

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kompleksa »PANAJOTOPULO«



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper

Koper, maj 2019

Naziv OPPN:
OPPN za ureditev kompleksa »PANAJOTOPULO«

Številka naloge:
19/17

Naročnik OPPN:
M-FARM, d.o.o.
Šmarska cesta 7b
6000 Koper

Pripravljaivec OPPN:
Mestna občina Koper
Urad za okolje in prostor
Verdijeva 6
6000 Koper

Izdelovalci OPPN:
IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A

Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 1603 KA

Kraj in datum:
Koper, maj 2019

VSEBINA

- **Odlok**
- **Tekstualni del**
 - 1. Opis prostorske ureditve**
 - 1.1. Opis programa dejavnosti
 - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
 - 2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra**
 - 3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**
- **Grafični del:**
 - 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
 - 2 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
 - 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000
 - 4 Ureditvena situacija, M 1:500
 - 5 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500
 - 6 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 - 7 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
 - 7 Načrt parcelacije, M 1:1000

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Kompleks nekdanjega dvorca Panajotopulo je zaščiten kot profana stavbna dediščina. Sestavljajo ga stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt. Prostor je trenutno neurejen in zahteva temeljito prenovo.

S postopkom OPPN se bo spremenila tudi podrobnejša namenska raba na delu območja, kjer se nahaja stanovanjsko poslopje (parc. št. 774/2 k.o. Bertoki), kar je dopustno skladno z Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO). Podrobnejša namenska raba se bo iz območja za stanovanja spremenila v območja za centralne dejavnosti.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) za ureditev kompleksa »Panajotopulo« se bo uredilo območje ob stavbi in park. Območje podrobnega načrta (ureditveno območje) omejuje na severu cesta, drugod pa prvo obdelane kmetijske površine.

Ureditveno območje obsega parcele in dele parcel št. 774/16, 774/19, 774/20, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/7, 774/8, 775/7, 766, 776 in 5542/32 vse k.o. 2604 Bertoki. Velikost ureditvenega območja je okvirno **1 ha**.

S predmetnim OPPN bodo določeni pogoji za obnovo in oživitev kompleksa »Panajotopulo«, kar zajema ureditev območja vile z zunanjimi površinami. Kompleks nekdanjega dvorca sestavljajo stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt.

Z OPPN se bo na podlagi 56.a člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), spremenila podrobnejša namenska raba prostora na zemljišču s parc. št. 774/2 k.o. Bertoki (območje stanovanjskega poslopja – vile), in sicer iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.

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

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

mag. Manuela Varljen

izjavljam, da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1177 A

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo) /ZLS-UPB2/ (Ur.l. RS, št. 94/2007) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/2008) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za ureditev kompleksa »Panajotopulo«

I. UVODNE DOLOČBE

1.člen
(predmet odloka)

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

2.člen
(vsebina odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki vsebuje:

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

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

(1) Ureditveno območje OPPN je v območju namenske rabe prostora z oznako S, oznaka območja KS-35. Osnovna namenska raba je ureditveno območje za poselitev, podrobna namenska raba je območje za stanovanja.

(2) Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, se na podlagi 56.a člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), spreminja podrobnejša namenska raba prostora na zemljišču s parc. št. 774/2 k.o. Bertoki, in sicer iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.

(3) S tem OPPN se določajo pogoji za obnovo in oživitev kompleksa »Panajotopulo«, kar zajema ureditev območja vile z zunanjimi površinami. Kompleks nekdanjega dvorca sestavljajo stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt.

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

4.člen **(sestavni deli OPPN)**

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

(2) Tekstualni del vsebuje:

- odlok
- mnenja pristojnih organov in institucij
- obrazložitev

(3) Grafični del OPPN vsebuje:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
- 2a. Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:500
3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000
4. Ureditvena situacija, M 1:500
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500
6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
8. Načrt parcelacije, M 1:1000

5.člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
6. povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6.člen **(ureditveno območje OPPN)**

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

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

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

7.člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Kontaktna območja predvidene ureditve so območje za promet in zveze na severu, ter območje prvih kmetijskih zemljišč.

(2) Območje OPPN se prekriva z območjem Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).

8.člen

(dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)

(1) Območje **A** predstavlja vila Panajotopulo, kjer so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcije in dozidave obstoječih objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine,
- sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta,
- rušitev obstoječih objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine,
- vzdrževanje objekta.

(2) Območje **B** predstavlja niz obstoječih objektov, kateri so služili kot gospodarski objekti vile. Dovoljeni so naslednji posegi:

- vzdrževanje objekta
- rušitev obstoječih objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine.

(3) Območje **C** predstavlja stavbno zemljišče, južno od vile Panajotopulo, na katerem so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov in naprav,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta,
- rušitev objektov in naprav.

(4) Znotraj celotnega območja OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- urejanje energetske, telekomunikacijske, cestne in komunalne infrastrukture,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje odprtega prostora.

9.člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) V ureditvenem območju je dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.

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

1 STAVBE:

- | | |
|-----|---|
| 111 | Enostanovanjske stavbe |
| 113 | Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine |
| 121 | Gostinske stavbe |
| 122 | Poslovne in upravne stavbe |

- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti razen 12303
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena

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

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

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

10. člen

(funkcije in oblikovanje območja in objektov podrobnega načrta)

- (1) Na območju **A** se varuje krajinska in arhitekturna zasnova ter dominantna vile s pripadajočim vrtom in dvoriščem. Dopustna je gradnja kleti, katera mora biti popolnoma vkopana. Etažnost v kletni nivo ni omejena. Nadzidava obstoječega objekta ni možna. Pri obnovi vile je potrebno upoštevati usmeritve varovanja kulturne dediščine.
- (2) Na območju niza obstoječih objektov- območje **B**, so dopustna vzdrževalna dela ter rušitev objektov.
- (3) Na območju **C** je predvidena gradnja stanovanjskih stavb.
- (4) Ena stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti.
- (5) Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe je lahko najmanj 700 m². Razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836). Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe je potrebno zagotoviti minimalno 40 % odprtih bivalnih površin (zelene površine in tlakovane površine namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine: dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološki otok, ipd.).
- (6) Stavbe naj se prilagajajo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram.
- (7) Višinski gabariti stanovanjske stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od najnižje kote terena ob stavbi do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. Najnižja kota terena ob stavbi mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi pred predvidenim posegom, s toleranco +60 cm.
- (8) Največja dovoljena etažnost stanovanjske stavbe je K+P+1. Klet mora biti vkopana z vseh strani.
- (9) Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Strehe v naklonu so lahko dvo ali večkapnice z naklonom 18-22 stopinj, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo. Možna je izvedba ravne strehe.

11. člen

(pogoji glede lege objektov)

- (1) Lega novozgrajenih objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo.
- (2) Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb o mej gradbene parcele je 4 m. manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca stavbe) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti vkopani, morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4 m.
- (3) Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej gradbene parcele pa ne smejo biti manjši od 4 m. Združitev dveh dvostanovanjskih stavb ni dopustna.

12. člen **(ureditev zunanjih površin)**

- (1) Ureditev zunanjih površin v območju OPPN obsega:
 - zunanje ureditve ob objektih,
 - ureditve parkovnih površin.
- (2) Zunanje površine se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam. Zavarovano območje vrta se ureja skladno z usmeritvami glede varstva kulturne dediščine.
- (3) Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju.
- (4) Pri zunanjih parkiriščih se proste površine zatravijo in zasadijo.
- (5) Zunanje ureditve, ki zadevajo enote kulturne dediščine oziroma kulturne spomenike, se oblikujejo na podlagi pogojev in usmeritev pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.
- (6) Izhodišče za oblikovanje zunanjih ureditev naj bo predvsem v obnovi in dopolnitvi kvalitetnih obstoječih ureditev ter rekonstrukciji nekdanjih parkovnih površin.
- (7) V sklopu zunanjih ureditev je dopustno izvajanje zasaditev, tlakovanje in drugo utrjevanje površin, urejanje poti, postavitve parkovne opreme (okrasni bazeni, vodnjaki ipd.), druge urbane opreme in opreme v sklopu prometnih ureditev. Dopustno je tudi preoblikovanje terena oziroma rekonstrukcija (izkopi in nasutja) ter odstranjevanje vegetacije, kjer je to utemeljeno.
- (8) Utrditev terena s škarpami in postavitve ograj se izvede predvsem v smislu dopolnitve ali obnove obstoječih kvalitetnih zunanjih ureditev.
- (9) Dovoljena je postavitve zunanjega bazena in ureditev rekreacijskih površin.

13. člen **(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)**

- (1) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov je dopustna in se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki ter občinskimi predpisi. Upoštevati je treba vse zahteve glede načina gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, ki se urejajo v skladu s predpisom, ki urejajo to vrsto objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.
- (2) Pri lociranju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.
- (3) V sklopu urejanja območja OPPN je možna gradnja in postavitve objektov za oglaševanje v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi, ki urejajo področje oglaševanja

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO **PROMET**

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

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

15. člen **(motorni promet)**

- (1) Predvidena je izgradnja dveh novih priključkov na javno cestno omrežje, in sicer nov skupinski priključek na državno cesto in nov cestni priključek na nekategorizirano enosmerno cesto.
- (2) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

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

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

(4) Dostopna cesta 1 se priključuje na državno cesto in je delno dvosmerna z minimalno širino cestišča 5,0 m in delno enosmerna z minimalno širino cestišča 3,0 m.

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

16. člen

(mirujoči promet ter intervencija in dostava)

(1) Parkirna mesta bodo urejena ob dostopnih cestah.

(2) Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

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

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

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

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

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

17. člen

(splošni pogoji)

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

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

18. člen **(kanalizacija)**

- (1) Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.
- (2) Odvajanje komunalne vode iz obravnavanega območja OPPN je potrebno predvideti v ločenem sistemu preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, katera ima iztok na centralno čistilno napravo Koper.
- (3) Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo.
- (4) Za odvajanje padavinske odpadne iz območja OPPN-ja se predvidi gradnja nove meteorne kanalizacije s predvidenimi priključitvami v obstoječo meteorno kanalizacijo ali odprt meteorni odvodnik.
- (5) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji pa je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik, očistiti v lovilih olj in maščob.
- (6) Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju OPPN-ja je potrebno sprojektirati in zgraditi v ločenem in gravitacijskem sistemu z upoštevanjem obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture, skladno z veljavno zakonodajo.
- (7) Zagotovi se dostop s komunalnimi stroji do tras javne meteorne in fekalne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje.

19. člen **(zbiranje in odvoz odpadkov)**

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

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

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

20. 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.

21. člen

(elektroenergetsko omrežje)

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

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

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

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

(5) Obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju se premesti oziroma opusti. Pred pričetkom gradnje je treba zakoličiti vso tangirano podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju oziroma po trasi za predvideno napajanje območja. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je treba upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

22. člen

(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

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

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

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

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

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

- (1) Predvidi se dograditev obstoječega TK omrežja s sistemom telefonske kabelske kanalizacije.
- (2) Telekomunikacijska omrežja različnih upravljavcev morajo potekati medsebojno usklajeno, upoštevati je treba minimalne medsebojne odmike, pravila križanja ter ostale tehnične pogoje upravljavcev.
- (3) Pri gradbenih posegih je treba predvideti morebitno prestavitev ali zaščito obstoječe kabelske kanalizacije.

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

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

- (1) Na območju urejanja se nahaja enota kulturne dediščine baročni stavbni kompleks Bertoki – Graščina Panajotopulo, EŠD 1418, ki je uvrščena med zvrst nepremične dediščine »stavbe s parki in vrtovi«.
- (2) Splošne varstvene usmeritve za nepremično dediščino so:
 - spodbujanje trajnostne uporabe dediščine, to je uporabe dediščine na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih danosti,
 - spodbujanje vzdržnega razvoja dediščine, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev dediščine v prihodnje generacije,
 - spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene izobraževalne in druge pomene dediščine,
 - ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena dediščine ter njene materialne substance,
 - dovoljeni so posegi v dediščino, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njene varovane vrednote,
 - dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev dediščine ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena.
- (3) Stavbe in parki se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:
 - varovane vrednote stavb,
 - varovane vrednote parkov in vrtov in medsebojna razmerja, vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost (kompozicija).
- (4) Stavbe se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:
 - tlorisna in višinska zasnova (gabarit),
 - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
 - oblikovanost zunanjsčine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
 - funkcionalna zasnova notranjsčine in pripadajočega zunanjega prostora,
 - sestavine in pritikline,
 - stavbno pohištvo in notranja oprema,
 - komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
 - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
 - celovitost dediščine v prostoru in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (5) Parki in vrtovi se varujejo tako, da se ohranjajo njihove varovane vrednote, kot so:
 - zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
 - grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
 - naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
 - podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),

- rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

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

25. člen **(varstvo narave)**

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

26. člen **(varstvo okolja)**

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

27. člen **(varstvo zraka)**

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

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

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

28. člen **(varstvo pred hrupom)**

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

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

29. člen **(varstvo voda in tal)**

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

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

(3) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda (tudi bazenskih) mora biti usklajeno z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in spremembe) in Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. L .RS, št. 98/15 in spremembe) ter ostalimi področnimi predpisi.

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

(5) Po opozorilni karti erozije je obravnavano območje potencialno erozijsko ogroženo. V primeru, da bo v projektni dokumentaciji predvideno ponikanje prečiščenih odpadnih voda, bo treba dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja priložiti ustrezno strokovno mnenje, na podlagi katerega se bo lahko načrtovalo nadaljnje posege v prostor, vključno z oceno možnosti ponikanja prečiščenih odpadnih voda.

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

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

(8) V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja/mnenja mora biti skladna z določili ZV-1 ter Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur.l. RS, št. 25/09 in spremembe).

30. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

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

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

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

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

- (1) Območje OPPN ne leži na ogroženem območju.
- (2) Projektni pospešek tal v (g): 0,1V. Temu primerno je potrebno načrtovati tehnične rešitve gradnje.
- (3) Glede na predvidene dejavnosti na območju OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

32. člen **(varstvo pred požarom)**

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

- Opredeliti morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja,
- Opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja,
- Opredeliti ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom skladno z veljavno zakonodajo.

(2) 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.

VII. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODPSTOPANJA

33. člen (etapnost izvajanja)

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

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

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

34. člen (dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

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

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

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

(4) Znotraj dopustnih odstopanj se prilagaja tudi parcelacija.

(5) Dopustna je drugačna parcelacija od prikazane.

35. člen (odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

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

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

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

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

36. člen (začasna raba zemljišča)

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

(2) Do izgradnje novih objektov se lahko površine v območju C, uredi kot parkirišče za potrebe programa v območju A.

37. člen **(splošne obveznosti)**

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

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

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

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

38. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)**

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

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

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

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

39. člen **(pogodba o opremljanju)**

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

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen

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

(2) Na zemljišču s parc. št. 774/2, k.o. Bertoki se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.

41. člen

(vpogled podrobnega načrta)

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

42. člen

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

43. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi (8) dan po objavi v Uradnem listu.

Številka:
Koper,

Župan: Aleš Bržan

TEKSTUALNI DEL

VSEBINA

- 1. Opis prostorske ureditve**
 - 1.1. Opis programa dejavnosti
 - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
- 2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra**
- 3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Kompleks nekdanjega dvorca Panajotopulo je zaščiten kot profana stavbna dediščina. Sestavljajo ga stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt. Prostor je trenutno neurejen in zahteva temeljito prenovo. Z OPPN-jem se predvidi tudi novo gradnja stanovanjskih objektov ter ureditev zunanjih in prometnih površin ter infrastrukture.

Ureditveno območje OPPN je v območju namenske rabe prostora z oznako S, oznaka območja KS-35. Osnovna namenska raba je ureditveno območje za poselitev, podrobna namenska raba je območje za stanovanja.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev kompleksa »Panajotopulo«, se na podlagi 56.a člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), spreminja podrobnejša namenska raba prostora na zemljišču s parc. št. 774/2 k.o. Bertoki, in sicer iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.

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

Pravna podlaga priprave OPPN:

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili:

- 55. člen, ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO),

- 56a.člen, ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), sprememba podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

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

Skladno s 3. točko 2. člena:

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

Potreba je izkazana kadar:

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

1.1 Opis programa dejavnosti

Območje OPPN se nahaja znotraj območja za poselitev, območje za stanovanja z oznako KS-35.

UREDITVENO OBMOČJE ZA POSELITEV OBMOČJA ZA STANOVANJA (S)

Območje so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim.

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

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

Kontaktna območja predvidene ureditve so območje za promet in zveze na severu, ter območje prvih kmetijskih zemljišč.

Območje OPPN se prekriva z območjem Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).

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

Celotno ureditveno območje je razdeljeno na tri podobmočja: A, B in C.

Območje A predstavlja vila Panajotopulo, kjer so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcije in dozidave obstoječih objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine,

- sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta,
- rušitev obstoječih objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine,
- vzdrževanje objekta.

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

- vzdrževanje objekta
- rušitev obstoječih objektov in naprav skladno z usmeritvami varovanja kulturne dediščine.

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

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov in naprav,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta,
- rušitev objektov in naprav.

Znotraj celotnega območja OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- urejanje energetske, telekomunikacijske, cestne in komunalne infrastrukture,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje odprtega prostora.

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.

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

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

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

211 Ceste

22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

1.2 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin

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

Na območju A se varuje krajinska in arhitekturna zasnova ter dominantna vile s pripadajočim vrtom in dvoriščem. Dopustna je gradnja kleti, katera mora biti popolnoma vkopana. Etažnost v kletni nivo ni omejena. Nadzidava obstoječega objekta ni možna. Pri obnovi vile je potrebno upoštevati usmeritve varovanja kulturne dediščine.

Na območju niza obstoječih objektov- območje B, so dopustna vzdrževalna dela ter rušitev objektov.

Na območju C je predvidena gradnja stanovanjskih stavb.

Ena stanovanjska stavba ima lahko največ 2 stanovanjski enoti.

Velikost gradbene parcele nove stanovanjske stavbe je lahko najmanj 700 m². Razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836). Na gradbeni parceli stanovanjske stavbe je potrebno zagotoviti minimalno 40 % odprtih bivalnih površin (zelene površine in tlakovane površine namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine: dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološki otok, ipd.).

Stavbe naj se prilagajajo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram.

Višinski gabariti stanovanjske stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od najnižje kote terena ob stavbi do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. Najnižja kota terena ob stavbi mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi pred predvidenim posegom, s toleranco +-60 cm.

Največja dovoljena etažnost stanovanjske stavbe je K+P+1. Klet mora biti vkopana z vseh strani.

Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Strehe v naklonu so lahko dvo ali večkapnice z naklonom 18-22 stopinj, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo. Možna je izvedba ravne strehe.

Lega objektov

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

Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik stavb o mej gradbene parcele je 4 m. manjši odmik nadzemnih delov stavbe od mej gradbene parcele je možen do polovice predvidene višine stavbe (od kote pritličja do kote venca stavbe) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih

zemljiških parcel. Pri odmikih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe. Deli, ki so v celoti vkopani, morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 4 m.

Možna je združitev dveh enostanovanjskih stavb z gradnjo na meji gradbene parcele tako, da se s stranico stikata, odmiki stavbe od ostalih mej gradbene parcele pa ne smejo biti manjši od 4 m. Združitev dveh dvostanovanjskih stavb ni dopustna.

Ureditev zunanjih površin v območju OPPN:

Zunanje površine se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam. Zavarovano območje vrta se ureja skladno z usmeritvami glede varstva kulturne dediščine.

Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju. Pri zunanjih parkiriščih se proste površine zatravijo in zasadijo.

Zunanje ureditve, ki zadevajo enote kulturne dediščine oziroma kulturne spomenike, se oblikujejo na podlagi pogojev in usmeritev pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Izhodišče za oblikovanje zunanjih ureditev naj bo predvsem v obnovi in dopolnitvi kvalitetnih obstoječih ureditev ter rekonstrukciji nekdanjih parkovnih površin. V sklopu zunanjih ureditev je dopustno izvajanje zasaditev, tlakovanje in drugo utrjevanje površin, urejanje poti, postavitve parkovne opreme (okrasni bazeni, vodnjaki ipd.), druge urbane opreme in opreme v sklopu prometnih ureditev. Dopustno je tudi preoblikovanje terena oziroma rekonstrukcija (izkopi in nasutja) ter odstranjevanje vegetacije, kjer je to utemeljeno.

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

Dovoljena je postavitve zunanjega bazena in ureditev rekreacijskih površin.

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov je dopustna in se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki ter občinskimi predpisi. Upoštevati je treba vse zahteve glede načina gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, ki se urejajo v skladu s predpisom, ki urejajo to vrsto objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.

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

V sklopu urejanja območja OPPN je možna gradnja in postavitve objektov za oglaševanje v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi, ki urejajo področje oglaševanja

2 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

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

Obstoječe stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi komunalnih katastrov posameznih nosilcev urejanja prostora in na podlagi geodetskega posnetka.

Objekti bodo priključeni na obstoječe omrežje komunalne infrastrukture.

Znotraj ureditvenega območja sta predvideni dve dostopni cesti, ki se bosta navezali na obstoječe cestno omrežje. Zagotovljeni bodo dovozi do objektov, parkirnih površin ter in intervencija.

Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

Peš promet se lahko odvija po vseh površinah. Skladno s tem je treba prometne površine opredeliti kot območje umirjenega prometa in ga kot takšno označiti s predpisano prometno signalizacijo.

3 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Vila Panajotopulo je zavarovana kot profana stavbna dediščina z oznako EŠD 1418.

Bertoki - Graščina Panajotopulo

EŠD	1418
Ime	Bertoki - Graščina Panajotopulo
Zvrst	stavbe s parki in vrtovi
Tip	profana stavbna dediščina
Obseg	objekt
Gesla	letni dvorec, vrt, vrtna plastika
Opis	Kompleks nekdanjega dvorca sestavljajo stanovanjsko poslopje, gospodarski objekti in z zidom ograjen oblikovan vrt. Baročno oblikovan kompleks je osno zgrajen, dodane so vrtno plastike.
Datacija	druga četrtina 19. stol.
Naselje	BERTOKI
Zavod	ZVKD Piran
Avtorji	Null
Usmeritve	stavbe; stavbe s parki ali z vrtovi
Povezave	
Obdobje	19. stoletje
e_heritage	eHeritage.si

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

Splošne varstvene usmeritve za nepremično dediščino so:

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

- dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev dediščine ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena.

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

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

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

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

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

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

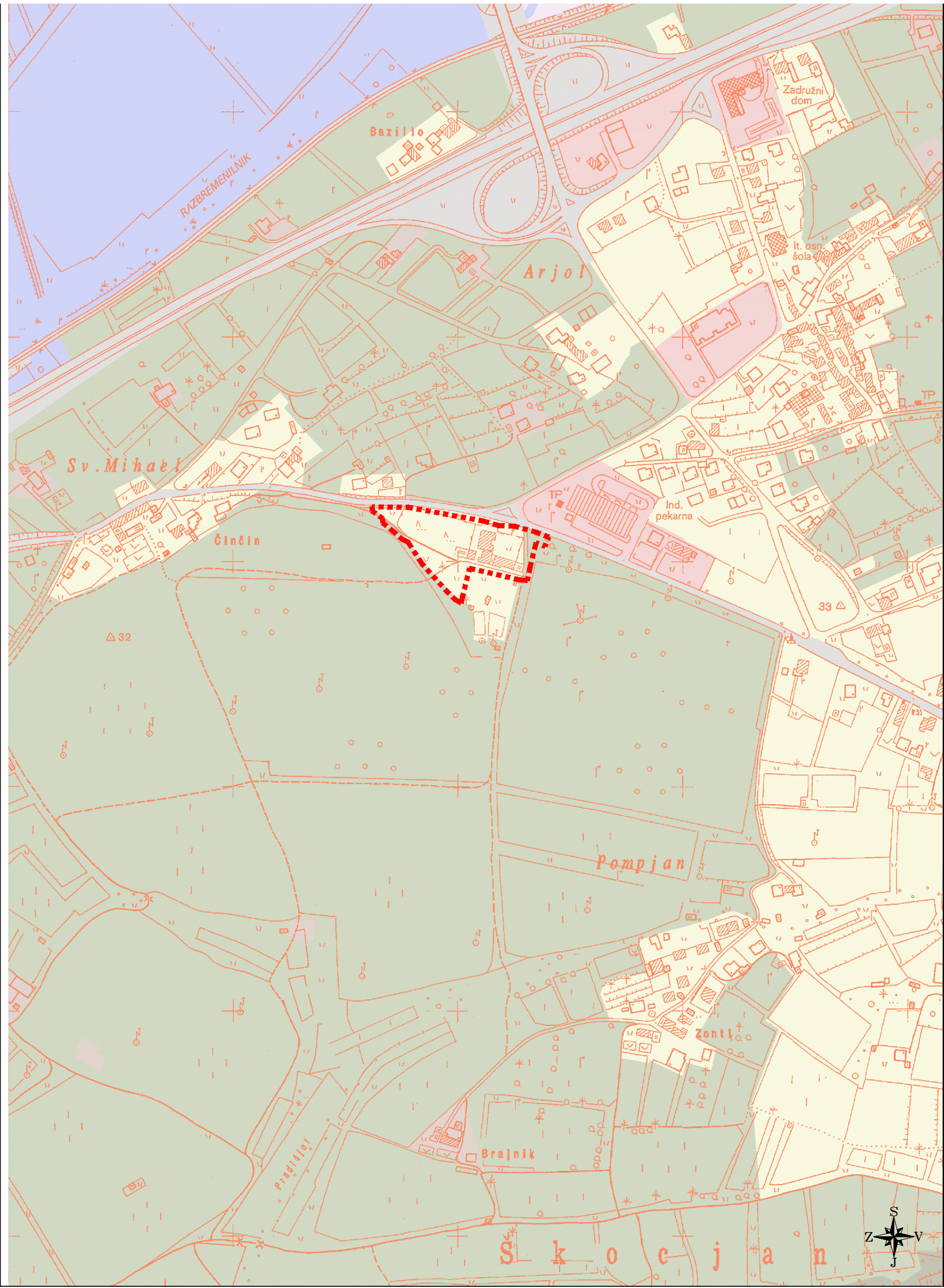
Na ureditvenem območju ni območij ohranjanja narave.

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolje.

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Požarno varnost bo potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve (erozivnost ter plazovitost terena) ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.



Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin
dolgoročnega in srednjeročnega plana
MESTNE OBČINE KOPER
v letu 2001



ZASNOVA NAMENSKE RABE

Območja urbanih površin

- S območja za stanovanja
- C območja za centralne dejavnosti
- P območja za proizvodne dejavnosti
- T območja za promet in zveze
- I območja za komunalo in energetiko
- Z območja za rekreacijo in urbano zelenje
- L območje pokopališč
- U območja za mešane urbane rabe (območja izvenmestnih naselij)
- 35* meja ureditvenega območja izvenmestnega naselja
- območja razložene in razpršene poselitve

Območja za primarno rabo

- K 2. območje kmetijskih zemljišč
- Q 1. območje kmetijskih zemljišč
- G območje gozdnih zemljišč
- E območje za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov
- V območje vodnih zemljišč
- O ostalo

Varovana območja

- N naravni rezervat
- V območje za obrambo

Oznake območij urejanja za urbane dejavnosti
Oblika: ON-Š/P (npr. KS - 14, KU - 84/5)

Opis oznake

O - Območje oznake:

Upošteva se oznaka lista TTN 5 na katerem se nahaja območje:
K - Koper, B - Buje, Z - Kozina, T - Buzet

N - namenska raba

Š - številka območja urejanja

V območju urbanistične zasnove mesta Koper se upošteva tekoča številka območja urejanja za posamezne vrste rabe.
V območjih izvenmestnih naselij se upošteva statistična šifra naselja.

/P - poddelilika območja urejanja

V območju urbanistične zasnove mesta Koper se uporabi v primeru nadaljne delitve območja urejanja.
V območjih izvenmestnih naselij se uporabi v primeru, ko je naselje sestavljeno iz več območij oz. zaselkov.

MEJA OPPN



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper - Capodistria

Odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177

Pripravila:
Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1603

Naročnik:
M-FARM, d.o.o.
Šmarska cesta 7b
6000 Koper

Naziv naloge:
OPPN za ureditev kompleksa "Panajotopulo"
GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

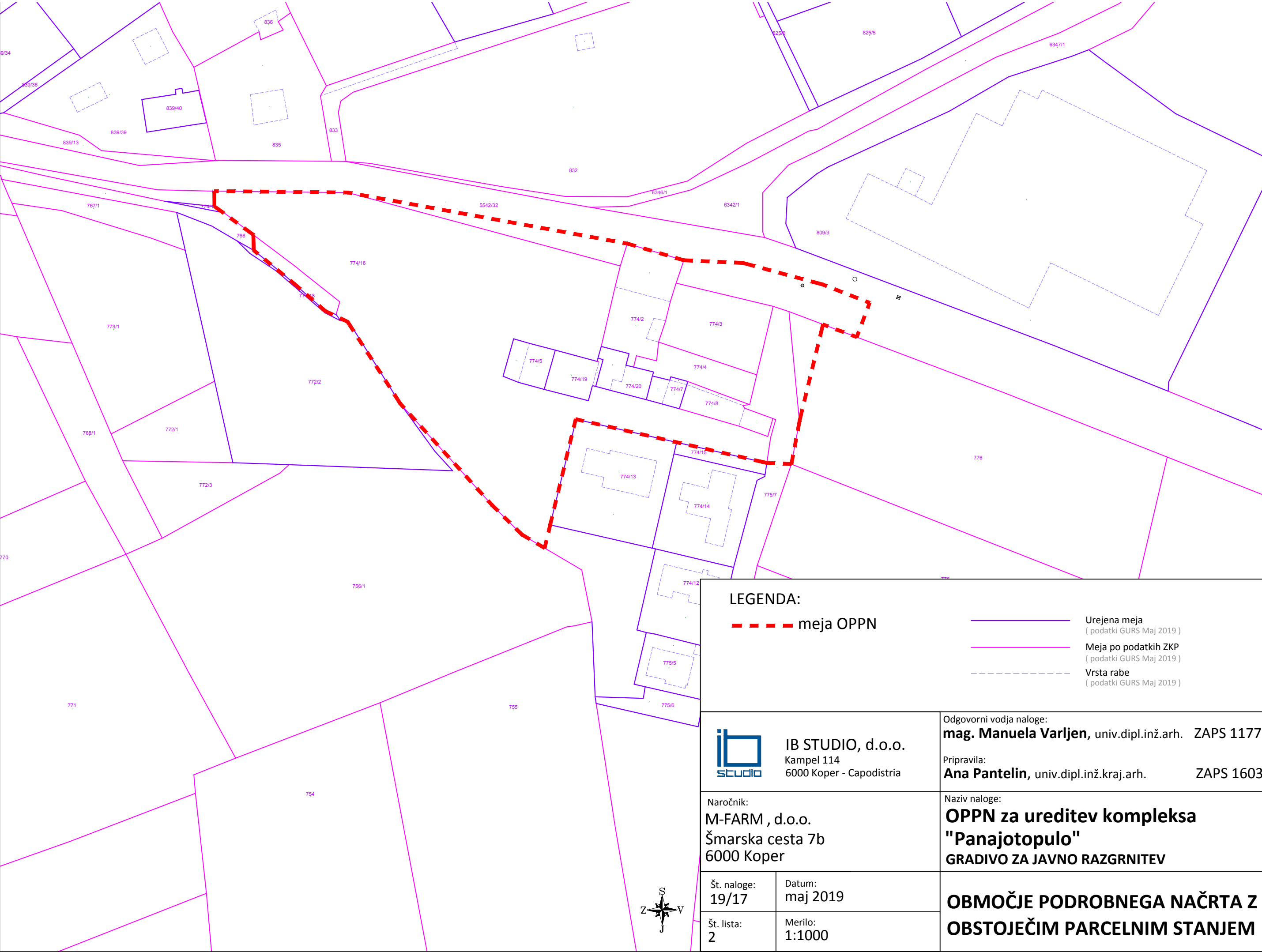
Št. naloge:
19/17

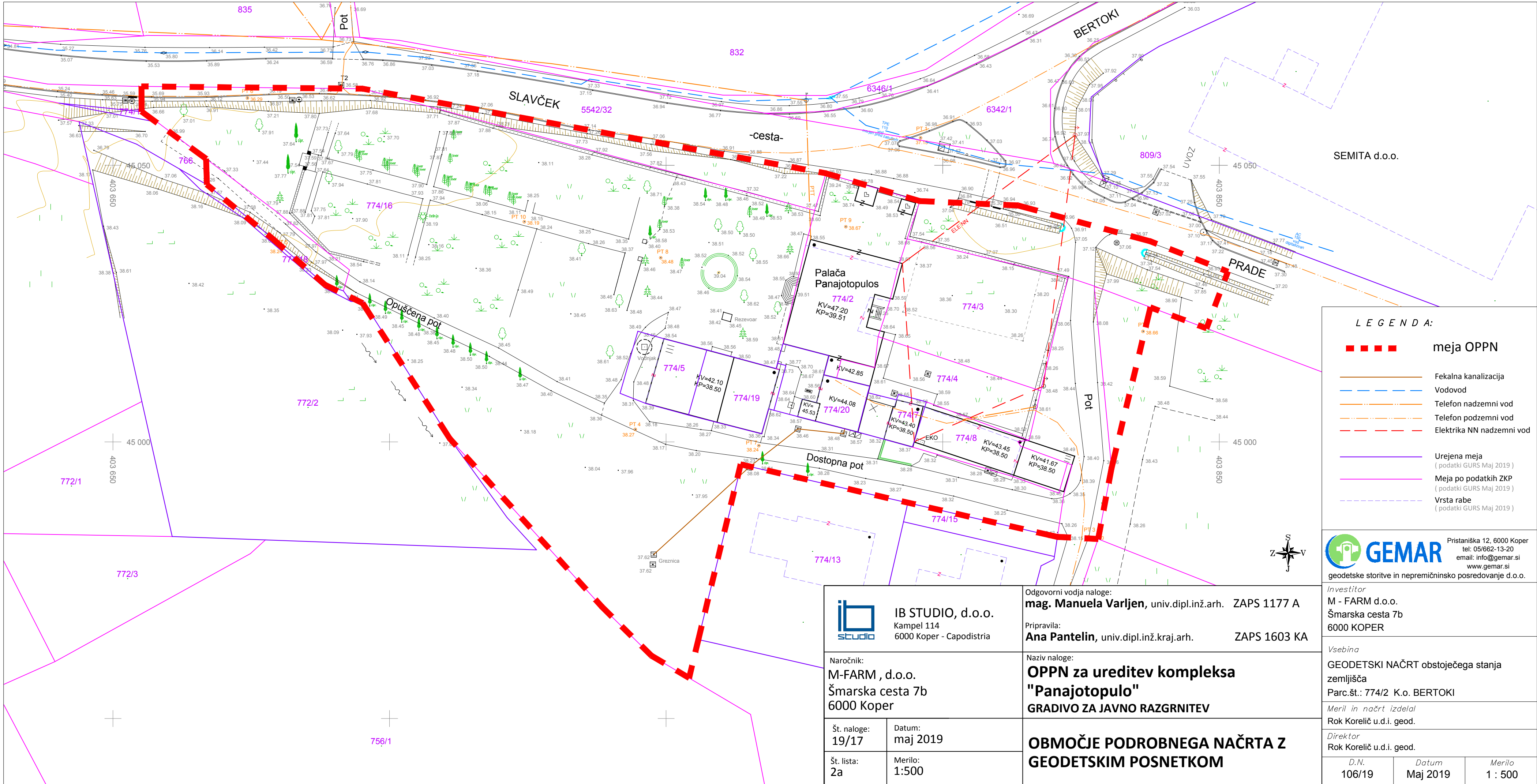
Datum:
maj 2019

Št. lista:
1

Merilo:
1:5000

**IZSEK IZ PLANA S PRIKAZOM LEGE
PROSTORSKE UREDITVE**





LEGENDA:

- meja OPPN**
- Fekalna kanalizacija
- Vodovod
- Telefon nadzemni vod
- Telefon podzemni vod
- Elektrika NN nadzemni vod
- Urejena meja (podatki GURS Maj 2019)
- Meja po podatkih ZKP (podatki GURS Maj 2019)
- Vrsta rabe (podatki GURS Maj 2019)

GEMAR
geodetske storitve in nepremičninsko posredovanje d.o.o.
Pristaniška 12, 6000 Koper
tel: 05/662-13-20
email: info@gemar.si
www.gemar.si

Investitor
M - FARM d.o.o.
Šmarska cesta 7b
6000 KOPER

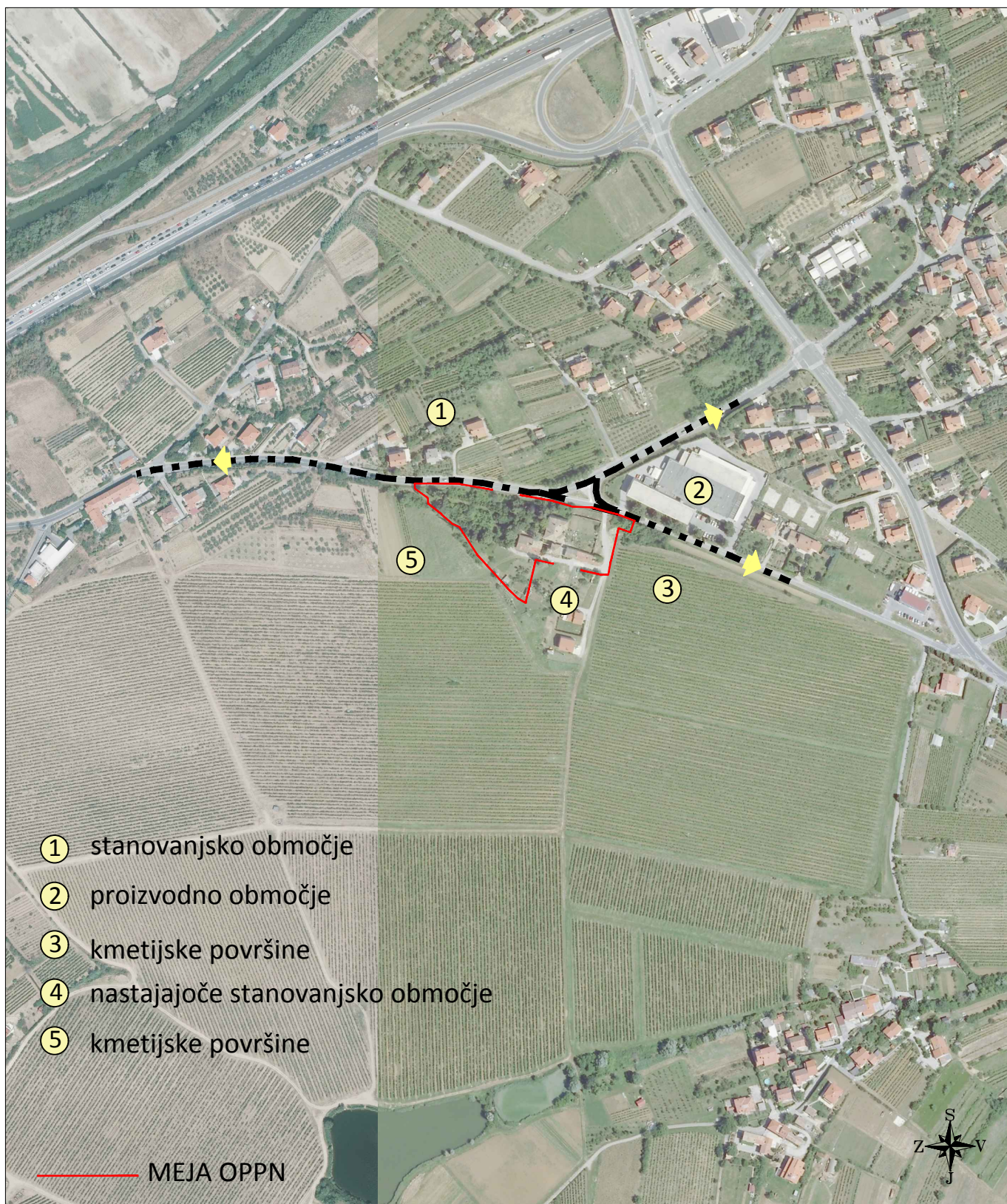
Vsebina
GEODETSKI NAČRT obstoječega stanja
zemljišča
Parc.št.: 774/2 K.o. BERTOKI

Meril in načrt izdelal
Rok Korelič u.d.i. geod.

Direktor
Rok Korelič u.d.i. geod.

<i>D.N.</i> 106/19	<i>Datum</i> Maj 2019	<i>Merilo</i> 1 : 500
-----------------------	--------------------------	--------------------------

IB STUDIO, d.o.o. Kampel 114 6000 Koper - Capodistria		Odgovorni vodja naloge: mag. Manuela Varljen , univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
Naročnik: M-FARM, d.o.o. Šmarska cesta 7b 6000 Koper		Pripravila: Ana Pantelin , univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1603 KA
Št. naloge: 19/17		Naziv naloge: OPPN za ureditev kompleksa "Panajotopulo" GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV
Št. lista: 2a		OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA Z GEODETSKIM POSNETKOM
Datum: maj 2019		
Merilo: 1:500		



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper - Capodistria

Odgovorni vodja naloge:

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A

Pripravila:

Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh.

ZAPS 1603 KA

Naročnik:

M-FARM, d.o.o.
Šmarska cesta 7b
6000 Koper

Naziv naloge:

**OPPN za ureditev kompleksa
"Panajotopulo"**
GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

Št. naloge:
19/17

Datum:
maj 2019

Št. lista:
3

Merilo:
1:5000

**VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI
OBMOČJI**



LEGENDA:

- meja OPPN
- meja notranjih območij
- stavbe
- zelene površine
- utrjene površine



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper - Capodistria

Naročnik:
M-FARM , d.o.o.
Šmarska cesta 7b
6000 Koper

Št. naloge:
19/17

Datum:
maj 2019

Št. lista:
4

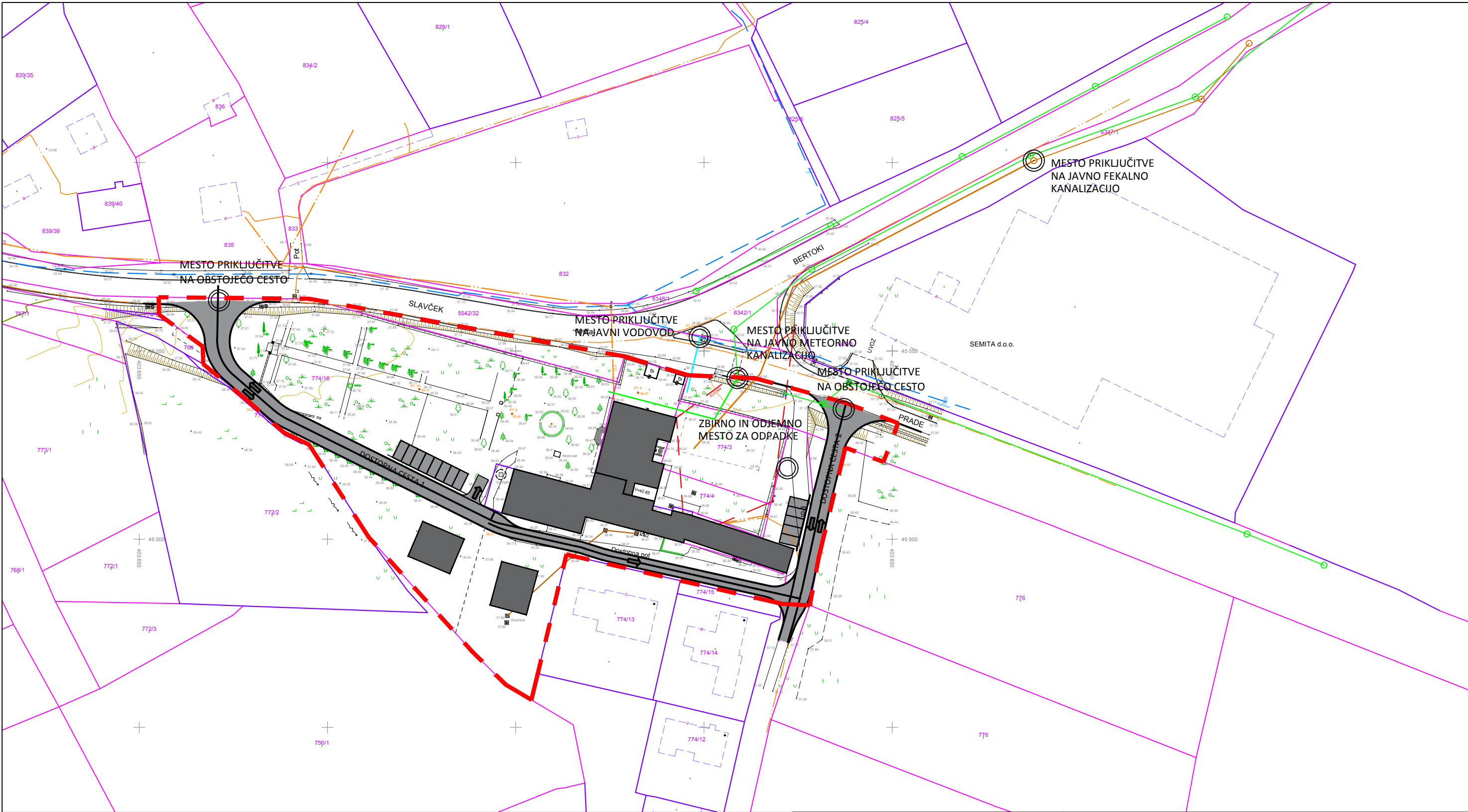
Merilo:
1:500

Odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177

Pripravila:
Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1603

Naziv naloge:
OPPN za ureditev kompleksa "Panajotopulo"
GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

UREDITVENA SITUACIJA



LEGENDA:

 meja OPPN
 stavbe

INFRASTRUKTURA
obstoječa

 fekalna kanalizacija
 meteorna kanalizacija
 elektrika NN
 vodovod
 telefon

predvidena








IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper - Capodistria

Naročnik:
M-FARM, d.o.o.
Šmarska cesta 7b
6000 Koper

Št. naloge:
19/17

Datum:
maj 2019

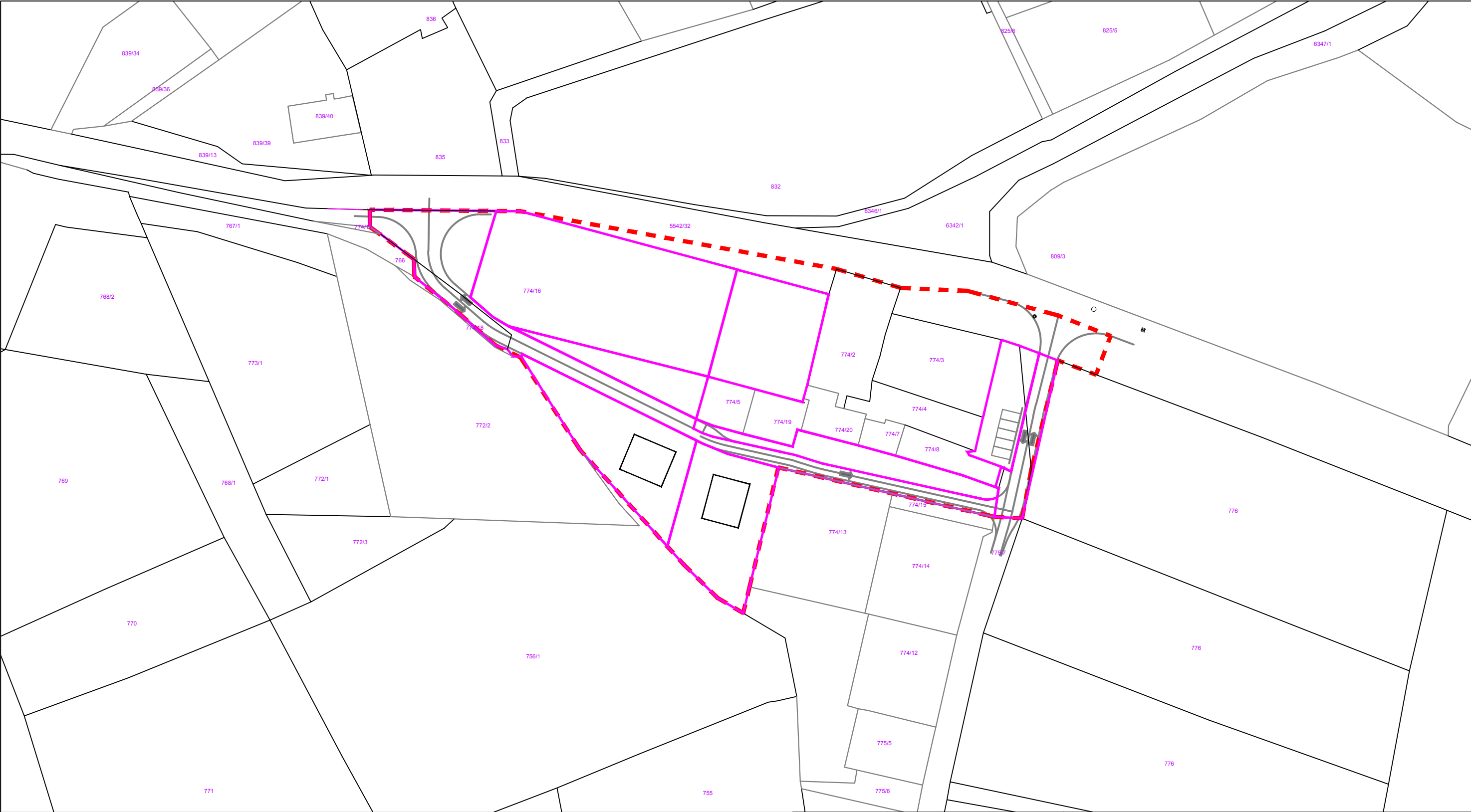
Št. lista:
5

Merilo:
1:1000

Odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
Pripravila:
Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1603 KA

Naziv naloge:
**OPPN za ureditev kompleksa
"Panajotopulo"**
GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

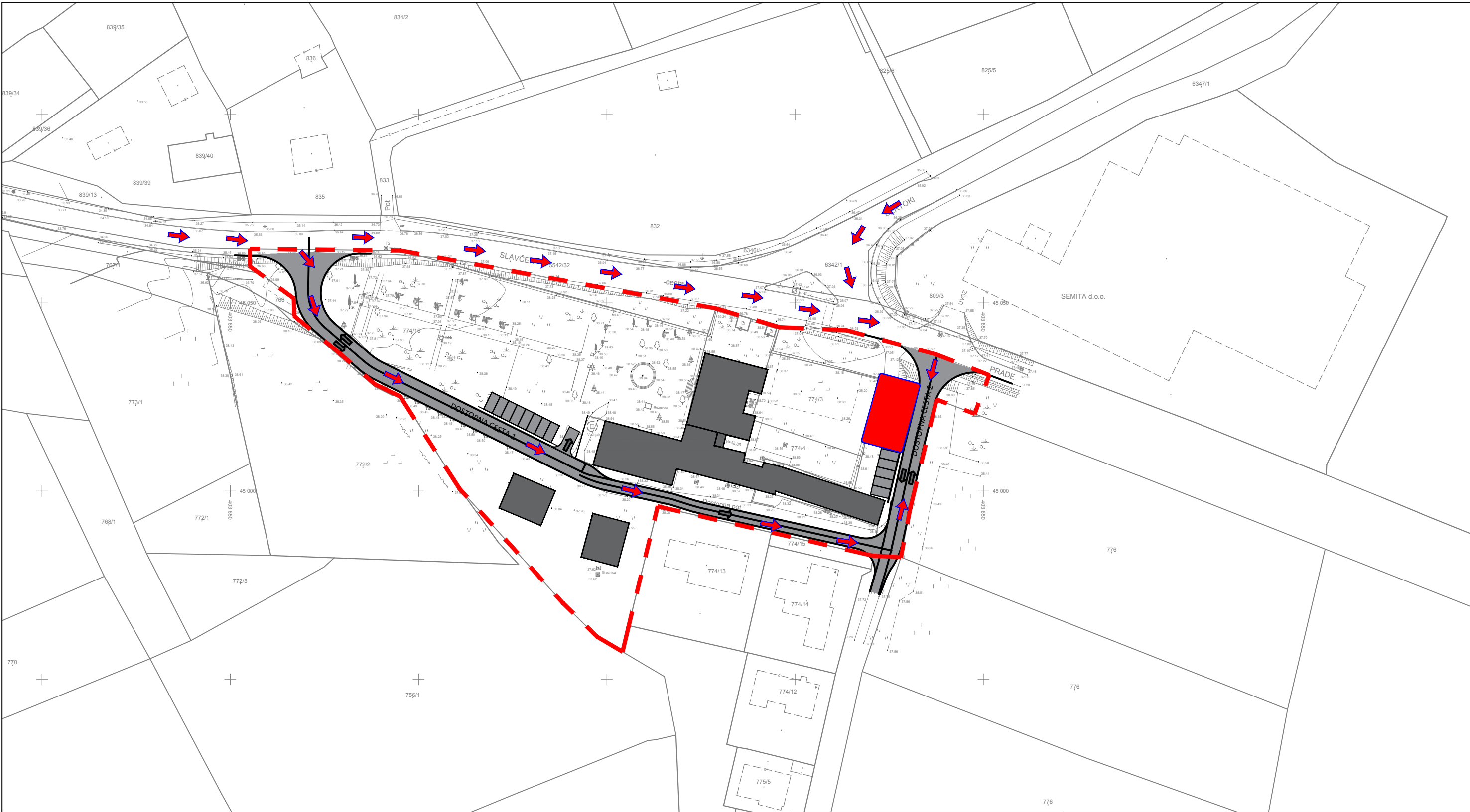
**PRIKAZ POTEKA OMREŽIJ IN
PRIKLJUČEVANJA NA GJI IN GJD**



- LEGENDA:
- meja OPPN
 - urejena meja
(podatki GURS Maj 2019)
 - meja po podatkih ZKP
(podatki GURS Maj 2019)
 - predlagana nova meja



 IB STUDIO, d.o.o. Kampel 114 6000 Koper - Capodistria		Odgovorni vodja naloge: mag. Manuela Varljen , univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
Naročnik: M-FARM , d.o.o. Šmarska cesta 7b 6000 Koper		Pripravila: Ana Pantelin , univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1603 KA
Naziv naloge: OPPN za ureditev kompleksa "Panajotopulo" GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV		PREDLOG PARCELACIJE
Št. naloge: 19/17	Datum: maj 2019	
Št. lista: 8	Merilo: 1:1000	



- LEGENDA:
- meja OPPN
 - dostopi za intervencijo
 - intervencijska površina 7m X 12m



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper - Capodistria

Naročnik:
M-FARM, d.o.o.
Šmarska cesta 7b
6000 Koper

Št. naloge:
19/17

Datum:
junij 2017

Št. lista:
7

Merilo:
1:500

Odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A

Prpravila:
Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1603 KA

Naziv naloge:
**OPPN za ureditev kompleksa
"Panajotopulo"**
OSNUTEK - GRADIVO ZA SMERNICE

**PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA
VAROVANJE**



LEGENDA:

- meja OPPN
- Baročni stavbni kompleks Bertoki - Graščina Panajotopulo, EŠD 1418
- ločen sistem kanalizacije



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper - Capodistria

Naročnik:
M-FARM, d.o.o.
Šmarska cesta 7b
6000 Koper

Št. naloge:
19/17

Datum:
maj 2019

Št. lista:
6

Merilo:
1:500

Odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
Pripravila:
Ana Pantelin, univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1603 KA

Naziv naloge:
OPPN za ureditev kompleksa "Panajotopulo"
GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA VAROVANJE