

REPUBLIKA SLOVENIJA  
SKUPŠČINA OBČINE KOPER

Na podlagi drugega odstavka 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90 in 18/93), 2. člen Odloka o sestavi in pristojnosti zborov, določitvi volilnih enot ter volitvah funkcionarjev skupščine in Izvršnega sveta (Uradne objave, št. 2/90) in 239. člena Statuta občine Koper, je skupščina občine Koper na seji zbora združenega dela, zbora krajevnih skupnosti in družbenopolitičnega zbora dne 19. julija 1994 sprejela

**O D L O K**

**O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA SANACIJO  
DEGRADIRANEGA PROSTORA ZA OBMOČJE OBČINE KOPER**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Z odlokom se sprejmejo PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI ZA SANACIJO DEGRADIRANEGA PROSTORA ZA OBMOČJE OBČINE KOPER (v nadaljevanju: AKT LEGALIZACIJE), ki jih je izdelal Investburo Koper, št. dokumentacije 93-21/202, februar 1994.

2. člen

Dokumentacija akta legalizacije vsebuje:

- splošne določbe o aktu legalizacije in o njegovem izdelovalcu
- besedilo odloka o aktu legalizacije
- tekstualna obrazložitev oziroma utemeljitev akta legalizacije
- pogoji oziroma soglasja
- prikaz (tekstualni, numerični, kartografski) razvrstitve posegov
- pregledne karte občine Koper z označeno razvrstitvijo posegov
- projektne rešitve sanacije za tiste posege, ki jih akt legalizacije dopušča s pogojem sanacije
- izračun stroškov komunalnega opremljanja.

3. člen

Akt legalizacije obravnava vse prijavljene nedovoljene posege na območju občine Koper.

4. člen

Akt legalizacije določa merila in pogoje ter skladno z Navodili za pripravo akta, razvršča posege na:

1. posege, ki jih akt legalizacije ne dopušča
2. posege, ki jih akt dopušča s pogojem sanacije
3. posege, ki jih akt legalizacije dopušča brez sanacije.

5. člen

Akt legalizacije ne dovoljuje naslednje nedovoljene posege:

- zaporedna številka 91, 170, 212, 342.

## **II. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE IN OBLIKOVANJE OBJEKTOV**

### 6. člen

Za posege v prostor, ki jih akt legalizacije dopušča brez sanacije, se upoštevajo merila in pogoji za urbanistično oblikovanje ter merila in pogoji za oblikovanje objektov, ki so določeni v Odlokih sprejetih prostorskih izvedbenih aktov za območja, kjer se nahajajo posegi.

### 7. člen

Za posege, ki jih akt legalizacije dopušča s pogojem sanacije, se poleg meril in pogojev urbanističnega oblikovanja ter oblikovanja objektov, določenih v Odlokih sprejetih prostorsko izvedbenih aktov za območja, kjer se nahajajo posegi, upoštevajo tudi pogoji sanacije, navedeni v obrazložitvi razvrstitve posegov.

### 8. člen

Sanacija arhitekturnih elementov nedovoljenega posega mora upoštevati tipologijo arhitekturnega oblikovanja istrske arhitekture:

- oblikovanje strešne konstrukcije (smer slemena, vrsta in barva strešine, oblika strešin, strešni venci)
- oblikovanje okenskih in vratnih odprtín
- oblikovanje fasade
- oblikovanje balkona, terase, loggie.

### 9. člen

Za vse posege, ki jih akt legalizacije dopušča in se nahajajo na območjih naravne in kulturne dediščine se morajo upoštevati smernice in pogoji Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran (MZVNKD Piran).

## **III. MERILA IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ IN UREJANJE ZUNANJIH POVRŠIN**

### 10. člen

Velikost funkcionalnega zemljišča mora biti skladna s pogoji določenimi v odlokih sprejetih prostorskih izvedbenih aktov za območja, kjer se nahajajo posegi. Funkcionalno zemljišče mora biti določeno v lokacijski dokumentaciji.

### 11. člen

Zunanje ureditve morajo biti skladne s pogoji določenimi v Odlokih sprejetih prostorskih izvedbenih načrtov za območja, kjer se nahajajo posegi.

### 12. člen

Minimalni odmik objekta od sosednje parcelne meje je 4.00 m, izjemoma je lahko manjši, če z njim soglaša lastnik sosednje parcele.

**IV. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE PROMETA**

## 13. člen

Prometno urejanje mora biti skladno s pogoji določenimi v odlokih sprejetih prostorskih izvedbenih aktov za območja, kjer se nahajajo posegi.

## 14. člen

Za vse objekte znotraj varovalnih pasov (magistralnih, regionalnih, lokalnih) cest mora investitor pridobiti soglasje upravljalca ceste.

**V. MERILA IN POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE**

## 15. člen

Komunalna infrastruktura mora biti skladna s pogoji določenimi v Odlokih sprejetih prostorskih izvedbenih aktov za območja, kjer se nahajajo posegi.

Vsi priključki na komunalno infrastrukturo morajo biti izvedeni skladno s pogoji upravljalcev. Nove trase komunalnih naprav in vodov morajo upoštevati in izkoristiti dano konfiguracijo terena.

## 16. člen

Kanalizacija:

V okviru kanalizacijskega sistema odvajanja in čiščenja odpadnih voda

bo potrebno v postopku legalizacije za vsak posamezni poseg pridobiti soglasje k lokaciji in soglasje k gradbenemu dovoljenju.

V soglasju k lokaciji se bo določila možnost legalizacije vsakega posega glede na obstoječi in predvideni kanalizacijski sistem in možnost priključitve objekta na obstoječo oziroma predvideno kanalizacijo.

V soglasju k gradbenemu dovoljenju se bo na podlagi izdelane projektne dokumentacije, skladno z veljavno zakonodajo in po pogojih upravljalca, preverilo tehnične pogoje in določilo finančne pogoje za priključitev na javno kanalizacijsko omrežje.

## 17. člen

Vodovod:

Objekte na navedenem območju je možno priključiti na javno vodovodno omrežje skladno z Zakonom o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84), Pravilnikom za dobavo in odjem vode iz Rižanskega vodovoda Koper ter skladno s Tehničnim pravilnikom RVK. To velja za tiste posege, kjer je vodovodno omrežje že zgrajeno in je priključek objekta možen. Konkretni pogoji priključitve bodo določeni v soglasju k lokaciji na podlagi vloge za vsak posamezni poseg.

## 18. člen

1. Za elektrodistribucijo je praviloma možno legalizirati vsak nedovoljen poseg v prostor, če ta ne ovira obstoječega in predvidenega elektroenergetskega omrežja in naprav ter je glede upoštevanja varnostnih odmikov zgrajen v skladu s tehničnimi pravilniki in normativi.

2. V postopku legalizacije bo potrebno za vsak posamezen poseg pridobiti soglasje k lokaciji in nato še ustrezno elektroenergetsko soglasje, v katerem se določijo tehnični in finančni pogoji za priključitev.

3. Pri legalizaciji večjih (skupinskih) nedovoljenih posegov v prostor je potrebno izdelati idejno rešitev elektroenergetskega omrežja.

4. Pri legalizaciji nedovoljenih posegov v prostor je potrebno:

- upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja po zahtevah tehničnih predpisov

- upoštevati predvidene koridorje planiranega elektroenergetskega omrežja po zahtevah tehničnih predpisov

- predvideti prestavitve obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi nedovoljenih posegov

- predvideti sanacijo obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki zaradi nedovoljenih posegov ne ustreza glede zmogljivosti, tehnične izvedbe, dotrajnosti ali urbanističnih zahtev

- kjer ne obstaja, predvideni novo elektroenergetsko omrežje za napajanje legaliziranih posegov

- zaradi predvidenega prehoda z 10 na 20 kV projektirati in graditi VN elektroenergetsko omrežje za 20 kV

- uskladiti potek prestavljenega obstoječega in novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami.

#### 19. člen

#### Komunalni odpadki

Odstranjevanje, zbiranje in odvažanje odpadkov se izvaja v skladu z Odlokom o obveznem odvažanju smeti in odpadkov v občini Koper.

#### 20. člen

#### Ogrevanje

Objekti se segrevajo na različne načine z različnimi viri. Zaradi ekoloških vidikov se priporoča ogrevanje na lahka kurilna olja, plin in električno energijo.

### VI. VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE OKOLJA

#### 21. člen

#### Zbiranje, čiščenje in dispozicija odplak

Vsi objekti s polucijsko vrednostjo do 25 E, ki so oddaljeni do 200 m od trase javnega kanalizijskega omrežja, se morajo priključiti na javno kanalizacijo, če imajo možnost gravitacijskega odtoka.

Če nimajo možnosti gravitacijskega odtoka, bo posameznim ali skupini objektov predpisala pogoje za odvajanje in čiščenje odpadnih voda sanitarna inšpekcija in upravljalec javnega

kanalizacijskega sistema (možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje s črpalnim sistemom, možnost izvedbe greznice in možnost izvedbe čN)

V primeru, da je v postopku obravnavana skupina nastanitvenih ali drugih objektov, katerih polucijska vrednost fekalnega porekla ne presega 50 E, presega pa 25 E je za odvajanje odplak potrebno zgraditi priključek na javno kanalizacijo tudi do odmika objektov od javne kanalizacije 1km.

V primeru, da se obravnava skupina objektov, katerih onesnaževanje z odplakami presega več kot 50 E, je potrebno predvideti in zgraditi lokalno čistilno napravo z ustrežno dispozicijo prečiščenih odplak in dehidriranega blata.

Gradnja greznic praviloma ni sprejemljiva.

Čiščenje odplak v greznicah je izjemoma dovoljena v primeru, da objekt ni priključen na javno vodovodno omrežje in da v horizontalnem odmiku 100 m ni nobenega zgrajenega ali predvidenega drugega objekta in ni v enakem odmiku zgrajenega ali naravnega vodnega vira (vodnjak, lokalni vodni vir). Ob tem je lastnik objekta dolžan predhodno pridobiti pisno oceno pooblaščenega komunalne organizacije o zagotavljanju rednega odvoza in higienske dispozicije fekalne gošče.

Gradnja greznice s ponikanjem prečiščenih odplak je izjemoma sprejemljiva tudi v primeru vodopreskrbe objekta iz javnega omrežja ob pogoju, da v horizontalnem odmiku 150 (200) m ni nobenega drugega ali predvidenega drugega objekta in da ni v enakem odmiku lokalnega vodnega vira ter ob obvezni pridobitvi izjave pooblaščenega komunalne organizacije za redno odvažanje in higijensko dispozicijo fekalne gošče.

## 22. člen

Zbiranje in dispozicija odpadkov

Pri vsakem objektu (tudi pomožnem, gospodarskem objektu) je potrebno locirati prostor za urejeno zbiranje odpadkov.

Prostor za namestitev kontejnerja ali več kontejnerjev (za ločitev odpadkov po vrsti že na izvoru) in kontejnerjev za odlaganje posebnih odpadkov (ostanki, embalaža zdravil, pesticidov, herbicidov, gum, kislin, olja in podobno) je lahko skupen za enega ali več zaselkov v radiju do 500 m, če je ta radij večji pa mora imeti vsak zaselek urejeno svoje zbirno mesto.

Gospodinjske - kuhinjske odpadke ni dovoljeno odlagati v kompostne jame.

Do vseh zbirnih mest mora biti omogočen dovoz s komunalnim vozilom in organiziran redni odvoz na komunalno deponijo.

Zbirno mesto in oprema za zbiranje in odvoz odpadkov morajo biti v upravljanju pooblaščenega organizacije.

## 23. člen

Sanitarni pogoji

Upoštevati je potrebno pogoje, ki so podani v Odloku o določitvi varstvenih pasov izvira Rižane in o ukrepih za varovanje voda (Uradne objave, št. 7/88) za gradnje, ki so na območju varstvenih pasov Rižane.

Za vse objekte, ki imajo določene dejavnosti se določi ustrezne pogoje glede varovanja okolja (načelo ma vse dejavnosti).

#### 24. člen

Varstvo pred požarom

Pri izdelavi prostorsko izvedbenega akta, pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno upoštevati določila Pravilnika o požarnovarstvenih zahtevah (Uradni list SRS, št. 42/85).

#### 25. člen

### VODNOGOSPODARSKI POGOJI

V skladu z Zakonom o vodah (Uradni list SRS, št. 38/81) je potrebno pridobiti vodnogospodarsko soglasje pri pristojnem upravnem organu na podlagi izdelave ustrezne tehnične dokumentacije za posege, ki lahko vplivajo na vodni režim.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93).

Pri vseh posegih je potrebno zagotoviti ustrezen odvod meteorne vode.

Ob strugah meteornih odvodnikov je potrebno zagotoviti ustrezen odvod meteorne vode.

Ob strugah je potrebno zagotoviti prost in dostopen pas min. 4,00 m zaradi izvajanja rednih vzdrževalnih del.

V naravne meteorne odvodnike ali v podtalje se lahko spušča le čista meteorna voda oziroma voda, ki po kvaliteti ustreza določilom Strokonega navodila o tem, katere snovi se štejejo za nevarne in škodljive snovi in o dopustni temperaturi vode (Uradni list SRS, št. 18/85).

Pri vseh posegih v prostor je potrebno z intenzivnimi ukrepi preprečiti erozijsko delovanje meteorne vode.

V primeru, da se v objektu izvajajo proizvodne dejavnosti je potrebno urediti ustrezna skladišča nevarnih in škodljivih snovi ter ustrezno prečistiti onesnažene tehnološke vode.

Za objekte, ki imajo rezervoarje za tekoča goriva (ogrevanje) je potrebno predpisati način ureditve in vzdrževanje, ter kontrolo tesnosti.

#### 26. člen

Vodooskrba s pitno vodo

Obvezna je vodopreskrba iz javnega omrežja.

V primeru, da ni možen priključek na razdelilno vodovodno omrežje, je za bivalne nastanitvene objekte potrebno zgraditi kapnico s hidroforjem za hišni razvod pitne vode in zagotoviti dovoz za cisterno s pitno vodo.

Obstoječe vodnjake je potrebno sanirati tako, da bo voda v njih zaščitena pred onesnaženjem s površine in da se v odmiku vsaj 200 m od vodnega vira, ki lahko vpliva na neoporečnost vode, zemljišče ne bo tretiralo s kemičnimi ali drugimi umetnimi preparati

(gnojila, pesticidi, herbicidi) in v odmiku vsaj 100 m ne bo tretiralo z gnojem, gnojevko ali drugimi naravnimi gnojili.

#### 27. člen

##### Varstvo pred hrupom

V objektih ni dovoljeno opravljati dejavnosti, ki bi z generatorji emisije hrupa presegala za stanovanjsko merilno območje maksimalno dopustne vrednosti po veljavnem odloku v Republiki Sloveniji.

Pri izdelovanju ocene emisije hrupa je treba upoštevati že obstoječe vrednosti, zato je prostorski ureditveni dokument potrebno opremiti z oceno sedanjega stanja, zlasti to velja za stanovanjska območja v bližini glavnih prometnic in drugih hrupnih con.

#### 28. člen

##### Varstvo zraka

Predpisati je potrebno vir energije za ogrevanje, ki ne sme prekoračiti dovoljene stopnje vsebnosti žvepla.

Za večje pozidave - skupine nastanitvenih objektov, je potrebno predvideti skupni vir čiste energije in po možnosti tudi skupno kurilno napravo.

Navedeni pogoji veljajo za vse nastanitvene objekte, tudi za počitniške hiše, montažne hišice, ker je potrebno slediti namenu uporabe, enako za pomožne objekte, ki se uporabljajo za prenočevanje, torej bivanje.

Navedeni pogoji ne bi veljali le v primeru obravnave legalizacije pomožnih - gospodarskih (nenastanitvenih) objektov, ki se uporabljajo le za odlaganje, shranjevanje predmetov, pridelkov ali podobno in ne služijo za prenočevanje in pripravo hrane.

## VII. VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

#### 29. člen

##### A. Smernice in pogoji za sanacijo degradiranega prostora

###### a) Splošne smernice in pogoji

1. Za vse posege znotraj objektov in območij naravne in kulturne dediščine po dolgoročnem in družbenem planu republike in občine ter po njihovih spremembah in dopolnitvah si je potrebno pridobiti soglasje pristojne službe za varstvo naravne in kulturne dediščine (MZVNKD Piran) k PUP-u za sanacijo degradiranega prostora.

2. Soglasje MZVNKD piran si je potrebno pridobiti v fazi legalizacije posega, to je v fazi pridobivanja lokacijskega, gradbenega dovoljenja in priglasitve del ter pri tehničnem pregledu oziroma v fazi izdaje uporabnega dovoljenja.

3. Nekatera že izdana soglasja MZVNKD Piran za posege iz evidence so bila izdana ob nepoznavanju dejanskega legalnega stanja, zato jih je potrebno ponovno pridobiti v fazi eventuelne legalizacije.

4. Kriterij kategorizacije zemljišča in kriterij bližine objektov je možno uporabiti v primeru potrditve legalnosti le-teh.

5. Striktno se je potrebno držati določila, ki omejuje legalizacijo posegov na zazidljiva območja po planu le tam, kjer ni sprejetega prostorskega izvedbenega akta.

6. Za vse posege izven podanega seznama si je potrebno predhodno pridobiti dodatne smernice in pogoje za sanacijo degradiranega prostora.

7. V skladu s strokovnimi podlagami za prostorske dokumente je možno posege vklopiti v prostor po predhodnem preverjanju s pristojno službo za varstvo naravne in kulturne dediščine pod naslednjimi splošnimi pogoji:

- poseg ne predstavlja prostorske degradacije naravnih in kulturnih spomenikov ter naselbinske dediščine in kulturne krajine,

- poseg na meji zazidljivega zemljišča oz. v njegovi neposredni bližini je možen pod pogojem, da sama meja zazidljivosti ne predstavlja posebne naravne ali kulturne vrednote,

- maskiranje posega je možno, če ni v vidnem polju spomenika ali dediščine, katerega prostorska pojavnost predstavlja eno izmed bistvenih vrednot in spomeniških sestavin (n.pr. nesprejemljivost objektov na slemenih, posamezni posegi znotraj velikih neurbaniziranih površin),

- gručo je možno legalizirati, v kolikor jo je možno oblikovati v skladu z oblikovnimi prvami lokalne arhitekture in urbanističnimi značilnostmi prostorskega oblikovanja ter bi bila nova urbanistična struktura sprejemljiva glede na vrednotenje območja in ne bi rušila krajinske podobe območja,

- posegi so možni, v kolikor sanacija prostora ne zahteva nesprejemljivih spremljajočih posegov za potrebno infrastrukturno opremljenost zemljišča (s posebno pozornostjo na prometno ureditev),

- posegi ne predstavljajo dodatne obremenitve obmorskega obalnega pasu od morske obale do prve glavne prometne vpadnice,

b) Smernice in pogoji po matičnih konservatorskih strokah

1. Arheološka dediščina

1. Posege znotraj območij arheološke dediščine je možno legalizirati pod pogojem, da se na podlagi arheoloških sond v neposredni bližini opravljenega posega (stroške arheoloških sond nosi investitor) ugotovi arheološko sterilnost zemljišča. V nasprotnem slučaju se je potrebno držati določil Zakona o naravni in kulturni dediščini.

2. Naselbinska dediščina

- urbanistični spomeniki

Vključuje pogoje za posege znotraj razglašeni območij urbanističnih spomenikov, skupaj z vplivnim območjem.

Posege je eventuelno možno legalizirati pod oblikovnimi pogoji, primernimi glede na samo stavbo, bližnje objekte, urbanistično zasnovo naselbine, če s svojo pojavnostjo v prostoru ne krnijo vizuelne podobe naselbine. Ni možno legalizirati eventuelnih posegov znotraj zaščiteneh



zelenih površin naselbine, ki so sestavni del urbanističnega spomenika. Pomožne objekte je možno legalizirati samo če predstavljajo sprejemljiv in nujen poseg v sklopu naselbine.

- naselbinska dediščina

Možna je sanacija posegov pod oblikovnimi pogoji, če so posegi v sklopu obstoječe legalne gradnje ali ne krnijo prostorskega razmerja in okvira naselbine. Možno je legalizirati samostojne posege pod oblikovnimi pogoji, če s svojo pojavnostjo ne obremenjujejo vizuelno prostora in so v skladu z urbanistično tipologijo naselij oz. zaselkov. Pomožne objekte je možno legalizirati pod oblikovnimi pogoji, v kolikor njihova lega in velikost ne predstavlja posebno motečega elementa v prostoru (n.pr. pritličen objekt ob notranjem robu

terase).

Spomeniškovarstveni pogoji za oblikovanje stavb so naslednji:

- objekt mora biti pritličen, enoetažen ali enoetažen z mansardo glede na zahteve v obstoječih izvedbenih aktih,

- objekt mora biti v svoji osnovni velikosti podolgovat pravokotnik z ožjo stranico maksimalne dimenzije 8 m v smeri plastnic oz. drugih bližnjih objektov,

- strešni napušči ne smejo presegati globine 30 cm v ometani izvedbi oz. 60 cm v leseni izvedbi, na zatrepnih fasadah pa se mora streha zaključiti v ravnini s streho,

- streha mora biti simetrična dvokapnica v smeri daljše stranice, krita s korci, naklon 20 - 22 stopinj,

- okna morajo imeti obliko podolgovatih pravokotnikov (max. dim. okna 120x140 cm). Fasadne odprtine morajo biti razporejene na obe daljši stranici, zatrejni fasadi naj ostaneta čim bolj zaprti,

- balkoni, terase in zunanja stopnišča niso dovoljeni, možna je gradnja stavbnih elementov, ki so zaprti vsaj na dveh straneh (loggie, delno zaprto in pokrito zunanje stopnišče).

c) Umetnostno arhitekturna dediščina

Sanacija posegov na objektih umetnostno arhitekturne dediščine je nujna pod posebnimi pogoji za vsak posamezen objekt glede na njegovo umetnostno specifikko. Eventuelno je možna legalizacija posegov, v kolikor je sprejemljiv:

- njihov prostorski obseg (prevladovati mora historična masa objekta),

- gradbene mase morajo biti med seboj funkcionalno in oblikovno logično povezane, v kolikor gre za poseg v sklopu obstoječe stavbe,

- eventuelni pomožni objekti, ločeni od osnovne stavbe, so možni v kolikor ne motijo vizuelne podobe stavbe in celotnega ambienta, s posebnim poudarkom na zunanjo ureditev, kjer je leta vključena v poseg,

- poseg mora biti neupadljivo oblikovan v skladu z obstoječimi oblikovnimi prvinami historičnega objekta (razmerja, materiali), ali nevtrarno oblikovan v skladu z določili za naselbinsko dediščino, ali sodobno oblikovan, vendar ne sme preglasovati historičnega objekta.

## B. Naravna dediščina

### 1. Krajinski parki in naravne znamenitosti

Samostojnih posegov znotraj območja krajinskih parkov (regijski park Kraški rob) in naravnih znamenitosti ni možno legalizirati, saj trenutno stanje predstavlja njihovo popolno razvrednotenje. Možna je eventualna legalizacija dodatnih posegov k obstoječi legalno grajeni strukturi pod podanimi oblikovnimi pogoji za naselbinsko dediščino, v kolikor so dodatni posegi možni glede na velikost objekta in sprejemljivi glede na originalno zasnovo in namen objekta. Smiselno se za območje krajinskega parka in naravnih znamenitosti uporabljajo tudi smernice in pogoji za naselbinsko dediščino in kulturno krajino (razen določil v zvezi z oblikovanjem novih zaselkov, ki v teh primerih niso možni).

### 2. Kulturna krajina

Možna je eventualna legalizacija posegov pod oblikovnimi pogoji za naselbinsko dediščino in naslednjimi spomeniškovarstvenimi pogoji:

- ne degradirajo tipične pojavnosti kulturne krajine v vseh njenih prostorskih in oblikovnih elementih,
- neposredno omogočajo razvoj kmetijstva kot gospodarske dejavnosti, ki je oblikovala kulturno krajino,
- ne zahtevajo preoblikovanja dodatnega krajinskega prostora (ceste, infrastruktura),
- omogočajo oblikovanje prostorsko sprejemljivega sklenjenega zaselka, oblikovanega po kriterijih za naselbinsko dediščino.

### 3. Oblikovane zelene površine

Posegi so sprejemljivi v kolikor niso uničene oblikovane zelene površine (poleg naravnih znamenitosti še parki, okrasni vrtovi, okrasni nasadi, nasadi cipres in borovcev, ostalo ambientalno zelenje), ki ustvarjajo tipični ambient parkov ali ruralnega zaledja.

## C. Izven območij naravne in kulturne dediščine

Zaradi oblikovne skladnosti celotnega obalnega območja predlagamo sanacijo prostora pod podobnimi kriteriji kot naselbinsko dediščino in kulturno krajino razen v sodobnih urbaniziranih naseljih.

## **VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA**

### 30. člen

Vsak investitor mora za nedovoljeni poseg pridobiti lokacijsko in gradbeno dovoljenje, razen tistih, ki imajo v aktu legalizacije kot vrsto dokumentacije dovoljeno priglasitev del. Za vsako spremembo namembnosti je potrebno pridobiti lokacijsko dovoljenje. Investitor nedovoljenega posega, kateremu je predpisana kot vrsta dokumentacije zazidalni načrt, mora pristopiti k izdelavi le-tega.

## 31. člen

Investitor si mora za nedovoljen poseg, ki leži znotraj območja varovanja naravne in kulturne dediščine, v fazi pridobivanja lokacijskega, gradbenega dovoljenja in priglasitve del ter uporabnega dovoljenja, pridobiti soglasje od Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine iz Pirana (MZVNKD Piran).

## 32. člen

Investitor si mora za nedovoljeni poseg na I. in II. območje kmetijskih zemljišč ter na gozdne površine v fazi pridobivanja lokacijskega dovoljenja pridobiti soglasje pristojne službe za kmetijstvo in gozdarstvo.

## 33. člen

Vsak investitor mora za nedovoljeni poseg pridobiti dokumentacijo za legalizacijo posega v roku devetih mesecev po sprejetju odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora za območje Občine Koper na Skupščini občine Koper.

## 34. člen

Pred gradbenim dovoljenjem je potrebno pridobiti potrdilo o plačilu nadomestila za uzurpacijo in degradacijo prostora, sorazmernega dela stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter odškodnino za spremembo namembnosti zemljišča v nekmetijske namene.

## 35. člen

V primeru, da investitor ne poravna vseh navedenih obveznosti se smatra, da je odstopil od postopka legalizacije objekta.

**IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

## 36. člen

Prostorski ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora za območje občine Koper so na vpogled pri pristojnem organu občine Koper.

## 37. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Skupnosti obalnih občin Koper.

## 38. člen

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

Št.: 352-8/94  
Koper, 19. julija 1994

PREDSEDNIK  
Aurelio Juri