



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ 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: 3501-1605/2021-2
Zadeva: 478-549/2019-10
Datum: 14.06.2021

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Prejeto: Ricevuto:	17-06-2021	Številka zadeve: Numero pratica:	478-549/2021(12)
		Številka oddaje: Pritt: Alli:	UPRN
		Vred.: Val.:	

MESTNA OBČINA KOPER
UPRN
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:	- /
- 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: **BERTOKI**

številka zemljiške parcele / parcel: **3705/1**

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 prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01 - obvezna razlaga in 24/01 ter Uradni list, št. 49/05 - obvezna razlaga, 95/06, 124/2008 - obvezna razlaga, 22/2009, 65/2010, 29/2012 - obvezna razlaga, 50/2012 - obvezna razlaga, 47/2016)

**Prostorski izvedbeni načrt: /

Prostorski red občine: /

Občinski lokacijski načrt: /

Državni lokacijski načrt: /

Oznaka prostorske enote: /

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 BERTOKI 3705/1:

Namenska raba po planu: območje poselitvenih površinah.

Podrobnejša namenska raba: območje razložene in razpršene poselitve.

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

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV:

vrsta varovanja oziroma omejitve:

Kulturna dediščina, ki se ureja s tem odlokom obsega:

- **arheološka najdišča: Škocjan – območje: hrib Škocjan**

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 razložene in razpršene poselitve

H1 - V območjih, ki imajo identitetni vzorec razložene poselitve pretežno stanovanjskih objektov se ohrani avtohtona oblika pozidave s prenovo, nadomestno gradnjo in novogradnjo stanovanjskih in gospodarskih objektov s poudarkom na razvoju kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti.

Možne dopolnilne dejavnosti so trgovina in drugi objekti družbenega standarda, gostinsko-turistična ponudba, sekundarna stanovanja (predvsem kot prenova zapuščenih objektov), obrtne storitve (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za okolje).

V ta območja ne sodijo objekti ki po velikosti presegajo merilo naselja, ki moteče vplivajo na osnovno funkcijo naselja, rušijo ambientalno – krajinsko podobo, dejavnosti ki niso kompatibilne s socio-ekonomsko strukturo naselja itd.

H2 - V območjih neavtohtone razpršene poselitve je možna prenova, dozidava, nadomestna gradnja ter druge funkcionalne širitve in ureditve pri obstoječih objektih. Gradnja objektov na novih lokacijah se izjemoma obravnava v okviru sprememb in dopolnitev plana na podlagi upravičenih potreb, (predvsem v primeru, da lokacije za novogradnjo ni mogoče zagotoviti v sklopu ureditvenih območij naselij) na podlagi predhodne pridobitve pogojev pristojnih služb. Obravnava pobud za novo razpršeno pozidavo na podlagi navedenih pogojev se praviloma upošteva za potrebe primarne kmetijske proizvodnje.

Možne dopolnilne dejavnosti: na podlagi izdelanih strokovnih podlag ter pridobljenih usmeritev in pogojev je možno funkcionalno in morfološko zgoščevanje posameznih zaključenih območij razpršene gradnje. V ta območja sodijo (poleg stanovanj) trgovina in drugi objekti družbenega standarda, gostinsko-turistična ponudba, obrtne storitve (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za okolje).

V ta območja ne sodijo objekti ki po velikosti presegajo merilo obstoječih objektov, moteče vplivajo na osnovno funkcijo območja, rušijo ambientalno – krajinsko podobo, niso kompatibilni z načeli urejanja varovanih območij itd.

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*

Na celotnem območju urejanja so dovoljene naslednji posegi v prostor, če ni za posamezno območje s tem odlokom določeno drugače:

- **gradnja novega objekta (tudi dozidava, nadzidava), rekonstrukcija ter odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov,**
- **vzdrževanje objektov,**
- **sprememba namembnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost parcele, na kateri stoji objekt, ustreza normativnim pogojem za novo namembnost in če je na parceli, na kateri stoji objekt, možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest, skladno z določili tega odloka,**
- **vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja novih vodnih vaških rezervoarjev (cisterne za meteorno vodo, deževnico), izvirov zajetja, vodnjakov in vodnih objektov, imenovanih kali oz. puči,**
- **urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin (hortikultura ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, peš poti..),**

- **gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s pogoji tega odloka, odstranitev obstoječe ruševine na poselitvenih površinah in na njenem mestu gradnja novega objekta skladno s pogoji tega odloka. (9. člen)**



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

6.3. 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: /

velikost in zmogljivost objekta:

(1) Stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti ali 1 stanovanjsko enoto in 1 nestanovanjsko enoto.

(2) V primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, veljajo merila in pogoji za oblikovanje stanovanjskih stavb. Stavbi se stikata s stranico in imata ločeni gradbeni parceli, vsaka posamezna stavba ima samo eno stanovanjsko enoto. (15. člen)

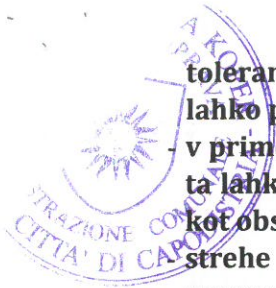
oblikovanje zunanje podobe objekta:

Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb

(1) Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov nad 50% celotne uporabne površine stavbe.

(2) Oblikovanje stanovanjskih stavb:

- upoštevajo naj se lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
- stavbe naj se prilagodijo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- tloris stavbe je praviloma podolgovat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,
- bruto tlorisna površina 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 ter v primeru iz tretjega (3) odstavka tega člena,
- višinski gabariti 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 kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. V primeru ravne strehe je nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe dovoljeno postaviti zid ali ograjo najvišje višine 1,20m. Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s



toleranco $\pm 0,60\text{m}$, na območjih razložene in razpršene poselitve pa $\pm 1,20\text{m}$. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani, v primeru ko je obstoječa legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe višja od $6,5\text{m}$ se le ta lahko rekonstruira ali odstrani in zgradi nova stavba z enakim višinskim gabaritom kot obstoječa,

- strehe v naklonu so dvo ali večkapnice z naklonom 18-22 stopinj, nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe se praviloma izvedejo z enokapnimi strehami. Možna je izvedba frčad, ki morajo imeti enak naklon strešin kot osnovna streha stavbe, tloris in višina slemena frčade ne sme presegati slemena osnovne strehe, frčada ne sme presegati 20% površine osnovne strehe. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,
- možna je izvedba ravne strehe kadar je oblikovanje take strehe skladno s konfiguracijo terena in drugimi naravnimi in grajenimi razmerami. Ravno, pohodno streho je možno uporabiti, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo, maksimalne višine 1, 20 m),
 - večje steklene površine (npr.: zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji,
 - klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

(3) Ne glede na določila drugega (2) odstavka tega člena je možna gradnja enostanovanjske stavbe na gradbeni parceli veliki od 1.200m^2 do 1.900m^2 in z bruto tlorisno površino stavbe večjo od 450m^2 , pod pogoji:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo,
- razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od $1,8\text{m}$ na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega $1,8\text{m}$),
- maksimalna višina stavbe od kote terena do kote venca je $7,5\text{m}$. Ostali pogoji so enaki kot so določeni v peti alineji drugega (2) odstavka tega člena,
- za tako gradnjo si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. K vlogi mora biti priložena idejna zasnova stavbe iz katerega mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka.

Oblikovanje in velikost nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov

(1) Oblikovanje nestanovanjskih stavb (nestanovanjska namembnost več kot 50% celotne uporabne površine stavbe) ter gradbeno inženirskih objektov:

- tlorisni in višinski gabarit stavbe je odvisen od namembnosti oz. dejavnosti stavbe ter tehnološkega procesa. Maksimalni višinski gabarit izven območij vaških jeder je $8,0\text{m}$ 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 $1,40\text{m}$ nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno,
- na območju naselja Koper je lahko, ob zagotovitvi ustrezne poplavalne varnosti, maksimalni višinski gabarit $8,5\text{m}$ 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 $1,40\text{m}$ nad terenom. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Maksimalna višina nestanovanjskih stavb lahko presega $8,5\text{m}$, v primeru ko ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe, glede na njihovo namembnost,

vendar največ 10m. V tem primeru mora investitor pridobiti soglasje pristojnega urada, Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

- na območjih vaških jeder naj se upošteva tipologija istrske arhitekture, kot za oblikovanje stanovanjskih stavb, višinski gabarit ne sme presegati višinskega gabarita sosednjih stavb,
- oblikovanje dozidave ali nadzidave stavb mora upoštevati značilnost in oblikovanje obstoječe stavbe ter širšega ureditvenega območja,
- višinski gabarit gradbeno inženirskih objektov, ki niso stavbe, je odvisen od tehničnih zahtev za njihovo gradnjo in sme presegati maksimalno višino 8 m le kadar je to neobhodno za delovanje objekta,
- ne glede na ostala določila tega člena, je izven območij vaških jeder tlorisni in višinski gabarit stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno (glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI) skupina 12630 odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti stavbe, maksimalni višinski gabarit je P + 3. Etažna višina posamezne etaže je odvisna od programa, funkcije in vsebine posamezne etaže. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno. Za te vrste gradnje si mora investitor pridobiti soglasje Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor. V vlogi za soglasje mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka tega člena.

(2) Oblikovanje stavb mora biti usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, kar je možno ustvariti z uporabo usklajenih arhitekturnih elementov (strešine, venci, fasada, barve, materiali, proporcije, zunanja ureditev, priključevanje na infrastrukturo...).

(3) Za nestanovanjske stavbe - turistični apartmaji, veljajo enaka določila kot za stanovanjske stavbe.

(4) V nestanovanjskih stavbah je lahko največ ena stanovanjska enota. (16. člen)

lega objekta na zemljišču:

Lega objektov

(1) Lega 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 od 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) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti pod zemljo (vkopani z vseh strani) morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4,0m, v primeru soglasja lastnika ali lastnikov sosednjih zemljiških parcel pa je lahko odmik najmanj 1,0m, merjeno od skrajnega roba temelja stavbe do meje gradbene parcele.

(3) 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 4,0m.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Izjeme pri pogojih za odmike stavbe od mej gradbene parcele veljajo za:

- območja vaških jeder ali,
- na območjih razložene in razpršene poselitve (H1 in H2) ali,
- za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),

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.

(8) Na območjih za centralne dejavnosti, za proizvodne dejavnosti, za promet in zveze ter na območjih za komunalo in energetiko, je možna gradnja stavb brez odmika od mej gradbenih parcel, vendar le v primeru soglasja lastnika oz. lastnikov mejnih zemljiških parcel.

(9) Odmiki objektov od javnih cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi. Za vse posege v varovalni pas ceste si je investitor dolžan pridobiti soglasje upravljavca ceste.

(10) V primeru, da preko gradbene parcele poteka varstveni in/ali varovalni pas infrastrukture in je pod pogoji upravljavca ali neposredno na podlagi zakonskega predpisa možna gradnja objekta le v delu, ki je več kot 4,0m odmaknjen od meje gradbene parcele, so lahko odmiki od ostalih mej gradbene parcele manjši kot je določeno v ostalih določilih tega odloka in sicer do mej gradbene parcele, s soglasjem lastnikov mejnih zemljiških parcel. (13. člen)

ureditev okolice objekta:

Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve

(1) Zemljišča med javnim prostorom in stavbo se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena.

(2) Dovoljena je gradnja oz. postavitve:

- prostostoječi zidovi maksimalne višine 1,50m,
- podporni zid maksimalne višine 2,0m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30cm. V zamaknjenem delu mora biti izvedena ozelenitev. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino,
- kombinacija podpornih, prostostoječih zidov s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 2,0m od tega zid maksimalno 1,50m,
- kovinske ograje maksimalne višine 2,0m.

(3) Podporni zidovi in zidovi so lahko:

- izven naselij zidani v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suho zida; na flišnem območju iz peščenjaka, na apnenčastem pa iz apnenca,
- v naseljih so lahko tudi izvedeni v armirano betonski konstrukciji, ki je obzidana z naravnim lokalnim kamnom z izgledom suho zida.

(4) Prepovedani so zidovi ali ograje iz vidnega betona ali obloge brežin iz betonskih prefabriciranih korit ali drugih elementov.

(5) Proste površine okoli objekta in neutrjene površine je potrebno primerno ozeleniti in zasaditi z avtohtonim rastlinjem (rožmarin, lovor, brnistra, cipresa, ruj,...).

(6)Mejni zidovi ob javnih cestah ne smejo biti višji od 0,7m, na katerega se lahko pritrdi mrežno ali kovinsko konstrukcijo do skupne višine največ 1,5m pod pogojem, da je zagotovljena preglednost in s soglasjem pristojnega upravljavca javnih cest. (18. člen)

stopnja izkoriščenosti zemljišča:

(1)Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt na območju poselitvenih površin (stavba ali gradbeno inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

(2)Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča.

(3)Velikost zazidane površine gradbene parcele, izven območij vaških jeder, 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.

(4)Velikost dodatne pozidave oziroma dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu (izven območij vaških jeder) je enaka kot na gradbeni parceli novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti. (19. člen)

velikost in oblika gradbene parcele:

(1)Pri določanju velikosti gradbene parcele je potrebno upoštevati:

- omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli, konfiguracija terena, potek komunalne infrastrukture, odmiki od cest...),
- urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti),
- zdravstveno – tehnične zahteve (osončenje, hrup, prezračevanje, požarna varnost).

(2)Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe, je lahko najmanj 700m², v primeru združitve dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele, pa za vsako stavbo najmanj 350m².

(3)Ne glede na določilo prejšnjega odstavka je lahko gradbena parcela nove stanovanjske stavbe, tudi manj kot 700m², vendar minimalno 350m². Pri tem veljajo sledeči dodatni pogoji pri graditvi in oblikovanju stavb:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,
- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno komunalno infrastrukturo,
- razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (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.).

(4)Omejitev velikosti gradbene parcele iz drugega in tretjega odstavka tega člena, ne velja za:

- območja vaških jeder,
- obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),

- gradnjo nove stavbe v enakih gabaritih in na istem mestu na zemljiški parceli, kjer je bila odstranjena legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe, rekonstrukcije.

(5) Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe, je potrebno zagotoviti minimalno 40% odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke, ipd),

(6) 40% odprtih bivalnih površin ni potrebno zagotavljati:

- na območjih vaških jeder,
- za obstoječe legalno zgrajene stavbe v nizu (tri ali več),
- za gradnjo nove stavbe na zemljiški parceli, kjer je bila odstranjena obstoječa stavba ali ruševina, v kolikor je velikost in namembnost nove stavbe enaka velikosti in namembnosti odstranjene stavbe in
- za rekonstrukcije. (20. člen)

druga merila in pogoji:

Določanje gabaritov ruševin

V kolikor pri ruševinah ni mogoče določiti tlorskih in višinskih gabaritov z geodetskim posnetkom stanja, mora investitor, ki želi ruševino odstraniti in na njenem mestu zgraditi nov objekt ali ga rekonstruirati, pridobiti podatke o prvotnem stanju objekta, na pristojni instituciji, ki na osnovi zgodovinskih podatkov poda mere stavbe. Navedeni podatki morajo biti priloženi k vlogi za izdajo pogojev, soglasji in upravnih dovoljenj. (17. člen)

Območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2)

Za območja razložene in razpršene poselitve (H1, H2) veljajo poleg splošnih, še posebna merila in pogoji:

- Vrsta dopustnih novih stavb na območju razložene in razpršene poselitve: stanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe razen skupine 125,
- dovoljena je sprememba namembnosti obstoječih nestanovanjskih stavb v ostale nestanovanjske stavbe oziroma stanovanjske stavbe skladno z določili tega odloka,
- pri rekonstrukcijah, dozidavah in nadzidavah objektov, ki so bili zgrajeni na podlagi upravne odločbe za posege v prostor pred sprejemom tega odloka, se smatra za najnižjo koto terena ob objektu kota pritličja 0,00m, kot je bila določena v upravni odločbi za posege v prostor,
- vodna oskrba se lahko ureja samostojno, brez navezave na skupne sisteme v okviru PUP Koper,

odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda je potrebno urediti v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav. (57. člen)

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov

Podrobnejše pogoje za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih določa Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 50/2016, 3/2017, 41/2018).

Gradnja objektov za oglaševanje:

(1) V sklopu urejanja območja PUP Koper je možna gradnja in postavitev objektov za oglaševanje v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi, ki urejajo področje oglaševanja.

(2) Gradnja objektov za oglaševanje in postavitve oglasnih tabel ter naprav in predmetov je prepovedana na kmetijskih in gozdnih zemljiščih. (60.člen)



(1) Do uveljavitve predpisa, ki bo enovito urejal merila in pogoje za oglaševanje na območju občine Koper, je znotraj območja urejanja s tem odlokom prepovedana gradnja ali postavitve kakršnihkoli objektov za oglaševanje in postavitve oglasnih tabel ter naprav in predmetov ali sprememba obstoječih objektov oz. delov objektov za objekte namenjene oglaševanju oziroma za oglaševalske namene. Poseben predpis sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.

(2) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena je dovoljena postavitve tabel, kot so predpisane z zakonom o gospodarskih družbah. (6. člen)

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

komunalna infrastruktura:

(1) Vse stavbe morajo imeti urejeno minimalno komunalno oskrbo. Minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Minimalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen. Minimalna komunalna oskrba se zagotavlja tako, da je urejen priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo oziroma skladno z ostalimi določili odloka in veljavnimi predpisi.

(2) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati predpisane odmike načrtovanih objektov od obstoječih in predvidenih cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov, skladno s tehničnimi predpisi ter predvideti prestavitve ali spremembe obstoječe infrastrukture zaradi novih objektov. V sklopu gradnje nove komunalne infrastrukture je potrebno predvideti rekonstrukcijo obstoječe, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.

(3) Gradnjo v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene infrastrukture je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.

(4) Pri parcelacijah zemljišč je potrebno pridobiti in upoštevati pogoje upravljalcev gospodarske javne infrastrukture glede poteka obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture.

(5) Pristojna podjetja in službe za upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo predpišejo pogoje izgradnje priključka za priključitev objektov na posamezno gospodarsko javno infrastrukturo. Investitor si mora pridobiti soglasja za priključitev.

(6) V primerih iz 54. člena tega odloka, manjša nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo parcelacije iz drugega (2) odstavka 54. člena, kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne infrastrukture in priključevanja nanjo, za območje, kjer se nahaja objekt. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine).

(7) V primeru iz 56. člena tega odloka, večja nezazidana zemljišča, mora vloga za soglasja vsebovati tudi idejno zasnovo iz petega (5) odstavka 56. člena kjer mora biti razvidna rešitev poteka javne gospodarske infrastrukture in priključevanja nanjo kot je določeno v petem (5) odstavku 56. člena. Investitor si mora za priključke in celovito ureditev območja pridobiti tudi soglasje pristojnih uradov Mestne občine Koper (Urad za gospodarske javne službe in promet, Urad za okolje in prostor, Urad za nepremičnine).

(8) Za rekonstrukcijo oziroma izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture, določene s pogoji upravljavcev, lahko investitor z MO Koper sklene pogodbo, s katero se definira medsebojno obveznost glede ureditve komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča.

(9) Za posege v rezervate komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.

(10) Gradnja komunalne infrastrukture in prometnic mora biti načrtna, z upoštevanjem možnosti nadaljnega širjenja. (23. člen)

Vodovodno omrežje

(1) Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo s pitno vodo, morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. V kolikor se v bližini ne nahaja javno vodovodno omrežje se objekt lahko oskrbuje s pitno vodo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega vodovodnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti.

(2) Vodomerni jašek mora biti zgrajen na gradbeni parceli objekta ali na drugi parceli, ki ne predstavlja cestnega telesa ali javnega dobra.

(3) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne objekte ter predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje vodovodnih objektov, zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

(4) Podrobnejši pogoji bodo opredeljeni s strani upravljavca ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.

(5) Za območja, kjer se načrtuje gradnja zahtevnejših objektov ali skupine objektov, ni pa predvidena izdelava izvedbenih prostorskih aktov, je potrebno izdelati ustrezne strokovne podlage in pridobiti projektne pogoje za zagotavljanje vodne oskrbe in požarne varnosti.

(6) Na osnovi zakonskih določil je potrebno, za zahtevnejše objekte, predvideti možnost izgradnje notranjega in zunanega hidrantnega omrežja. (25. člen)

Kanalizacijsko omrežje

(1) Vse stavbe morajo imeti urejeno odvajanje in čiščenje odpadne vode skladno z veljavnimi predpisi. Na območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, se morajo objekti priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Na območjih, kjer je javno kanalizacijsko omrežje potrebno zgraditi na podlagi predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, se do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja odvajanje komunalnih odpadnih vod ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju vode iz malih komunalnih čistilnih naprav. Na območjih, kjer gradnja javnega kanalizacijskega omrežja ni predvidena, se odvajanje komunalnih odpadnih voda ureja v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav.

(2) Pri načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno upoštevati obstoječe objekte, predvidene rekonstrukcije in vzdrževanje kanalizacijskega sistema zaradi dotrajanosti ali povečanja zmogljivosti.

(3) Podrobnejše pogoje opredeli upravljavec ob pridobivanju dovoljenj za gradnjo.

(4) Na območjih, kjer je predvidena ureditev odvajanja komunalne odpadne vode, je potrebno urediti odvodnjavanje padavinske vode v ločenem sistemu.

(5) V primeru urejanja ali širjenja obstoječe zazidave, rekonstrukcije cest in infrastrukture, je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločenem sistemu.

(6) Priključitev objektov na javno kanalizacijo je možna skladno s pogoji upravljavca.

(7)Upravljalavec objekta mora za padavinsko vodo, ki odteka s strehe stavbe, zagotoviti odvajanje neposredno v vode ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo. Upravljalavec objektov z utrjenimi, tlakovanimi ali drugimi materiali prekritimi površinami, s katerih odteka padavinska odpadna voda, ki je tako onesnažena, da se v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje padavinske vode z javnih cest, ne sme odvajati v vode, mora na območju, kjer ni javne kanalizacije, to vodo zajeti v zadrževalniku padavinske odpadne vode, obdelati v lovilcu olj ali očistiti v čistilni napravi padavinske odpadne vode.

(8)Pri pripravi prostorske dokumentacije je potrebno zagotoviti razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo ostale komunalne infrastrukture v bližini nove meteorne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju obravnavane gradnje. Minimalna razdalja med novo predvidenimi objekti prizidav in obstoječo oziroma novo predvideno kanalizacijo mora biti minimalno 3,0 m. V kolikor pri takih odmikih ne bo zagotovljena stabilnost kanalizacijskih objektov, redno vzdrževanje in obratovanje, bo potrebno te odmike ustrezno povečati. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki upravljalca v času projektiranja.

(9)Upravljalavec javne službe je dolžan vzdrževati objekte javne kanalizacije, praznjenje greznic in malih komunalnih čistilnih naprav za kar mu morajo biti omogočeni dostopi za specialna komunalna vozila. (26.člen)

Zbiranje in odvoz odpadkov

(1)Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oz. odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila upravljalca. Zbiralnice za odvoz odpadkov morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna vozila upravljalca za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje površin zbiralnic in da so upoštevane higienske funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objektov.

(2)Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.

(3)Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu z vso veljavno zakonodajo na področju ravnanja s komunalnimi odpadki.

(4)Investitor objekta je dolžan opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami. Vrsto, število in tip posod, določi projektant projektne dokumentacije v skladu s projektnimi pogoji upravljalca glede na vrsto objekta in količine odpadkov. (27.člen)

prometna infrastruktura:

(1)Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture mora biti skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi.

(2)V primeru predvidenih posegov na državnih in občinskih cestah ali znotraj njihovih varovalnih pasov ter na drugih javnih površinah, je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje od pristojnega upravljalca.

(3)Na vsaki gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti parkirna mesta skladno s sedmim (7) in osmim (8) odstavkom tega člena.

(4)Določila tretjega odstavka ne veljajo za rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ali druge gradbene posege na obstoječi stavbi pri kateri se ne spreminja namembnost in se stopnja pozidave parcele ne poveča za več kot 5% ali v primeru, da se bruto prostornina stavbe ne poveča za več kot 10%.

(5) V primeru spremembe namembnosti celotne ali dela stanovanjske stavbe v nestanovanjsko ali obratno je potrebno, skladno z določili tega odloka, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v sklopu gradbene parcele.

(6) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe invalidnih oseb. Na parkiriščih trgovskih centrov je potrebno zagotoviti 10% parkirnih mest za nosečnice in osebe z majhnimi otroci.

(7) Minimalno število parkirnih mest glede na enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI znaša za:

- 111-enostanovanjske stavbe in 112 več stanovanjske stavbe 2 PM / stanovanjsko enoto,
- 1220-poslovne in upravne stavbe in 123-trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti- 1 PM / 30 m2 bruto površine,
- 12112-gostilne, restavracije in točilnice - 1 PM / 10 sedeže,
- 12111-hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12120-druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in 113-stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine - 1 PM / 4 ležišča,
- 12510-industrijske stavbe - do velikosti 1500m2 - 1 PM / 40m2 bruto površine nad 1500m2 1 PM / 50m2 bruto površine,
- 12520-rezervarji, silosi in skladišča - 1 PM / 60m2 bruto površine objekta; skladišča brez strank: 1PM/150 m2 bruto površine, a ne manj kot 2PM,
- v primeru ko se v stavbi nahaja več vrst dejavnosti veljaj število parkirnih mest za posamezno dejavnost glede na delež površine posamezne dejavnosti,

(8) Za ostale vrste objektov se minimalno število parkirnih mest določi na podlagi projektnih pogojev pristojnega urada Mestne občine Koper.

(9) Za potrebe obiskovalcev je potrebno pri stanovanjski stavbi povečati število parkirnih mest za 50%.

(10) Na območjih vaških jeder se določila tretjega (3), petega (5), sedmega (7), osmega (8) in devetega (9) odstavka tega člena ne upoštevajo, če se pri stavbah ne spreminja namembnost ali ne povečuje število posameznih stanovanjskih enot znotraj stavbe. V primeru spreminjanja namembnosti ali povečanja števila stanovanjskih enot ali gradnje novega objekta je potrebno zagotoviti 1 parkirno mesto na novo stanovanjsko enoto na gradbeni parceli ali izven gradbene parcele, na kateri stoji objekt, vendar znotraj iste planske celote.

(11) Profil javne ceste se mora prilagoditi prometni obremenitvi ceste in mora omogočati izvajanje enosmernega ali dvosmernega prometa. Pri določitvi profila javne ceste se upošteva predvidena prometna obremenitev javne ceste, ki je odvisna od velikosti območja, ki ga občinski prostorski akt predvideva za pozidavo ter njegovo namembnost, in določila predpisov, ki urejajo projektiranje cest.

(12) Priključek na javno cesto mora biti izveden v skladu z naslednjimi minimalnimi izhodiščnimi usmeritvami:

- individualni priključek na javno cesto, kot je določen v predpisih, ki urejajo področje cest, mora biti urejen z minimalno širino 3,5m,
- priključek na javno cesto za dostop do več objektov ali tri- in več stanovanjskih objektov mora biti urejen z minimalno širino vozišča 5,5m,
- za nestanovanjske objekte se širina in pogoji za priključevanje določijo s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper.

(13) Upravljavec javne ceste lahko s projektnimi pogoji in soglasjem določi tudi manjšo širino priključka, kadar ni prostorskih možnosti za zagotavljanje minimalnih širin in je to upravičeno z vidika varnosti prometa (zlasti na območjih vaških jeder), vendar samo v

skladu z vsemi predpisi, ki urejajo področje načrtovanja cest in varnosti cestnega prometa ter drugih predpisov.

(14) V primerih iz 54. člena tega odloka, manjša nezazidana zemljišča, mora vloga za projektne pogoje in soglasje vsebovati tudi idejno zasnovo parcelacije iz drugega (2) odstavka 54. člena kjer mora biti razvidna rešitev prometne ureditve in priključkov za območje, kjer se nahaja objekt. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

(15) V primeru iz 56. člena tega odloka, večja nezazidana zemljišča, mora vloga za projektne pogoje in soglasje vsebovati tudi idejno zasnovo iz petega (5) odstavka 56. člena kjer mora biti razvidna rešitev prometne ureditve in priključkov kot je določeno v petem (5) odstavku 56. člena. Investitor si mora za priključek in celovito ureditev območja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

(16) Dostopna pot je določena kot površina po kateri se odvija promet in je namenjena dostopu od javnih prometnih površin do objektov in poteka od priključka na javno cesto do objekta.

(17) Dostopna pot od cestnega priključka do objekta (ali površin okoli objekta, ki so namenjena parkiranju) mora biti projektirana tako, da omogoča normalen dostop z motornimi vozili, glede na predvideno prometno obremenitev in namembnost objektov.

(18) Do odjemnega mesta komunalnih odpadkov mora biti možen dostop za specialna vozila.

(19) Urejanje državnih cest:

- priključki občinskih in nekategoriziranih cest ter individualni priključki na glavne in regionalne ceste se lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem upravljalca državne ceste,
- meteorna in druga odpadna voda na celotnem ureditvenem območju ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje te ceste in njenega cestnega telesa, zato je potrebno odvodnjavanje urediti po predpisih,

gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu državne ceste so dovoljeni le s soglasjem upravljalca državne ceste. (22. člen)

energetska infrastruktura:

(1) Vsi objekti, ki glede na njihov namen potrebujejo oskrbo z električno energijo, morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje. V kolikor se v bližini ne nahaja javno električno omrežje, se objekt lahko oskrbuje z električno energijo tudi na drugačen način skladno s predpisi, vendar le do izgradnje javnega električnega omrežja na katerega se mora, po izgradnji le tega, priključiti.

(2) V primeru bistveno povečanega odjema električne energije v posamezni funkcionalni enoti, bo potrebno predhodno postaviti nove TP z visokonapetostnimi priključki oz. dopolniti nizko napetostno omrežje.

(3) Na obravnavanem območju bodo potrebne rekonstrukcije neustreznih TP ali gradnja nadomestnih za napetost 20/0,4 kV ter rekonstrukcije neustreznih daljnovodov na 20 kV. V primeru presežene nazivne moči obstoječe TP bo potrebno zgraditi novo elektrodistribucijsko omrežje s TP z visokonapetostnim priključkom in nizkonapetostnim omrežjem. Pri gradnji novega ali rekonstrukciji obstoječega NN omrežja je potrebno instalacijo javne razsvetljave ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.

(4) Objekti elektroenergetskega omrežja :

- kabelske TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 630 ali 2 x 630 kVA
- prostozračne TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 100 ali 250 kVA na betonskem drogu
- 20 kV kablovodi morajo biti zgrajeni z 20kV kabli v kabelski kanalizaciji po celotni trasi razen na podeželju kjer lahko tudi z neposrednim polaganjem kablov v zemljo, 20 kV daljnovodi pa na betonskih drogovi.

(5) NN omrežje mora biti zgrajeno z zemeljskimi kabli v težki radialni izvedbi, v prostozračni izvedbi pa s SKS vodniki na betonskih drogovi oz. zidnih konzolah.

(6) Pri gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno :

- upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi,
- predvideti prestativte ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov,
- v sklopu novega omrežja predvideti rekonstrukcijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

(7) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječih elektroenergetskih objektov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.

(8) Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi osnovno razsvetljavo.

(9) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega elektro energetskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno elektro omarice s števci, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.

(10) V varovanih naselbinskih ambientih je potrebno energetska infrastrukturo postavljati na nemoteča mesta (zdravje prebivalcev, estetika prostora, zastiranje vedut, krajinske podobe). (29. člen)

telekomunikacijska infrastruktura:

(1) Telekomunikacijsko omrežje so vsa omrežja za prenos signala v analogni ali digitalni obliki, zemeljske žične (kabelske) ali zračne brezžične izvedbe.

(2) Možna je nova gradnja, rekonstrukcija in dograditev telekomunikacijskega omrežja za izboljšanje obstoječega nivoja oskrbe in za izvedbo priključitve novih območij.

(3) Telekomunikacijsko omrežje je lahko izvedeno s podzemnimi kabli, prosto vkopanimi ali uvlečenimi v cevi, samonosilnimi kabli na drogovi ali brezžično.

(4) Pri vseh gradnjah je potrebno: upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega telekomunikacijskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi, predvideti prestativte ali spremembe obstoječih priključkov gradnje novih objektov, v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

(5) Gradnje v varovalnih pasovih obstoječega telekomunikacijskega omrežja in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljavcem.

(6) Ob rekonstrukciji obstoječega in gradnji novega telefonskega omrežja, znotraj naselbinskih območij, je potrebno predvideti gradnjo s podzemnimi kabli. Kjer je možno, je potrebno telefonske omarice, za stare kamnite objekte, predvideti izven konstrukcije objekta.

(7) Medkrajevno telefonsko omrežje do central Gračišče, Gradin je urejeno z RR povezavami. Krajevno telefonsko omrežje do naselij Rakitovec in Zazid je urejeno z RR povezavami in gravitira na TC Koper.

(8) V strnjenih delih naselij je smotrno urejanje telefonskega omrežja v sistemu telefonske kableske kanalizacije, ki omogoča fleksibilno dograjevanje ob faznem prostorskem razvoju. Za oddaljene objekte izven naselij se omrežje ureja z nadzemnimi kabli.

(9) Na parceli št. 2216/3 k.o. Pomjan stoji merilna postaja Agencije za pošto in elektronske komunikacije RS. V razdalji 1 km od merilne postaje Agencije ne sme biti postavljen noben oddajnik radiofrekvenčnega signala, za oddajnike v razdalji 1 do 2 km pa je potrebno pridobiti predhodno soglasje Agencije. (29. člen)

druga infrastruktura:

Omrežje kableske TV

Za sprejem TV programov preko satelita in distribucijo signala se dopušča zgraditi razdelilno kabelsko omrežje in ga povezati na glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom. (31. 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.

(3) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje za zemeljski plin na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energetske rabi, presega 40 KW.

(4) Kot začasna rešitev je mogoča postavitve opreme za lokalno oskrbo v obliki plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom. Po izgradnji distribucijskega omrežja za zemeljski plin je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter objekte priključiti na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. (32. 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

Splošna določila

(1) Za posege v objekte in območja, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine (kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina vključena v prostorski načrt, vplivna območja dediščine in registrirana arheološka najdišča), je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege, ki jih izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Objekti in območja, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine, varstveni režimi in razvojne usmeritve so opredeljeni v strokovnih podlagah za družbeni plan občine Koper 1986-2000 (Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal MZVNKD Piran v aprilu 1985), v veljavnih predpisih s področja varstva kulturne dediščine (aktih o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktih o določitvi varstvenih območij dediščine in zakonu o varstvu kulturne dediščine) in v tem odloku oziroma prostorskem aktu.

(2) Kulturna dediščina, ki se ureja s tem odlokom obsega:

- kulturne spomenike lokalnega in državnega pomena,
- arheološka najdišča (arheološka območja),

- naselbinsko oziroma urbanistično dediščino,
- zgodovinsko in memorialna dediščino,
- stavbno dediščino (umetnostno in arhitekturno dediščino),
- etnološko dediščino,
- vrtnoarhitekturno dediščino, in
- kulturno krajino notranja Istra

(3) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov v občini Koper (U.O., št. 27/87) so razglašeni:

- naselbinska območja: Abitanti, Črni Kal, Črnotiče, Fijeroga, Glem, Gračišče, Hrastovlje, Koštabona, Krkavče, Kubed, Labor, Podpeč, Pomjan, Pregara, Socerb, Tinjan, Topolovec z zaselkom Žrnjovec, Trebeše, Trsek, Zabavlje,
- zgodovinska in memorialna območja: Gabrovica – Osp, Hrpeljci – območje vasi z neposredno okolico.

(4) Kot kulturni spomeniki po Odloku o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju občine Sežana (U.O., št. 13/92) so razglašeni:

- arheološka območja: Zazid – Zjat,
- umetnostni in arhitekturni spomeniki: Podgorje – ž.c. Sv. Sabe, Rakitovec – p.c. Sv. Križa,
- etnološki spomeniki: Podgorje – domačija št. 52, znamenje Sv. Antona.

(5) Posamezni kulturni spomeniki so razglašeni z Odlokom o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Koper (Uradne objave št. 1/93 in 18/93 (popravek), Uradni list RS, št. 57/2005-2522).

(6) Grad Socerb z okolico je razglašen z Odlokom o razglasitvi območja gradu Socerb za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99, 55/2002).

(7) V vplivnih območjih dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

(8) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki vplivajo na varovane vrednote dediščine (gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, vzdrževalna dela, premeščanje dediščine ali njenih delov, postavitev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih zbiralnikov ter drugo kot določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine).

(9) K vlogam za izdajo kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja mora biti priložena projektna dokumentacija, pripravljena v skladu z določbami predpisov o varstvu kulturne dediščine in v njej morajo biti upoštevani podani varstveni režimi in zahteve tega odloka. (35. člen)

Pravni režimi

(1) V območjih kulturnih spomenikov velja pravni režim varstva, ki predpisuje:

- takšno ravnanje s kulturnim spomenikom, ki dosledno upošteva in ohranja njegove kulturne vrednote in družbeni pomen,
- prepoved odstranitve (rušenja) kulturnega spomenika.

(2) Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra, pristojnega za kulturno dediščino, odstraniti kulturni spomenik ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če se ugotovi dotrajanost ali poškodovanost spomenika, ki je ni mogoče odpraviti z običajnimi sredstvi, ali če spomenik ogroža varnost ljudi in premoženje,
- če je bil spomenik pred tem ponujen v prodajo po ceni, ki upošteva njegovo stanje,
- če je bila pred tem opravljena raziskava spomenika in če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija. (36. člen)

Dodatni pravni režimi

(1) Dodaten pravni režim varstva je opredeljen v konkretnem aktu o razglasitvi posameznega območja za kulturni spomenik. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomeniki, postavitve in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva.

(2) Kadar se dodatnega varstvenega režima ne da razbrati iz konkretnega akta o razglasitvi, zakon s področja varstva kulturne dediščine določa za posamezne vrste nepremičnih spomenikov dodatne pravne režime varstva.

(3) Za posamezne kulturne spomenike velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje vseh zunanjih značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorsni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske značilnosti, ustrezna namembnost, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika in posebej njegovo vplivno območje. Če je kot spomenik zavarovan zgodovinski park ali vrt, se varujejo parkovna ali vrtna zasnova, način zasaditve, oblikovani naravni elementi, objekti in pritikline, namenjeni uporabi in oplešanju.

(4) Za naselbinske spomenike velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje morfološke zasnove in parcelacije naselja, javnih prostorov in njihove opreme, uličnih fasad in streh v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabarite, meje in silhete naselja.

(5) Za zavarovana arheološka najdišča velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje pred posegi v prostor ali rabo, ki dejansko ali potencialno lahko poškodujejo arheološke plasti, spreminjajo arheološki kontekst ali spreminjajo okoljske dejavnike, pomembne za njihovo ohranitev.

(6) Za zavarovano kulturno krajino velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje značilne rabe zemljišč, parcelacije, značilne vegetacije, prostorskih dominant, odnosov med poselitvijo in odprtim prostorom, krajev spomina in značilnih topografskih imen.

(7) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine se obstoječi varstveni režimi ter druga merila in pogoji za izvedbo posegov v prostor upoštevajo za enote dediščine, vključene v strokovne podlage za družbeni plan občine Koper 1986-2000 (Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal MZVNKD Piran v aprilu 1985), v nadaljevanju: strokovne podlage.

(8) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, pravni režim predpisuje:

- prepovedana je odstranitev (rušenje) kulturne dediščine,
- prepovedani so posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote območja ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot,
- v okolici objektov in območij kulturne dediščine se uveljavlja nadzor nad posegi v prostor, ki bi utegnili negativno vplivati na območje kulturne dediščine (vplivno območje dediščine).

(9) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, so dovoljeni posegi v prostor in prostorske rešitve, ki:

- prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti,
- dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(10) Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra kulturno dediščino, vključeno v strokovne podlage, odstraniti in sicer ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če se ugotovi njena dotrajanost ali poškodovanost, ki je ni mogoče odpraviti z običajnim sredstvi ali če dediščina ogroža varnost ljudi in premoženje,
- če je bila pred tem opravljena raziskava objekta in

- če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija.

(11) Na objektih in območjih kulturne dediščine, vključenih v strokovne podlage, je postavitve in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, za katero je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

(12) Za posamezne vrste kulturne dediščine, vključene v strokovne podlage, veljajo še naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

a) Pri posegih na stavbni dediščini, vključeni v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni materiali) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- komunikacijska navezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine).

b) Pri posegih v naselbinsko dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.).

c) Pri posegih v kulturno krajino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in kulturne prvine),
- sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini (tradicionalna raba zemljišč),
- tipologija krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva,
- odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbno oziroma naselbinsko dediščino.

d) Pri posegih v vrtnoarhitekturno dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo 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.

e) Pri posegih v memorialno dediščino, vključeno v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- avtentičnost lokacije,
- materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
- vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

f) Pri posegih v drugo dediščino se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- materialna substanca, ki je še ohranjena,
- lokacija in prostorska pojavnost,
- vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

(13) Pri posegih v vplivnih območjih kulturne dediščine, vključene v strokovne podlage, se ohranjajo varovane vrednote kot so prostorska integriteta, pričevalnost, vedute in dominantnost dediščine. Prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulture dediščine. Dopustne so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo kulturne dediščine. Obveznost pridobitve kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja za posege je razvidna iz (1) odstavka 35. člena.

(14) Poleg navedenih režimov je potrebno upoštevati še dodatne režime:

- Z novogradnjami in dozidavami ni dovoljeno spreminjati značilnega sistema pozidave vaških jeder in kulturne krajine (velikost, višina, širina), potek slemen strehe, ritem in lego stavb z ozirom na ulico.
- Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, ki so v območju varovanja kulturne krajine, je prepovedana postavitev šotorov, bivalnih prikolic, bivalnih kontejnerjev, vikendov, skladiščenje plovil, odlaganje viškov gradbenih materialov z gradbišč, kozolcev, brunaric, skednjev, zidanic, hlevov, vinskih kleti, kašč, parkirišč za avtomobile in vodna plovila, sončnih elektrarn, zbiralnikov za vodo in objektov, ki so v celoti vkopani.
- V območju kulturne krajine ni možna legalizacija vikendov in vseh drugih objektov in posegov, ki niso zgrajeni ali izvedeni v skladu z varstvenimi režimi in določili tega odloka.
- Objektov na kmetijskih ali gozdnih zemljiščih se ne sme uporabljati v nasprotju z namenom, zaradi katerega so bili postavljeni. Začasno in/ali stalno bivanje v objektih na kmetijskih zemljiščih je prepovedano. Za bivanje se šteje tudi vsakršno uporabljanje objekta za prenočevanje. Objekte se lahko načrtuje in postavi le za čas uporabe v predpisane namene in v skladu z izdanimi upravnimi dovoljenji in soglasji, nato pa se jih mora v roku šestih mesecev od prenehanja uporabe uporabnik odstraniti in vzpostaviti prejšnje stanje.
- Vedute in silhuete
 - a) območja kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij s karakterističnimi pogledi na naselja, oziroma posamezne lokacije se varujejo, prav tako se varujejo nezazidljiva slemena hribov v kulturni krajini,
 - b) novogradnje in stavbe, ki se nadzidajo, ne smejo izstopati iz silhuete naselja.
- Na območjih varovanja kulturne dediščine, ki so v prostorskem delu plana varstva kulturne dediščine opredeljena kot nezazidljiva, oziroma kot območja ohranjanja obstoječega stanja, gradnja objektov, pomožnih objektov in infrastrukture ni možna.

(37.člen)

Varovanje arheološke dediščine

(1) Za poseg v registrirano arheološko najdišče je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine ali kulturne krajine, je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev

arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

(2) Na območju registriranih arheoloških najdišč ni dovoljeno posegati na način, ki bi lahko poškodoval arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premečnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst.

(3) Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- poglobljati dna vodotokov ter jezer,
- ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine,
- postavljati in graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

(4) Izjemoma so v posamezna najdišča dovoljeni posegi, kot jih dopušča ta odlok, ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev in
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.

(5) Obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli organ pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

(6) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.

(7) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča, v primeru gradnje pa tudi investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto zavoda, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(8) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi zavoda omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. (38. člen)

merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:

Gradnja stavb, spremembe namembnosti in vzdrževanje stavb so dovoljeni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo s predpisi dopustnih meja. Upoštevati je potrebno normativne določbe glede zaščite okolja. (33. člen)

druga merila in pogoji:

Deponije materiala

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

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

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

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

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

(6) Na kmetijskih zemljiščih je dovoljeno vnašanje materiala samo v okviru agromelioracij skladno z veljavno zakonodajo. (34.člen)

Varstvo pred hrupom

(1) V stanovanjskih območjih so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Stavbe za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se hrup ne širi v bivalna območja. Upoštevati je potrebno ustrezne predpise.

(2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno ali pasivno protihrupno zaščito.

(3) Pri stavbah in gradbenih inženirskih objektih, kjer je predvidena ustrezna zaščita pred hrupom, je le ta opisana in prikazana v projektni dokumentaciji. (41.člen)

Varstvo zraka

Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka. (42. člen)

Varstvo podtalnice

Stavbe, gradbeni inženirski objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice. Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob objektih morajo biti opremljeni z lovilci olj. (43.člen)

Osončenje

Pri stanovanjskih in bivalnih prostorih je potrebno zagotoviti minimalno osvetlitev in osončenje, skladno z veljavnimi predpisi. (44. člen)

Varstvo zdravja

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju je potrebno :

- določiti način oskrbe prebivalstva z zdravstveno ustrezno pitno vodo in varno vodooskrbo,
- urediti odvajanje odpadnih vod,
- primerno ravnati z odpadki, urediti zbiranje in odvoz odpadkov,
- zagotoviti protiprašno urejeno okolico in upoštevati druge zahteve v primeru predvidene dejavnosti proizvodnje in prometa živil (trgovina z živili, gostinska dejavnost ...). (45.člen)

Varstvo pred požarom

(1) Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju, je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu pred požarom. Upoštevati je potrebno prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom.

(2) Pri požarni varnosti v stavbah je potrebno zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, skladno z veljavno zakonodajo.

(3) Skladno z veljavno zakonodajo je potrebno zagotoviti neovirane in varne dostope, dovoze ter delovne površine za intervencijska vozila.

(4) Stavbe morajo imeti zagotovljene površine za evakuacijo ljudi, živali in premoženja.

(5) Ureditvena območja morajo imeti zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje, ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje ali druge, s predpisi zahtevane ukrepe varovanja, glede na požarno ogroženost objektov.

(6) Upoštevati je potrebno tudi požarna tveganja: povečana možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, vpliv obstoječih in novih industrijskih stavb in skladišč, možnost širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji, neupoštevanje določil veljavnih predpisov za področje hrambe in prometa z nevarnimi snovmi.

(7) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova 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. (46.člen)

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

(1) V fazi projektiranja objektov in pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezne objekte je potrebno, skladno z veljavno zakonodajo, upoštevati projektni pospešek tal, ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje za zagotavljanje potresne varnosti.

(2) Z načrtovanjem sistemov oskrbe z vodo naj se zmanjšuje ranljivost sistemov ob naravnih in drugih nesrečah ter okrepi sposobnost oskrbe v izrednih razmerah, zlasti s pitno vodo in z vodo za gašenje.

(3) Pri načrtovanju sistemov oskrbe z vodo se v čim večji možni meri kot vir tehnološke vode, vode za gašenje ali druge vode, ki ni namenjena pitju, uporabi manj kakovostne vodne vire.

(4) Gradnja zaklonišč in ojačitve prvih plošč mora biti skladna z veljavno zakonodajo. (47.člen)

Rešitve in ukrepi za obrambo

(1) V območju PUP Koper se nahajajo območja izključne, možne izključne ter omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe.

(2) Območja izključne rabe za potrebe obrambe so obstoječa in načrtovana območja, namenjena izključno obrambnim potrebam, na katerih potekajo stalne aktivnosti, zlasti za razmestitev, usposabljanje in delovanje vojske. Na območjih izključne rabe prostora za potrebe obrambe so skladno s prostorsko zakonodajo in zakonodajo s področja graditve dovoljeni prostorske ureditve ter gradnja objektov za potrebe obrambe (gradnja novih objektov, rekonstrukcije objektov, vzdrževanje in odstranitev objektov) in druge ureditve za potrebe obrambe ne glede na vrsto objektov glede na zahtevnost.

(3) Območja možne izključne rabe za potrebe obrambe so območja, ki so primarno namenjena drugim potrebam, v izrednem ali vojnem stanju in krizi ter v miru za usposabljanje pa se jih lahko uporabi za obrambne potrebe, oziroma so za obrambne potrebe v souporabi. Posegi na območju možne izključne rabe za potrebe obrambe ne smejo onemogočati uporabe območja v navedenih primerih, oziroma so posegi lahko takšni, da se uporaba območja za potrebe obrambe lahko v teh primerih takoj vzpostavi. Za posege v prostor na območju možne izključne rabe za potrebe obrambe je treba predhodno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za obrambo (v nadaljevanju ministrstva).

(4) Območja omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe obsegajo območja, na katerih so nujne omejitve iz varnostnih in tehničnih vzrokov. V MO Koper ta območja obsegajo varnostno območje neposredno ob območju za potrebe obrambe Moretini in vplivna območja telekomunikacijske in informacijske infrastrukture za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi v Vojašnici Slovenski pomorščaki in na Poljanah.

(5) V varnostnih območjih sta dovoljeni obstoječa primarna (kmetijska ali gozdna) raba ter uporaba komunikacij, niso pa dopustne gradnje in rekonstrukcije objektov, ki so namenjeni stalnim delovnim mestom, nastanitvi, prireditvam ter zadrževanju večjega števila ljudi. Uporaba objektov ne sme omejevati funkcionalnosti območja za potrebe obrambe. Za vse posege v varnostnih območjih je treba predhodno pridobiti soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

(6) V vplivnih območjih telekomunikacijske in informacijske infrastrukture za potrebe obrambe je treba v oddaljenosti do 1 km od območij z antenskimi stebri ali stolpi za vsako novogradnjo visoko nad 18 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo. V oddaljenosti do 2 km od takih območij je treba za vsako novogradnjo visoko nad 25 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo, razen za novogradnje v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah zunaj naseljenih območij. (48.člen)

Varstvo pred poplavami ter pred erozijo

(1) Na območjih, ki so neposredno izpostavljena delovanju poplavnih voda in na poplavno ogroženih območjih, je treba upoštevati določila veljavne zakonodaje za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja. Na območju poplavne in z njo povezane erozijske nevarnosti, kjer še ni elementov ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem prostora in ob upoštevanju pogojev in omejitev, ki jih nalaga zakonodaja, načrtovati in zagotoviti poprejšnjo izvedbo ustreznih omilitvenih ukrepov za doseganje sprejemljivega razreda ogroženosti na območju in izven njega.

(2) Omejitve in prepovedi za posege na erozijska in plazljiva območja so določene v veljavni zakonodaji s tega področja. Do izdelave uradnih evidenc erozijskih in plazljivih območij je za posege v prostor priporočljiva pridobitev projektnih pogojev in vodnega soglasja.

(3) 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.

(4) Projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja za posege na erozijskem in plazljivem območju, je potrebno priložiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti in erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje območja geoloških nevarnosti in pojava erozije v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu. Projektna dokumentacija bo morala vsebovati tudi projektne rešitve omilitvenih ukrepov. (49.člen)

Vodnogospodarske ureditve in varstvo vodnih virov

(1) Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče vodotoka, je priobalno zemljišče celinskih voda. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi. Zunanja meja priobalnih zemljišč sega, skladno z veljavno zakonodajo, na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča, na vodah 1. reda pa 15 m od meje vodnega zemljišča in priobalno zemljišče morja 25 m od meje vodnega zemljišča morja (obalne linije). Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 1. reda zunaj območij naselja najmanj 40 m od meje vodnega zemljišča. Zunanja meja priobalnih zemljišč je odvisna od veljavne zakonodaje.

(2) Priobalno zemljišče sega 25m od meje vodnega zemljišča morja (obalne linije).

(3) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, ki imajo podlago v veljavni zakonodaji.

(4) Ob vodotokih je treba, skladno z veljavno zakonodajo, zagotoviti prost in neoviran prehod.

(5) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor skladno z veljavno zakonodajo.

(6) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda morajo biti usklajene z veljavnimi predpisi in zakonodajo.

(7) Vse odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom očiščene do predpisane stopnje.

(8) Pred priključevanjem novih prispevnih površin je treba preveriti prevodnost obstoječega padavinskega sistema in v primeru, da obstoječi padavinski sistem vodnih količin ne prevaja, poiskati ustrezne rešitve.

(9) 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.

(10) Za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču v lasti Republike Slovenije je treba pridobiti služnostno ali stavbno pravico skladno z veljavno zakonodajo. Podlaga za sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne oz. služnostne pravice je dokončno vodno soglasje. Navedene pogodbe ni potrebno skleniti v primeru, če je investitor Republika Slovenija kot pravna oseba javnega prava oziroma v njenem imenu upravni organi in organi v sestavi le-teh.

(11) Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti skladna z veljavno zakonodajo.

(12) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, za rabo naplavin ali podzemnih voda, je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z veljavno zakonodajo.

(13) Za vsak posamezen poseg je treba prednostno upoštevati omejitve veljavne zakonodaje s področja upravljanja z vodami, ne glede na že določeno namensko rabo prostora.

(14) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano, posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih vod je dovoljen samo na način in pod pogoji kot ga predpisuje veljavna zakonodaja.

(15) Pri načrtovanju poteka tras javne infrastrukture je treba v največji možni meri omejiti prečkanja vodotokov in potek tras po priobalnih in vodnih zemljiščih.

(16) Posegi na obstoječih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, so omejeni skladno z veljavno zakonodajo.

(17) V kolikor se na območju predvidenih posegov nahajajo vodni viri (izvir, vodnjak...), jih je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja in pri izvedbi, ohraniti in ustrezno urediti.

(18) S predvideno gradnjo se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinske vode.

(19) V grafičnih prilogah so prikazana vodovarstvena območja izvira Rižane. Na mejah območij, kjer obstaja razlika med mejo, opredeljeno v grafičnem delu PUP Koper in mejo kot je določena v vladni uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, se upošteva meja, določena v vladni uredbi. Posegi v prostor se načrtujejo z upoštevanjem določil uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane. (50.člen)

Varstvo javnih površin

(1) Javne površine lokalnega pomena so zelenice, drevoredi in parki, pešpoti, otroška igrišča, športne in rekreacijske površine ter parkirišča.

(2) Na območjih javnih površin je dovoljena hortikultura ureditev, sanacija in vzdrževanje zelenih površin; možna je postavitve elementov urbane opreme (klopi, koši za odpadke, pergola, table za označevanje območja ali rastlinskih vrst, vodnjak ali izlivka ipd...).

(3) Vsi posegi na javna območja se morajo izvajati skladno s pogoji upravljalca. (51. 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 postavitve 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: /

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

vrsta varovalnega pasu: /

širina varovalnega pasu: /

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 postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih določa Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 50/2016, 3/2017, 41/2018).

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: /

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 pooblaščenih uradnih oseb

15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Takse prosto skladno s 23. členom Zakona o upravnih taksah (UL RS, št. 106/2010 - uradno prečiščeno besedilo, 14/2015 - ZUJFO, 32/16).

Žig:

Pripravil:

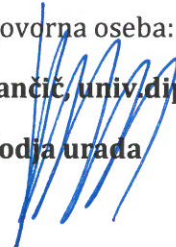
Ljubiša Mihajlovič, univ.dipl.obr.



Odgovorna oseba:

Irena Kocjancič, univ.dipl.prav

Vodja urada



Poslati:

- 1x naslov
- 1x tu

