



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Ufficio sviluppo territoriale e beni immobili

Oddelek za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora
Settore pianificazione territoriale e assetto del territorio

Številka: 3501-1143/2021-2

Številka: 478-130/2020

Datum: 29.04.2021

MESTNA OBČINA KOPER

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

Oddelek za razpolaganje z nepremičninami

Verdijeva ulica 10

6000 Koper

LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

*vrsta gradnje oziroma drugih del: **MOŽNOST GRADNJE**

**vrsta objekta glede na namen in funkcijo: /

- stavba:	- MOŽNOST GRADNJE
- gradbeno inženirski objekt:	- /
- nezahtevni objekt:	- /
- enostavni objekt:	- /

Navodilo: navedejo se podatki iz zahteve vlagatelja:

*navede se vrsto gradnje oziroma del v skladu s predpisi o graditvi objektov: gradnja novega objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, odstranitev objekta, sprememba namembnosti objekta, sprememba rabe objekta, investicijska vzdrževalna dela ter dela po drugih predpisih, ki določajo ravnanja, s katerimi se spreminja fizični prostor (npr: predpisi o rudarstvu, ipd.).

**navede se vrsta stavbe, gradbeno inženirskega objekta ali enostavnega objekta kot jih določajo predpisi o graditvi objektov.

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO:

katastrska občina: **SEMEDELA**

številka zemljiške parcele / parcel: **1834/14, 1834/13, 4590/4, 1823/19, 1822/11, 1835/16, 6507/6**

vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL:

*Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99, 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09).

*Prostorski ureditveni pogoji: **Odlok o zazidalnem načrtu nad Dolinsko cesto (Uradne objave, št. 4/1994, 24/1998, 40/2003, Uradni list RS, št. 51/2005, 45/2006, 39/2007, 22/2008, 5/2017-spremembe in dopolnitve)**

**Prostorski izvedbeni načrt: /

Prostorski red občine: /

Občinski lokacijski načrt: /

Državni lokacijski načrt: /

Oznaka prostorske enote: **KS-24**

Navodilo: označi se vrsta prostorskega akta in navede njegov naziv, javna objava ter oznaka prostorske enote iz prostorskega izvedbenega akta, v kateri se nahaja zemljiška parcela/parcele

* podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine

**vsi občinski prostorski izvedbeni načrti, ki jim je bila podaljšana veljavnost skladno s prvim odstavkom 174. člena Zakona o urejanju prostora

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA:

Parcela/e SEMEDELA 1834/14, 1834/13, 4590/4, 1823/19, 1822/11, 1835/16, 6507/6: Oznaka prostorske enote: **KS-24**

osnovna namenska raba: **ureditveno območje za poselitev**

podrobnejša namenska raba: **območje za stanovanja**

Navodilo: podrobnejša namenska raba se navaja v kolikor je v prostorskih aktih določena

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV:

vrsta varovanja oziroma omejitve: /

Navodilo: navede se vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi oziroma omejitve, kot npr. območje najboljših kmetijskih zemljišč, območje varstva gozdov, degradirana območja, območja varovalnih pasov, ipd...

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN:

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

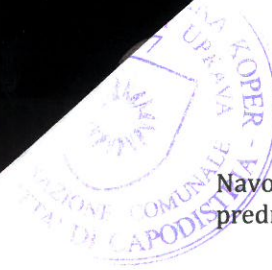
Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 33/01),

točka 4.3.3.3 - Območja za stanovanja

Območja so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim

Možne dopolnilne dejavnosti so trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori (banka, pošta, predstavništva, biroji itd.), nemoteče servisne dejavnosti itd. Pred izdajo dovoljenja za lokacijo nestanovanjske dejavnosti je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za stanovanjsko okolje. Specifični primer je podeželsko naselje (glej tč. G)

V območja za stanovanja ne sodijo hoteli, nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, premična bivališča (počitniško naselje prikolic in prenosljivih montažnih objektov, začasna stanovanja za gradbiščne delavce in podobno).



Navodilo: navedejo se vrste dejavnosti, ki so dopustne na območju zemljiške parcele/parcel, ki je predmet zahteve, glede na namensko rabo.

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: **PUP v občini Koper**

Odlok o zazidalnem načrtu nad Dolinsko cesto:

(1) Predvidena stanovanjska zazidava strukturno in programsko dopolnjuje obstoječo zazidavo širšega območja Olma. Gradnji stanovanjskih stavb se namenja neizkoriščena in nezazidana stavbna zemljišča znotraj poselitvenega območja mesta Koper. S tem se zgošča pozidava, dosega namenska in učinkovita izraba prostora in gospodarske javne infrastrukture mesta ter optimalno izrabljajo potenciali lokacije: to so dobra dostopnost in infrastrukturna opremljenost, bližina oskrbnih funkcij, smiselno vključevanje v prostorski kontekst in zaokrožitev zazidave.

(2) Zasnovo prostorske ureditve opredeljuje sistem napajalnih, povezovalnih in dostopnih cest, ki se prilagajajo konfiguraciji terena, nadgrajujejo in upoštevajo obstoječe razmere v prostoru. Podani so robni pogoji za načrtovanje zazidave, izhodišča glede tipologije in arhitekturnega oblikovanja stavb ter urejanja zunanjih površin ob stavbah.

(3) Območje se funkcionalno napaja in navezuje na obstoječe obodne in bližnje ureditve (ceste, potek ostale infrastrukture). Zunanja ureditev območja vključuje zelene površine, skupne funkcionalne površine za parkiranje in intervencijo ter površine za pešce (pločniki, pešpoti, ipd.). (3a.člen)

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji osnovni objekti pod pogoji tega odloka:

1 STAVBE

11100 Enostanovanjske stavbe

11210 Dvostanovanjske stavbe

1122 Tri- in večstanovanjske stavbe

1220 Poslovne in upravne stavbe

12301 Trgovske stavbe

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

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

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Na območju je dovoljena gradnja stanovanjskih stavb in stanovanjskih stavb s spremljajočimi nestanovanjskimi funkcijami (poslovni in upravni programi, trgovina in storitvene dejavnosti) znotraj stavb. Gradnja samostojnih nestanovanjskih stavb ni dopustna.

(3) Dovoljeni so gradbeni inženirski objekti za funkcionalne potrebe območja in v smislu prilagoditev in navezav obstoječih ureditev na sosednjih območjih. (3b.člen)

Navodilo: navedejo se vrste dejavnosti, ki so dopustne na območju zemljiške parcele/parcel, ki je predmet zahteve, glede na namensko rabo.

6.3. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: **Odlok o zazidalnem načrtu nad Dolinsko cesto:**

V območju so dopustni naslednji posegi in gradnje:

- gradnja novih stavb in objektov;
- odstranitev stavb in objektov;
- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave stavb;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin. (3c.člen)

Parcele s št. 1834/14, 1834/13, 4590/4, 1823/19, 1822/11, 1835/16, 6507/6 k.o. Semedela se nahajajo znotraj območja načrtovane večstanovanjske stavbe s poslovnimi in oskrbnimi programi ob Dolinski cesti.

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, kot so: gradnja novega objekta, rekonstrukcija, sprememba namembnosti objekta, ipd.

6.4. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- **navedeno v točki 6.2.**

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih stavb, gradbeno inženirskih objektov ali enostavnih objektov, ki jih na območju zemljiške parcele/parcel dopušča prostorski akt.

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL:

Opozorilo: podatki pod to točko se ne navajajo, če je za območje sprejet državni lokacijski načrt

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

tipologija zazidave:

(1) Glede na tipologijo stavb in njihovo zmogljivost in namembnost je ureditveno območje razdeljeno na:

- območja obstoječih eno-, dvo- ali večstanovanjskih stavb med cestama A in B, med cestama C in I, med cestama A in Dolinsko cesto ter ob Šmarski cesti;
- območje obstoječih večstanovanjskih stavb v nizih med cestama G in B;
- območje obstoječe stanovanjsko-poslovne stavbe med Dolinsko in Šmarsko cesto;
- območja načrtovanih eno- ali dvostanovanjskih stavb na nepozidanih zemljiščih med cestama A in F, cestama K in F, cestama I in F ter ob cesti F;
- **območje načrtovane večstanovanjske stavbe s poslovnimi in oskrbnimi programi ob Dolinski cesti.**

(2) Zasnova novo predvidene zazidave opredeljuje dva tipa stanovanjskih stavb glede na njihovo zmogljivost:

- stanovanjske stavbe tipa A so individualne stanovanjske stavbe z največ dvema (2) stanovanjskima enotama;
- **stanovanjske stavbe tipa B so večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori.**

(3) Posamezne stavbe se lahko mikrolokacijsko in gabaritno spreminjajo ob upoštevanju odmikov od mej parcel za gradnjo in prometnic, maksimalne pozidanosti parcele za gradnjo ter ostalih določil 7. in 7.a členov odloka. (6.člen)

velikost in zmogljivost objekta:

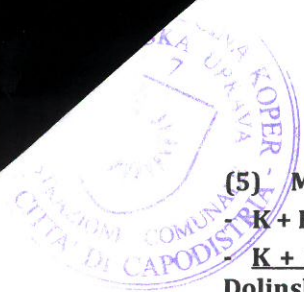
(1) Umestitev stavb v prostor, njihova zasnova in oblikovanje naj sledijo načelom izvedbenotehnično in funkcionalno racionalne gradnje in sodobnim arhitekturnim smernicam načrtovanja stavb. Tipološko, gabaritno in po zunanem izgledu naj se stavbe vklaplajo v obstoječo urbano zazidavo in kontekst okoliškega prostora.

(2) Upoštevati je treba lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih razmerji. Stavbe se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram, kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov stavbne tipologije.

(3) Pri gradnji novih stavb in pri dozidavah obstoječih stavb morajo biti zagotovljeni minimalni odmiki stavb:

- od meje parcele za gradnjo 4,00 m;
- od javnih cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi, pri čemer mora investitor za vse posege v varovalni pas ceste pridobiti soglasje upravljavca ceste;
- od vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev.

(4) V grafičnem delu prostorskega akta na načrtu št. 3. Ureditvena situacija so prikazani izhodiščni tlorisni gabariti stavb, ki se ob upoštevanju pogojev 7., 7.a, 7.b, 7.c in 8. členov odloka lahko podrobneje členijo ali spreminjajo.

 (5) Maksimalna etažnost in višinski gabariti novih stavb:

- K + P + 1 + M za stanovanjske stavbe tipa A (eno- ali dvostanovanjske stavbe);

- K + P + 3 za stanovanjske stavbe tipa B (večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti): pri čemer je klet v celoti vkopana etaža, etaža, vkopana s treh strani, pa se šteje za pritličje.

(6) Višinsko umeščanje stavb v prostor smiselno upošteva in se prilagaja višinskemu poteku cestne in ostale infrastrukturne mreže, da je možno priključevanje nanje. (7.člen)

(posebni pogoji za stanovanjske stavbe tipa A- eno- in dvostanovanjske stavbe)

(1) Maksimalna pozidanost parcele za gradnjo, ki jo predstavlja tlorisni gabarit stavbe, vključno z nadstreški, vetrolovi, balkoni, pokritimi terasami in stopnišči ob stavbi, ne sme presegati 1/3 površine parcele za gradnjo. Pri parcelah za gradnjo, ki deloma segajo na območje KZ-23 (območje za rekreacijo in urbano zelenje), se za izračun maksimalne pozidanosti oziroma določitev maksimalnega tlorisnega gabarita stavbe upošteva samo površina parcele do gradbene meje.

(2) Bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 400 m². Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje- mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, kjer je višina mansardnih prostorov višja od 1,8 m.

(3) Višinski gabariti stavbe ne smejo presegati +7,80 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe.

(4) Strehe so dvo- ali večkapnice z naklonom 18-24°. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo. (7a.člen)

(posebni pogoji za stanovanjske stavbe tipa B- večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori)

(1) V grafičnem delu prostorskega akta na načrtu št. 3. Ureditvena situacija je z gradbeno mejo prikazan maksimalni tlorisni gabarit stavb, znotraj katerega se tlorisna stavb lahko podrobneje oblikuje in členi. Gradbena meja velja za nadzemne in podzemne dele stavb.

(2) Ne glede na določila 7. člena odloka je v primeru, da je v kletni(h) etaži(ah) urejeno parkiranje, je dopustno, da odsek fasade z uvozom v kletno etažo (do širine maksimalno 5 m) ni vkopan.

(3) Pri oblikovanju stavb je pomembno jasno ločiti stanovanjske in nestanovanjske ter servisne sklope z etažnim ločevanjem programov, tlorisno zasnovo, ločenimi vhodi v stavbe ter fasadnim oblikovanjem.

(4) Višina etaž se določi glede na namembnost etaž skladno s predpisi in standardi, pri čemer višina etaž ne sme presegati maksimalne višine, ki je za:

- stanovanjske etaže maksimalno h= 3,20 m bruto;
- nestanovanjske etaže, v katerih so predvideni poslovni prostori, maksimalno h= 4,50 m bruto;
- nestanovanjske etaže, v katerih niso predvideni poslovni prostori, maksimalno h= 3,50 m bruto.

(5) Maksimalna višina stavbe je 23,00 m.n.v.

(6) Strehe so lahko ravne, eno-dvo- ali večkapnice z naklonom 18-24°. Sleme strehe mora potekati vzporedno z ulično potezo oziroma osjo Dolinske ceste. (7b.člen)

(pogoji za dozidave, nadzidave in rekonstrukcije stavb)

(1) Dozidave ali nadzidave obstoječih eno- in dvostanovanjskih stavb morajo upoštevati oblikovne in funkcionalne značilnosti obstoječe stavbe ter pogoje glede etažnosti in višinskih gabaritov, minimalnih odmikov stavb ter pozidanosti parcele za gradnjo. Dozidave in nadzidave obstoječih večstanovanjskih stavb niso dovoljene.

(2) Rekonstrukcije obstoječih stavb so dopustne v tlorisnih in višinskih gabaritih obstoječe stavbe. (7c.člen)

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) V okviru parcel za gradnjo, ob obstoječih stavbah in na javnih površinah je dovoljena gradnja dopolnilnih objektov k osnovnemu objektu, ki se načrtujejo in postavljajo v skladu s predpisom, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.

(2) Dopustni so naslednji dopolnilni objekti pod pogoji tega odloka:

- majhna stavba;
- pomožni objekt v javni rabi;
- podporni zid;
- rezervoar;
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja;
- samostojno parkirišče;
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne;
- športno igrišče na prostem;
- pomožni komunalni objekt.

(3) Podrobnejše pogoje za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih so določeni v posebnem občinskem predpisu »Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper«. (7č.člen)

oblikovanje zunanje podobe objekta: /

lega objekta na zemljišču:

(1) Umestitev stavb v prostor, njihova zasnova in oblikovanje naj sledijo načelom izvedbenotehnično in funkcionalno racionalne gradnje in sodobnim arhitekturnim smernicam načrtovanja stavb. Tipološko, gabaritno in po zunanjem izgledu naj se stavbe vklapljajo v obstoječo urbano zazidavo in kontekst okoliškega prostora.

(2) Upoštevati je treba lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih razmerji. Stavbe se morajo prilagoditi konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram, kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov stavbne tipologije.

(3) Pri gradnji novih stavb in pri dozidavah obstoječih stavb morajo biti zagotovljeni minimalni odmiki stavb:

- od meje parcele za gradnjo 4,00 m;
- od javnih cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi, pri čemer mora investitor za vse posege v varovalni pas ceste pridobiti soglasje upravljavca ceste;
- od vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev.

(4) V grafičnem delu prostorskega akta na načrtu št. 3. Ureditvena situacija so prikazani izhodiščni tlorsni gabariti stavb, ki se ob upoštevanju pogojev 7., 7.a, 7.b, 7.c in 8. členov odloka lahko podrobneje členijo ali spreminjajo. (7č.člen)

ureditev okolice objekta:

(pogoji za urejanje zunanjih površin)

(1) Z urejenimi zunanjimi površinami se vzpostavi oblikovno skladna urbana ureditev grajenih struktur in odprtega prostora ter ustvarijo prijetni bivalni pogoji. Navzven se ureditve strukturno in funkcionalno navežejo na sosednja območja in vključijo v obstoječe ureditve na kontaktnih površinah.

(2) Ureditve zunanjih površin zajemajo skupne zunanje površine ob prometnicah, zelene koridorje ter vrtove in dvorišča stanovanjskih stavb. Zunanja ureditev kot sestavina urejanja prostora je obvezna za javne, skupne in zasebne odprte površine (vrtove).

(3) Na območju se nahaja posebno območje namenske rabe KZ-23- območje za rekreacijo in urbano zelenje, ki se ohranja kot nezazidan in ozelenjen koridor hudourniške grape z varovalno (protierozijsko) funkcijo. Območje se parcelno lahko priključi sosednjim parcelam za gradnjo (v zasebni lasti), pri čemer morajo te površine ostati nepozidane in netlakovane.

(4) Zasnova zunanje ureditve načrtuje skupne tlakovane in zelene površine, prometne, intervencijske in druge manipulativne površine. V okviru zunanjih površin se uredijo zelene površine s pešpotjo, drevoredna zasaditev ob cesti F ter skupna javna parkirišča.

(5) Pas ob Dolinski cesti se oblikuje kot parтерна ureditev stavbe in kot del ulične poteze Dolinske ceste z drevoredom, pri čemer se zunanja ureditev tega območja smiselno naveže in uskladi z bodočo ureditev rekonstrukcije Dolinske ceste.

(6) Zasnova, oblikovalske in tehnične rešitve zunanjih ureditev morajo upoštevati oblikovno in funkcionalno zasnovo stavb, terenske razmere in navezave na obstoječe obodne ureditve in ureditve na sosednjih območjih. Oblikovalsko in v izvedbenih detajlih naj vključujejo značilne elemente krajevne gradnje (terasasto urejanje terena, kamniti ali s kamnom obloženi podporni zidovi, pergole,...).

(7) Premagovanje višinskih razlik v terenu se prednostno ureja z utrjenimi brežinami ali kombiniranjem brežin in podpornih zidov. Maksimalna višina podpornih zidov je 2,20 m. Večje višinske razlike se premaguje s kombiniranjem utrjenih brežin in podpornih zidov oziroma s podpornimi zidovi z vmesnimi horizontalnimi zamiki. Brežine in podporne zidove se ozeleni.

(8) Za potrebe intervencije morajo biti zagotovljeni intervencijski dostopi, prehodi in površine ter njihova nemotena uporaba. Temu je treba prilagoditi podrobnejše načrtovanje programov in oblikovanja zunanjih površin, prometno ureditev, opremo in signalizacijo ter tudi režim njihove uporabe.

(9) Zagotovljeni morajo biti dostopi do stavb funkcionalno oviranim osebam.

(10) Vse proste površine se zatravijo in zasadijo. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno uveljavljene rastlinske vrste. Pri načrtovanju nasadov je treba upoštevati vidik minimalnega vzdrževanja ob ustrezni funkciji in videzu nasada, zagotavljanje varnosti in preprečevanje neugodnih funkcionalnih vplivov na druge elemente prostorske ureditve (infrastrukturni vodi, prometne in intervencijske površine, varnost uporabnikov...).

(11) Ozelenitev in druge ureditve zunanjih površin ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene infrastrukturne objekte in naprave, onemogočati njihovega vzdrževanja, uporabe in delovanja.

(12) Zamejitev zasebnih vrtov in dvorišč je možna z ograjo, mejnim zidom ali živo mejo maksimalne skupne višine +1,50 m. (7d.člen)

stopnja izkoriščenosti zemljišča: /

velikost in oblika gradbene parcele:

(pogoji za parcelacijo)

(1) Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 3. člena odloka temelji na določitvi posameznih parcel za gradnjo stavb in skupnih površin javnega dobra ob smiselnem upoštevanju in prilagajanju obstoječemu parcelnemu stanju in lastništvu zemljišč.

(2) Površine javnega dobra, ki so prikazane na grafičnem načrtu št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra, so namenjene ureditvi javne prometne mreže, ureditvi in postavitvi skupnih infrastrukturnih objektov območja ter javnim zelenim površinam. Površine javnega dobra so posledično glede na realizacijo prostorske reditve skladno z dopustnimi odstopanji 19.k in 19.l členov odloka lahko drugačne od prikazanih v grafičnem načrtu št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra.

(3) Parcele za gradnjo, ki so prikazane na grafičnem načrtu št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra, se lahko združujejo/ delijo/ preoblikujejo, pri čemer pa je za vsako parcelo treba zagotoviti ustrezne funkcionalne pogoje glede zagotavljanja zadostnih površin za mirujoči promet, dostopnosti in priključevanja na drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) Parcele za gradnjo obstoječih stavb se lahko povečujejo na račun parcel za gradnjo predvidenih novih stavb ob ohranjanju zasnove zazidave in števila stavb in če spremembe ne poslabšujejo funkcionalnih in prostorskih razmer sosednjih zemljišč in ne škodijo javnemu dobru.

(5) Po realizaciji posegov se parcele za gradnjo lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati funkcionalnih razmer in omejevati dostopnosti. Skladno z izvedenim stanjem na podlagi lastništva oziroma upravljanja ter glede na funkcijo in namembnost se parcele za gradnjo lahko po realizaciji posegov priključijo tudi sosednjim območjem.« (7e.člen)

druga merila in pogoji:

(etapnost izvedbe)

- (1) Gradnja lahko poteka etapno, pri čemer je treba upoštevati lokacijske omejitve, gradbeno-tehnične vidike, pogoje infrastrukturnega opremljanja in delovanja ter vplive na okolje.
- (2) Vsaka etapa mora tvoriti prostorsko in funkcionalno celoto z infrastrukturno opremo in zunanjo ureditvijo ter ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih etap, objektov in ureditev.
- (3) V primeru fazne gradnje je treba posamezne faze načrtovati kot funkcionalno zaključene celote na način, da bo preprečen škodljiv vpliv na vodni režim in stanje voda v posameznih fazah gradnje.
- (4) Znotraj vsake posamezne etape je treba zagotavljati zadostno število parkirnih prostorov skladno z določili 8. člena. (19j.člen)

(splošni pogoji za dopustna odstopanja)

- (1) Posamezne stavbe se lahko mikrolokacijsko in gabaritno spreminjajo ob upoštevanju odmikov od mej parcel za gradnjo in prometnic, maksimalne pozidanosti parcele za gradnjo ter ostalih določil 7. 7.a in 7.b členov odloka.
- (2) Dopustno je preoblikovanje, podrobnejše strukturiranje in spreminjanje programske zasnove zunanjih površin od prikazanih, če se s tem ne spreminja koncepta celotne zasnove, ne slabšajo bivalne razmere in so zagotovljeni vsi funkcionalni pogoji glede dostopov in dovozov do stavb in intervencijskih zahtev. Spreminjanje programske zasnove zunanjih površin je možno v okviru programov in ureditev, ki so v funkciji območja in načrtovanih stavb.
- (3) Izvedbo ravne strehe nad zadnjo etažo stavbe se dovoljuje v primeru, ko je stavba vkopana s treh strani ali v celoti, v nižjih etažah stavbe pa kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo), pri čemer je površina ravne pohodne strehe največ 50% bruto tlorisnega gabarita stavbe.
- (4) Poleg etaž, opredeljenih v 7. členu odloka, je možna izvedba ene ali več kletnih etaž (ki so v celoti vkopane), pri čemer je treba upoštevati terenske in gradbeno-tehnične možnosti in predvidene potrebe pa parkirnih prostorih, servisnih in spremljajočih prostorih ter ostalih prostorih za nestanovanjske namene. Ureditev stanovanjskih prostorov v etažah, ki so v celoti vkopane, ni dopustna.
- (5) Pri realizaciji prostorskega akta so dopustni odmiki od tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, vključno z mikrolokacijo posameznih priključkov, če gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi stavb, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, krajinskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati obstoječe in bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja in predvidenih ureditev možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
- (6) V grafičnem delu so prikazane okvirne lokacije in ureditve zbirnih in odjemnih mest za odpadke. Skladno s funkcionalnimi, higienskimi in drugimi pogoji pristojnega izvajalca gospodarske javne službe so lokacije lahko tudi druge znotraj območja glede na zasnovo zunanje ureditve območja.
- (7) Skladno s spremembami pri oblikovanju stavb in poteku infrastrukture je treba prilagajati tudi parcelacijo.
- (8) Zunanje tlakovane površine, ploščadi in zunanja parkirišča se lahko zasenčijo s pergolami in senčnicami, pri čemer le-te ne smejo ovirati intervencijskih dostopov in uporabe intervencijskih površin.
- (9) Manjši odmik nadzemnih delov stavbe od meje parcele za gradnjo, določene v 7. členu odloka je možen do polovice predvidene višine stavbe in s soglasjem lastnika mejnih parcel.
- (10) Za kletne etaže, nadstreške, pergole in sorodne pomožne elemente stavb so lahko odmiki tudi manjši od odmikov iz prejšnjega odstavka s pridobljenim soglasjem lastnika mejnih parcel.
- (11) Dopustna je združitev dveh prostostojećih stanovanjskih stavb tipa A v stanovanjski dvojček, pri čemer pa ima vsaka posamezna stanovanjska stavba samo eno stanovanjsko enoto.

Stavbi imata ločeni parceli za gradnjo, na katerih sta umeščeni, tako da se z eno stranico stikata na parcelni meji.

(12) Dopustna je izvedba dveh prostostojećih stanovanjskih stavb tipa A namesto stanovanjskih dvojčkov, prikazanih v grafičnem delu, skladno z določili odloka. (19k.člen)

(dopustna odstopanja za območje »PG«)

(1) Območje »PG« predstavlja prostorsko zaokroženo notranjo ureditveno enoto, kjer se ob upoštevanju splošnih pogojev za dopustna odstopanja 19.k člena ter skladno z ostalimi določili in pogoji tega odloka lahko načrtuje drugačna urbanistična, arhitekturna in krajinska ureditev od prikazane v grafičnem delu prostorskega akta. Dopustna je gradnja eno-, dvo- ali večstanovanjskih stavb etažnosti do K + P + 1+M s soglasjem pristojnega urada glede parcelacije in arhitekturno urbanistične rešitve za to območje.

(2) Glede na zasnovo in zmogljivost zazidave je treba prilagoditi zasnovo infrastrukturne opreme in oskrbe ter znotraj zaokroženega območja »PG« zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno z določili 8.a člena. Infrastrukturno opremljanje območja je treba zasnovati tako, da se funkcionalno vključuje v zasnovo gospodarske javne infrastrukture celotnega območja sprememb in dopolnitev ZN.« (19l.člen)

(začasna raba zemljišč)

(1) Do pričetka gradnje predvidenih stavb, objektov, naprav in ureditev se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene, če to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne onemogoča, ovira ali drugače pogojuje realizacije načrtovanih posegov.

(2) Pod enakimi pogoji je možna začasna raba dela zemljišč tudi ob izvajanju posameznih etap predvidene gradnje, če je to funkcionalno in varnostno izvedljivo in sprejemljivo. (19m.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 tako, da to čim manj moteče vpliva na okolico, da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin.

(2) Pri izvedbi je treba izvajati ukrepe za varstvo naravnega in bivalnega okolja, naravnih in ustvarjenih danosti in virov. Temu se prilagodi etapnost, organizacijo in tehnologijo izgradnje ter obratovanje predvidenih posegov in ureditev. (19n.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 postavitev kakršnihkoli objektov za oglaševanje in postavitev 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 postavitev tabel, kot so predpisane z zakonom o gospodarskih družbah. (19o.člen)

7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

komunalna infrastruktura:

(skupne določbe in pogoji)

(1) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih (tanigranih) območjih.

(2) Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi, tehničnimi normativi in s soglasji pristojnih upravljavcev.

(3) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.

(4) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja. Pri tem je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih. (7f.člen)

(vodovodno omrežje)

(1) Obravnavno območje se nahaja med kotami 15,0 m n.m. do 50,0 m n.m. Vodno oskrbo območja se za objekte, locirane do kote 25 m.n.v. zagotavlja iz vodohrana RZ Škocjan, V=500m³, k.d.=45,16 m.n.v., za objekte, locirane nad koto 25 m.n.v. pa iz vodohrana RZ Dolinska, 200m³, k.d.= 75,05 m.n.v..

(2) Vodna oskrba in požarna varnost obravnavanega območja se zagotavljata z:

- gradnjo razdelilnega vodovoda iz nodularne litine DN 150 mm po predvideni napajalni cesti z navezavo na obstoječi vodovodni sistem;

- gradnjo razdelilnega vodovodnega omrežja iz nodularne litine DN 100 mm in DN 80 mm po predvidenih dostopnih cestah z navezavo na predvideni razdelilni vodovod DN 150 mm.

(3) Na javnem vodovodnem omrežju ni dovoljena izvedba nadzemnih hidrantov kot slepih krakov.

(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, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

(5) Priključevanje novih objektov oziroma uporabnikov je možno ob upoštevanju zahtev dobavitelja in Uredbe o oskrbi s pitno vodo prek samostojnih odjemnih mest.

(6) Lokacija posameznega odjemnega mesta (vodomera ali skupine vodomero) je lahko v zunanjem tipskem vodomernem jašku. Odjemno mesto mora biti locirano v zelenici, tako da ne moti normalne uporabe zemljišč ter da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanje vodomero. Podrobnejše tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo soglasodajalec potrdil ob izdaji soglasja k projektnim rešitvam. (11.člen)

(fekalna kanalizacija)

(1) Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem in gravitacijskem sistemu. Fekalne vode se po sistemu fekalnih kanalov odvajajo v zbirne fekalne kanale, ki potekajo po trasah predvidenih cest, na treh priključnih točkah v obstoječi fekalni zbiralnik v Dolinski cesti s končnim iztokom v centralno čistilno napravo Koper (CČN).

(2) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati samo odpadne vode, ki ustrezajo določilom predpisov. Na območju so stanovanjske in nestanovanjske (poslovne in oskrbne) dejavnosti, ki ne bodo proizvajale posebnih odpadnih vod. V primeru, da komunalne odpadne vode ne ustrezajo parametrom predpisov, je treba te komunalne odpadne vode predhodno očistiti.

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

(4) Priključitev komunalne odpadne vode iz predvidenih gradenj na obstoječo kanalizacijo je treba izvesti tako, da ne bo prihajalo do poplavitve teh gradenj s strani javne kanalizacije.

(5) Kanalizacijsko omrežje je treba projektirati in izvesti vodotesno, da bo preprečen vtok padavinske vode v fekalno kanalizacijo, in s takim temeljenjem, da ne bo prihajalo do posedanja in deformacij kanalizacije. Po njeni izgradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti. Na mestih, kjer poteka javna kanalizacija, ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji minimalno 2 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem. (12.člen)

(meteorna kanalizacija)

- (1) Projektne rešitve ne smejo poslabšati obstoječih odvodnih razmer padavinskih voda na območju in območjih dolvodno. Odvajanje zalednih padavinskih voda in padavinskih voda z območja je treba urediti tako, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju ali dolvodno. Meteorna kanalizacija mora biti zasnovana in dimenzionirana tako, da ustrezno zajame in odvaja vse zaledne vode.
- (2) Za odvajanje padavinske odpadne vode z obravnavanega območja je predvidena gradnja nove meteorne kanalizacije. Padavinska voda se odvaja po sistemu novih meteornih kanalov, ki potekajo po trasah predvidenih cest. S pretežnega dela zazidave se padavinska voda preko treh predvidenih izpustov odvaja v obstoječo meteorno kanalizacijo v Dolinski cesti, le-ta pa se izliva v obstoječe meteorne odvodnike.
- (3) Za zmanjševanje količin odpadne padavinske vode se čista meteorna voda lahko uporablja za zalivanje, sanitarno ali tehnološko vodo skladno s predpisi in tehničnimi standardi.
- (4) Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Za gradnjo meteorne kanalizacije smiselno veljajo tudi ostali pogoji četrtega odstavka 12. člena. (12a.člen)

prometna infrastruktura:

(promet)

- (1) Cestna mreža predstavlja ogrodje infrastrukturnih koridorjev, ki bodo zagotavljali infrastrukturno opremljenost območja, predstavlja pa tudi prostorsko ogrodje za načrtovanje zasnove zazidave. Cestno mrežo tvori hierarhični sistem cest.
 - (2) Ceste A, B in D so primarne napajalne ceste območja, ki se na Dolinsko cesto priključujejo v predvidenih križiščih. Cesta F tvori s cesto A glavno napajalno žilo obravnavanega območja in poteka od križišča z Dolinsko cesto do obstoječe zazidave Nad Dolinsko cesto ter tu dalje do območja Nad Šmarsko cesto. Širina vozišča napajalnih cest je 6 m. Napajalna cesta F je opremljena z obojestranskim pločnikom, ceste A, B in D pa z enostranskim pločnikom. Cesti K in L sta prečni povezovalni cesti med cestama B in D. Prečna povezovalna cesta G je lastniška dostopna pot do stanovanjskih stavb, ki se navezujejo nanjo. Širina vozišča prečnih povezovalnih cest K in L znaša 5,50 m. Cesti K in L imata obojestranski pločnik. Vozišče ceste G je širine 4,50 in je brez pločnika.
 - (3) Ceste C, I, J, E(a), E(b) in H so notranje dostopne ceste. Širina vozišča notranjih dostopnih cest C, H in J je 5,50 m, širina cest I, E(a) in E(b) pa znaša 5,00 m. Napajalne ceste so opremljene z enostranskim pločnikom.
 - (4) Za potrebe parkiranja je treba zagotoviti minimalno:
 - za eno- oziroma dvostanovanjske stavbe tri (3) parkirne prostore za vsako stanovanjsko enoto znotraj pripadajoče parcele za gradnjo;
 - za večstanovanjske stavbe (ob Dolinski cesti) dva (2) parkirna prostora za vsako stanovanjsko enoto ter dodatnih 20 % parkirnih prostorov od skupnega števila parkirnih prostorov za stanovalce za potrebe obiskovalcev in eventuelnih poslovnih uporabnikov.
 - (5) Potrebna parkirišča se lahko zagotovijo znotraj stavb (v garažah oziroma parkirnih etažah) ali v okviru pripadajoče zunanje ureditve, vendar vedno v okviru parcele za gradnjo. Dodatno se lahko uredijo skupna ali javna parkirišča v sklopu javne prometne infrastrukture, ki pa ne morejo nadomeščati potrebnih minimalnih pogojev za parkirne površine za posamezne stavbe. (8.člen)
-
- (1) Obravnavano območje je vključeno v mrežo javnega mestnega potniškega prometa. Prometna infrastruktura mora omogočati izvajanje javnega mestnega potniškega prometa.
 - (2) Predvidena so eno- in dvostranska avtobusna postajališča na cestah K, A in F z izvedbo izven ali na vozišču s spremljajočo ureditvijo ob vozišču, postavitvijo urbane opreme ter prilagoditvijo kontaktnih ureditev.
 - (3) Glede na etapnost urejanja območja, kar pomeni tudi gradnjo prometne mreže v več fazah, se temu primerno z razvojem območja in realizacijo cestne mreže lahko prilagaja linije javnega potniškega prometa in s tem tudi mikrolokacije in ureditve avtobusnih postajališč. (8b.člen)

energetska infrastruktura:

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Napajanje in oskrba območja z električno energijo bosta načrtovana skladno s pogoji upravljalca javnega elektroenergetskega omrežja.
- (2) Vsi novi elektroenergetski vodi morajo biti v podzemni izvedbi, položeni v PVC kabelsko kanalizacijo s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- (3) V ureditvenem območju je predvidena gradnja nove kabelsko montažne transformatorske postaje (TP) z 20 kV kabelskim vzankanjem v kabelski kanalizaciji med TP Dolinska in novo TP Merkur, ki se vzanka v sistem obstojećih transformatorskih postaj. Zgrajena mora biti za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.
- (4) 20 kV kablovod je predviden s standardnimi enožilnimi kablovodi položenimi v PVC kabelsko kanalizacijo po celotni trasi.
- (5) Znotraj območja je za napajanje načrtovanih stavb predvidena gradnja novih nizkonapetostnih kabelskih izvodov v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar.
- (6) Ob vseh cestah je načrtovana javna razsvetljava. (9.člen)

telekomunikacijska infrastruktura:

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) V cestnem telesu obstojećih obodnih cest poteka obstojeće telekomunikacijsko omrežje v sistemu kabelske kanalizacije. Priključno mesto za telekomunikacije je obstojeća telefonska centrala »Istrska vrata«, locirana v trgovskem objektu »Mercator« ob Dolinski cesti.
- (2) Predvidena je dograditev kabelske kanalizacije in priključitev na obstojeće telekomunikacijsko omrežje skladno s pogoji gradnje telekomunikacijskega omrežja in usklajeno s potekom ostale infrastrukture. Telekomunikacijsko omrežje se načrtuje in izvede s sistemom kabelske kanalizacije. Iz obstojećih telekomunikacijskih vodov se predvidi gradnja novih odcepnih priključkov z razvodom telekomunikacijskih kablov do posameznih stavb.
- (3) Predvidi se vgradnja kablov, ki zagotavljajo prenos digitalnih in analognih signalov.
- (4) Telekomunikacijska omrežja različnih upravljalcev morajo potekati medsebojno usklajeno, upoštevati je treba minimalne medsebojne odmike, pravila križanja ter ostale tehnične pogoje upravljalcev.
- (5) Pri gradbenih posegih je treba predvideti morebitno prestavitev ali zaščito obstojeće kabelske kanalizacije. (10.člen)

druga infrastruktura:

(ogrevanje in hlajenje stavb)

Preveri in preuči se možnosti čim bolj racionalne in ekonomične tehnologije ogrevanja in hlajenja stavb ob upoštevanju priporočil in usmeritev lokalnega energetskega koncepta Mestne občine Koper. (13.člen)

(oskrba s plinom in gradnja plinovodnega omrežja)

Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin. Možno bo napajanje obravnavnega območja iz merilno regulacijske postaje (MRP) Koper. Območje se lahko priklaplja tudi na obstojeće plinovodno omrežje Dolinske ceste in na Plinsko postajo Tomos. Oskrba s plinom se zagotavlja skladno s tehničnimi standardi in pogoji upravljalca plinovodnega omrežja.« (13a.člen)

(zbiranje in odvoz odpadkov)

- (1) Zbiranje in odvoz odpadkov se ureja skladno s predpisi in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe odvoza odpadkov.
- (2) Zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti umeščeni in urejeni tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov z dovoljeno

skupno obremenitvijo 28 t, da je možno redno čiščenje in ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih in estetskih zahtev kraja oziroma širše ureditve.

(3) Odjemna mesta morajo biti opremljena s tipiziranimi posodami. Vrsto, tip in število posod se določi v sodelovanju s pooblaščenim izvajalcem gospodarske javne službe odvoza odpadkov glede na velikost, zmogljivost in namembnost stavb ter predvidene količine in vrste odpadkov. (14.člen)

7.3. Druga merila in pogoji:

merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:

(varovanje kulturne dediščine)

(1) »Na območju urejanja s tem prostorskim aktom se nahaja enota nepremične kulturne dediščine Koper- Arheološko najdišče Pri Angelu, EŠD 16581. Pri načrtovanju prostorskih rešitev in posegov na območju enote kulturne dediščine je treba upoštevati varstveni režim za arheološko najdišče, ki določa, da se arheološko najdišče varuje pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Posegi so dovoljeni, če se izvedejo na območju stavbnih zemljišč znotraj naselja in če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za poseg. V primeru odkritja izjemnih arheoloških ostalin se zahteva izpolnitev varstvenih ukrepov za ohranitev in zaščito odkritih arheoloških ostalin »in situ«.

(2) Investitor posega mora pred posegom v predmetno enoto kulturne dediščine zagotoviti izvedbo predhodne arheološke raziskave za natančnejšo določitev ukrepov varstva (določitev sestave in obsega arheoloških ostalin) in po potrebi za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin. Predhodno arheološko raziskavo je treba izvesti v fazi priprave projektne dokumentacije, raziskavo za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin pa po potrebi pred izvedbo posegov. Obseg, raziskovalne postopke in sosedje predhodnih arheoloških raziskav določi ZVKDS v kulturnovarstvenih pogojih. Stroške predhodne arheološke raziskave, ki vključuje terenske postopke, poterske postopke za pripravo končnega strokovnega poročila in predajo arhiva arheološkega najdišča pristojnemu muzeju, krije investitor posega, v kolikor predpisi o varstvu kulturne dediščine ne določajo drugače.

(3) Za vse posege v enoto kulturne dediščine Koper- Arheološko najdišče Pri Angelu, EŠD 16581 je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je potrebno kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister, pristojen za kulturno dediščino.

(4) Na celotnem območju urejanja je zaradi varstva arheoloških ostalin treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(5) Na celotnem območju urejanja ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mesto odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline. (19a.člen)

(varovanje okolja in naravnih virov)

Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo obravnavanega območja in sosednjih območij. (19b.člen)

(ohranjanje narave)

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.« (19e.člen)

merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov: /

druga merila in pogoji:

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za II. območje varstva pred hrupom, kjer so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa.

(2) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:

- gradnja samo v dnevnem času;
- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.

(3) Skladno s predpisi je v primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti varovanih prostorov s hrupom iz okolice treba v okviru izdelave projektne dokumentacije načrtovati tudi ukrepe protihrupne zaščite. Izvedba protihrupnih ukrepov je obveza investitorja. (19c.člen)

(varstvo zraka)

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

(2) Za preprečitev ali zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo je treba:

- z rednim vlaženjem odkritih površin preprečevati prašenje z gradbišča v okolico;
- čistiti transportna vozila pri vožnji z območja gradbišča, prekrivati sipke tovore pri transportu in vlaženje transportnih poti (vstopno-izstopne točke), da se preprečuje raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi;
- uporabljati samo tehnično brezhibno gradbeno mehanizacijo in vozila skladno z standardi in emisijskimi normativi. (19č.člen)

(varstvo tal in voda)

(1) Varstvo tal in voda pred onesnaženjem zaradi razlitja ali raznosa nevarnih snovi je treba zagotoviti med izvajanjem gradnje in obratovanjem z ustreznim načinom gradnje in tehničnimi rešitvami. Podrobneje morajo biti ukrepi in rešitve obdelani v projektni dokumentaciji.

(2) Tehnične rešitve in ukrepe za varstvo tal in vodnih virov pred onesnaženjem je treba zagotavljati skladno z določili 12. in 12.a členov.

(3) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim.

(4) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.

(5) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.

(6) Zagotovljena mora biti zaščita tal pred erozijo in škodljivim delovanjem padavinske vode na območju in območjih dolvodno. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja. Rešitve in ukrepi za zaščito tal pred erozijo in škodljivim delovanjem padavinske vode morajo biti zagotovljene skladno z določili 19.g člena. Meteorna kanalizacija mora biti zasnovana in dimenzionirana tako, da ustrezno zajame in odvaža tudi vse zaledne vode.

(7) V največji možni meri naj se ohranijo obstoječe geomorfološke karakteristike terena.

(8) Na vseh napravah in objektih, kjer obstaja 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. Morebitno skladiščenje naftnih derivatov naj bo ustrezno urejeno skladno z veljavnimi predpisi.

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

(10) Za vsako rabo voda, ki presega splošno rabo, je treba pridobiti vodno pravico skladno s predpisi. Predvidene posege je treba načrtovati izvajati tako, da se zagotovi nemoteno izvajanje že podeljenih vodnih pravic.

(11) V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja bodo morali biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi za preprečitev škodljivega vpliva na stanje voda in vodni režim. (19d.člen)

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

(2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazljivost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

(3) Območje leži na potresno manj ogroženem območju. Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.

(4) V objektih, določenimi s predpisi, se gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče.

(5) V sklopu prometne ureditve bodo urejeni intervencijski dostopi in površine za manipulacijo skladno s požarnovarnostnimi normativi, predpisi in standardi. Intervencija bo možna po vseh cestah. Za zagotovitev nemotenega in neoviranega dostopa in uporabe intervencijskih površin je treba prilagoditi podrobnejše načrtovanje programov, oblikovanje zunanjih površin, prometno ureditev, opremo in signalizacijo ter določiti režime njihove uporabe. (19f.člen)

(rešitve in ukrepi za zaščito pred erozijo in plazenjem)

(1) Območje je opredeljeno kot erozijsko in plazljivo. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja.

(2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

(3) Za vse posege in gradnje je treba poleg splošnih pogojev gradnje na plazljivih in erozijskih območjih upoštevati tudi pogoje gradnje, kot izhajajo iz strokovnega mnenja Inženirskogeološko poročilo o stabilnostnih razmerah na območju ZN Nad Dolinsko cesto v Kopru, št. 9749, DN 20-81105/16 (Geoinženiring d.o.o., maj 2016). Ureditveno območje je glede podrobnejših pogojev gradnje razdeljeno na dve območji z različnimi inženirskogeološkimi značilnostmi terena, in sicer:

- območje »1«- območje zahtevnih geotehničnih in protierozijskih ukrepov;
- območje »2«- območje običajnih zaščitnih ukrepov.

(4) Za celotno ureditveno območje mora biti pri gradnji in posegih v prostor urejeno odvodnjavanje ter izvedba vklopov in nasipov v ustreznem naklonu ali s podpornimi in opornimi ukrepi.

(5) Za območje »1« je predvideno obvezno temeljenje v trdni flišni podlagi, za kar bodo potrebni globlji vkopi v brežine in izvedba podpornih in opornih ukrepov. Temeljenje deloma v nasipu, deloma v vkopu ni dopustno. Na prehodu iz blagega v strmejši predel bo potrebno globoko temeljenje na AB pilotih.

(6) Za območje »2« je predvideno običajno plitvo temeljenje v sloju stabilne preperine, pri čemer se z dodatnimi ali novimi sondažami potrdi ustreznost tehnologije, saj morajo biti za plitvo temeljenje tla ustrezne trdnosti in enakih geomehanskih lastnosti in debeline pod temelji, da ne pride do diferencialnih posedkov.

(7) V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja bo treba za lokacije predvidenih posegov in gradenj izdelati geološko poročilo oziroma izvesti geološko-geomehanske sondažne preiskave za določitev globine in dimenzije temeljev oziroma se smiselno uporabijo podatki že izvedenih vrtin. Na podlagi izsledkov geoloških in geomehanskih raziskav terena se v projektni dokumentaciji opredelijo tehnične rešitve gradnje, ki morajo vključevati vse ustrezne zaščitne in omilitvene ukrepe.

(8) Upoštevanje pogojev za zaščito pred erozijo in plazenjem iz predhodnih odstavkov tega člena je

obvezno pri vseh posegih v prostor, to je pri gradnji stavb, zunanjih ureditvah in gradnji objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, in sicer v vseh etapah gradnje od načrtovanja, izvajanja do obratovanja in uporabe. (19g.člen)

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Predvidena zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Območje bo oskrbovano s požarno vodo preko hidrantnega omrežja v trasah obstoječih in predvidenih cest.

(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.

(4) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnove požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu Študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti. (19h.člen)

(deponiranje materiala)

(1) Morebitne viške materiala, ki bi nastali med gradnjo, je treba odpeljati in ustrezno deponirati na za to primernem odlagališču.

(2) Začasno deponiranje materiala je dovoljeno le na za to predvidenem območju.

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

(4) Rodovitna prst se odrine in deponira ter porabi za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.« (19i.člen)

Navodilo: navajajo se tisti podatki, ki so glede na vrsto gradnje oziroma del in vrsto objekta iz zahteve vlagatelja relevantni. Pristojni organ se pri navedbi meril in pogojev iz te točke lahko sklicuje na posamezni grafični list iz kartografskega dela lokacijskega načrta.

8. PROSTORSKI UKREPI:

8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

zakonita predkupna pravica občine: **Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Koper, UO št.17/03, 07.05.2003**

začasni ukrepi za zavarovanje: **Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora za postavitev oglaševalskih objektov v Mestni občini Koper (Uradni list, št. 47/2016, 24/2018)**

komasacija: /

Navodilo: označi se vrsta prostorskega ukrepa ter navede naziv akta, s katerim je bil prostorski ukrep sprejet, njegovo objavo, datum uveljavitve ter rok veljavnosti prostorskega ukrepa, če je ta omejen.

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:

prepoved parcelacije zemljišč: /

prepoved prometa z zemljišči: /

prepoved urejanja trajnih nasadov: /

prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /

prepoved izvajanja gradenj: /

Navodilo: označi se vrsta prepovedi

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH:

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

vrsta varovanega območja: /

predpis oziroma akt o zavarovanju: /

Navodilo: navede se vrsta varovanega območja, kot npr. vodovarstveno območje, območje ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, ipd., v katerem se nahaja zemljiška parcela/parcele ter naziv in uradna objava predpisa oziroma akta o zavarovanju, s katerim je bil uveden varstveni režim.

9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

vrsta varovalnega pasu: **varovalni pas lokalne ceste**

širina varovalnega pasu: **10 m**

vrsta varovalnega pasu: **varovalni pas kanalizacije**

širina varovalnega pasu: **3 m**

Navodilo: navede se vrsto varovalnega pasu, kot npr.: varovalni pas regionalne ceste, glavne železniške proge, prenosnega plinovoda oziroma drugega objekta gospodarske javne infrastrukture ter širino varovalnega pasu, kot je določena s posebnimi predpisi.

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

*program priprave prostorskega akta:

a) Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta (Uradni list, št.74/2007)

b) Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 'Območja lokacij za postavitev objektov za oglaševanje' (Uradni list RS, št. 41/2016).

c) Sklep o začetku postopka priprave regionalnega prostorskega načrta 'ADRIACTIVE-ADRIATIC OUTDOOR ACTIVITIES' (Uradni list RS, št. 36/2018).

d) Sklep o začetku postopka priprave regionalnega prostorskega načrta za ureditev trajnostne mobilne mreže s turistično infrastrukturo (Uradni list RS, št. 36/2018)

**faza priprave/ predviden rok sprejema:

a) izdelava osnutka občinskega prostorskega načrta

b) izdelava osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta

c) izdelava osnutka regionalnega prostorskega načrta

d) izdelava osnutka regionalnega prostorskega načrta

morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

Navodilo: *navede se naziv in uradno objavo programa priprave prostorskega akta

**podatek se navaja, če je sprejet program priprave prostorskega akta

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH IN NEZAHTEVNIH OBJEKTOV

Kateri so tisti pogoji za gradnjo enostavnih objektov, ki morajo biti izpolnjeni, da za njihovo gradnjo ni potrebno gradbeno dovoljenje ter ugotavljanje njihovega izpolnjevanja določa Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018)

Podrobnejše pogoje za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov na kmetijskih in gozdnih površinah določa Pravilnik o nezahtevnih in enostavnih objektih na kmetijskih in gozdnih zemljiščih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 50/2016, 12/2017, 53/2018 - spremembe in dopolnitve).

Navodilo: opozorilo se navaja, kadar je iz zahteve razvidno, da se lokacijsko informacijo potrebuje za gradnjo enostavnih objektov

13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

kopija kartografskega dela prostorskega akta:

- **Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), Kartografska dokumentacija namenske rabe prostora (1x)**

- **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu nad Dolinsko cesto (Uradni list, št. 5/2017), geodetska zazidalna situacija (1x)**

Navodilo: označi se obstoj priloge in navede prostorski akt ter naziv oziroma številka grafičnega lista. Kopija mora biti označena z besedo "priloga" ter številko lokacijske informacije h kateri se prilaga, vsak list pa mora imeti legendo in oznako, da je kopija enaka originalu ter žig in podpis pooblaščenice uradne osebe

15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Takse prosto skladno s 23. členom Zakona o upravnih taksah (UL RS, št. 106/2010 - uradno prečiščeno besedilo, 14/2015 - ZUUJFO).

Pripravil:
Rade Remištar, dipl.ekon.

Poslati:
- 1x naslov

Žig:

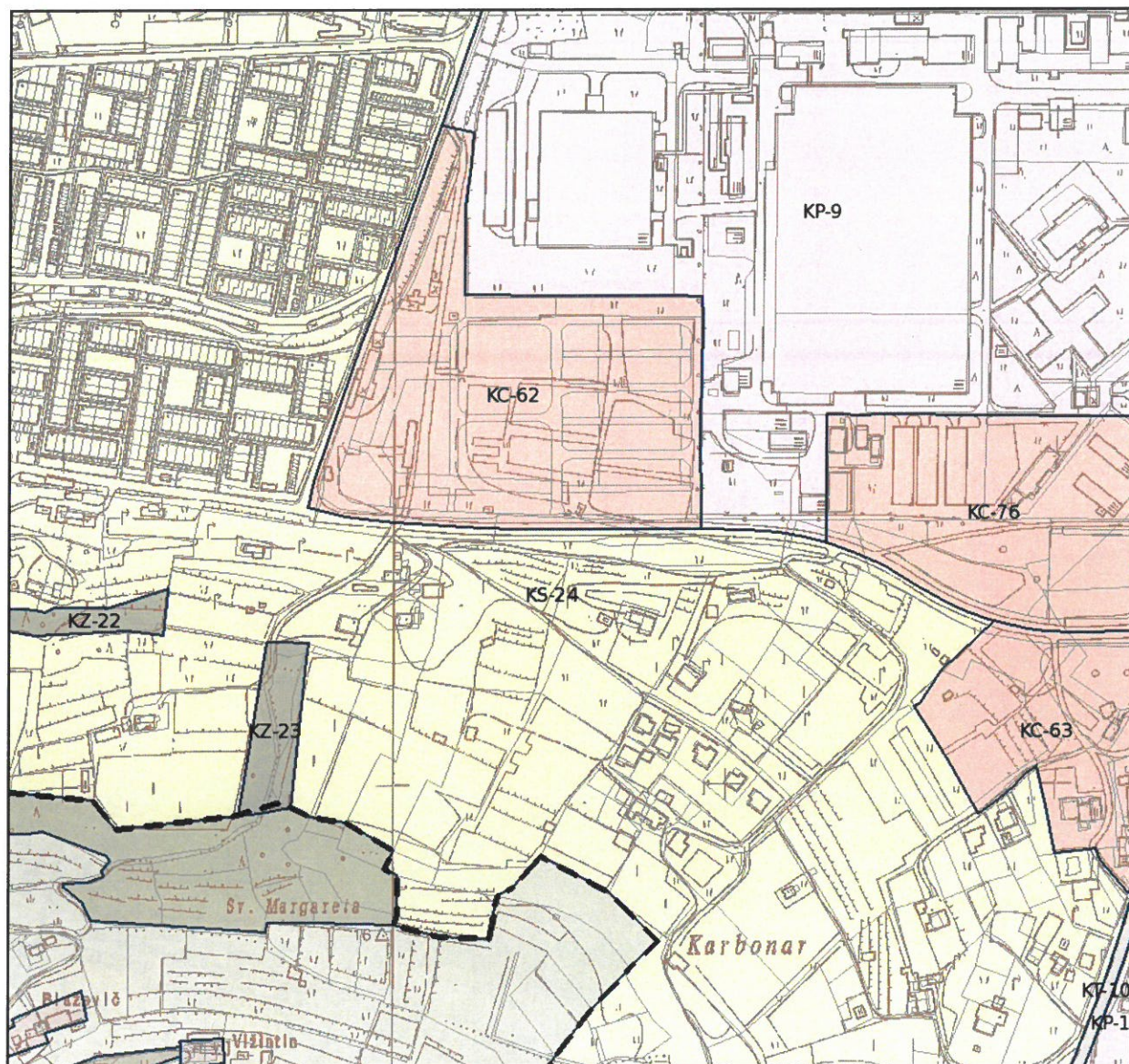


Odgovorna oseba:
Irena Kocjančič, univ.dipl.prav.
Vodja urada



MESTNA OBČINA KOPER

IZRIS IZ NAMENSKE RABE PROSTORSKIH SESTAVIN PLANA



Vir: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04). Kartografska dokumentacija namenske rabe prostora

- Urbane površine
- Stanovanja (S)
- Centralne dejavnosti (C)
- Proizvodne dejavnosti (P)
- Promet in zveze (T)
- Komunala in energetika (I)
- Zelene površine (Z)
- Pokopališča (L)
- Izvenmestno naselje (U)
- Razpršena gradnja
- Turistična kmetija
- Kmetijska zemljišča
- Kmetijska zemljišča I.
- Gozdna zemljišča (meja je informativna)
- Pridobivanje rudnin (E)
- Vodna zemljišča (V)
- Ostalo
- Meja območja NRP
- Naravni rezervat
- Območje za obrambo
- Meja urbanistične zasnove
- Območje DLN in DPN

KS-3 Območje urejanja
Merilo 1:5000
Datum zadnje spremembe:
Vir podatkov: 3MAP
Podloga:
TTN 5
DKN (meje parcel niso uradne)
Vir podloge: Geodetska uprava RS

Priloga k potrdilu o namenski rabi zemljišča št. 3501-1143/2021
Izris se lahko uporabi le v povezavi z zgoraj navedenim potrdilom o namenski rabi zemljišča/navedeno lokacijsko informacijo za gradnjo in ne opredeljuje možnosti gradnje na predmetnih parcelah.

Odgovorna oseba:
Irena Kocjančič, univ. dipl. prav.

30.04.2021





MESTNA OBČINA KOPER

IZRIS IZ GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKO IZVEDBENEGA AKTA



PRILOGA k lokacijski informaciji za namen gradnje objektov oziroma izvajanja del na zemljiščih ali objektih številka 3501 - 1143/2021

Potrujemo, da je kopija izseka iz grafičnega dela odloka: *Odlok o zažidalnem načrtu nad Dolinsko cesto* (Uradne objave, št. 4/1994, 24/1998, 40/2003, Uradni list RS, št. 51/2005, 45/2006, 39/2007, 22/2008, 5/2017- spremembe in dopolnitve), M 1:1000, identična originalu.

Koper, 30. 04. 2021



Odgovorna oseba:
Irena Kocjančič, univ.dipl.prav.

Obr.3MAP/PR-LOK12