

Koper, 9. maja 1995

Št. 7

## Občina Komen

- ODLOK o zaključnem računu proračuna občine Sežana za leto 1994 in ostalih računov občine Sežana

## Mestna občina Koper

- UGOTOVITVENI AKT Občinske volilne komisije
- ODLOK o koncesiji za opravljanje izbirne lokalne gospodarske javne službe "Varovanje javnih parkirišč"
- ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za območja Škofije, Plavje, Dekani
- ODLOK o koncesiji za postavljanje, vzdrževanje in upravljanje lokalnih sistemov za kabelski prenos radijskih in televizijskih signalov
- ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za območja Pobegi, Čežarji, Sv. Anton

## Občina Piran

- POROČILO o prevzemu mandata člana občinskega sveta Piran

## OBČINA KOMEN

Na osnovi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS št. 72/93 in 57/94) in na osnovi 43. člena Zakona o financiranju občin (Ur. l. RS št. 80/94) ter 11. člena začasnega poslovnika občinskega sveta z dne 23. decembra 1994 je Občinski svet občine Komen na svoji 2. izredni seji dne 20. marca 1995 sprejel naslednji

### ODLOK

#### O ZAKLJUČNEM PRORAČUNU OBČINE SEŽANA ZA LETO 1994 IN OSTALIH RAČUNOV OBČINE SEŽANA

1.

Sprejme se zaključni račun proračuna občine Sežana za leto 1994, ki izkazuje:

PRIHODKE v znesku	SIT 1.232.859.454,76
ODHODKE v znesku	SIT 1.231.028.809,33
PRESEŽEK PRIHODKOV	SIT 1.830.645,43

Presežek prihodkov v znesku SIT 1.830.645,43 se prenese v leto 1995 na skupni račun financiranja - ločeni račun in se razdeli med novonastale občine po dogovorjenem ključu.

2.

Sestavni del zaključnega računa proračuna občine Sežana za leto 1994 je tudi rezervni sklad občine Sežana, ki izkazuje

PRIHODKE v znesku	SIT 1.068.136,60
ODHODKE v znesku	SIT 500.000,00
PRESEŽEK PRIHODKOV	SIT 568.136,60

Presežek denarnih sredstev rezervnega sklada se prenese v rezervni sklad na skupni račun financiranja občin in se razdeli po dogovorjenem ključu

Sredstva za preventivno zdravstveno varstvo živali izkazujejo naslednje stanje po ŽR za leto 1994:

PRIHODKI v znesku	SIT 9.807.319,00
ODHODKI v znesku	SIT 9.807.319,00

4.

Zaključni račun sredstev Upravnega organa občine Sežana za leto 1994 - naziv računa: Sekretariat za občo upravo in proračun izkazuje:

PRIHODKE v znesku	SIT 279.551.824,90
ODHODKE v znesku	SIT 277.179.756,09
PRESEŽEK PRIHODKOV	SIT 2.372.068,81

Presežek prihodkov sredstev Upravnega organa občine Sežana za leto 1994 se prenese na skupni račun financiranja novonastalih občin in se razdeli po dogovorjenem ključu.

5.

Sredstva solidarnosti za odpravo posledic naravnih nesreč občine Sežana izkazujejo po zaključnem računu za leto 1994:

PRIHODKE	SIT 7.575.879,10
ODHODKE	SIT 0,00
PRESEŽEK PRIHODKOV	SIT 7.575.879,10

Presežek prihodkov sredstev solidarnosti se prenese na skupni račun financiranja novonastalih občin in se deli po dogovorjenem ključu

6. člen

Po zaključnem računu Sklada stavbnih zemljišč občine Sežana za leto 1994 znašajo

PRIHODKI	SIT 53.810.469,80
ODHODKI	SIT 15.967.804,83
PRESEŽEK PRIHODKOV	SIT 37.842.664,97

Presežek prihodkov Sklada stavbnih zemljišč se prenese v Sklad stavbnih zemljišč za leto 1995 in se deli po dogovorjenem ključu novonastalih občin.

7.

Novonastale občine imenujejo posebno štiričlansko komisijo, ki bo v roku enega meseca po sprejemu Odloka o zaključnem računu proračuna občine Sežana za leto 1994 in ostalih računov občine, oblikovala predlog ključa delitve in ga posredovala občinskim svetom v sprejem.

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: 62/OS-95  
Komen, 23. marca 1995

Predsednik občinskega sveta  
IVAN ŽVOKELJ, l.r.

## MESTNA OBČINA KOPER

Glede na sklep Občinskega sveta Mestne občine Koper z dne 30. 3. 1995, da je Aureliu Juriu, županu Mestne občine Koper, in Viliju Bržanu, delavcu v državni upravi, prenehal mandat člana Občinskega sveta Mestne občine Koper, je Občinska volilna komisija na 7. seji dne 24. aprila 1995 na podlagi 5. točke 41. člena in skladno z določbami 30. in 31. člena Zakona o lokalnih volitvah (Uradni list RS, št. 72/93, 7/94, 33/94)

ugotovila,

da je mandat člana Občinskega sveta Mestne občine Koper prišel na naslednja kandidata z liste z imenom Združena lista socialnih demokratov za redne volitve v občinski svet 4. decembra 1994.

To sta BRUNA SAKSIDA - PIŠOT, rojena 22. 12. 1952, diplomirana ekonomistka, stanujoča v Kopru, Krožna cesta 6, ki je dne 19. 4. 1995 podala izjavo, da ne sprejema mandata člana Občinskega sveta in

RAUL ŠIŠKOVIČ, rojen 21. 8. 1931, profesor, stanujoč v Škofijah, Spodnje Škofije 231, ki je dne 11. 4. 1995 podal izjavo, da sprejema mandat.



Glede na to, da kandidatka Bruna Saksida - Pišot ni sprejela mandata, je Občinska volilna komisija ugotovila, da mandat na podlagi prvega odstavka 31. člena Zakona o lokalnih volitvah (Uradni list RS, št. 72/93, 7/94, 33/94) preide na naslednjega kandidata z liste z imenom Združena lista socialnih demokratov za redne volitve v občinski svet 4. decembra 1994.

To je JANEZ NOVAK, rojen 28. 4. 1949, elektromehanik, stanujoč v Kopru, Strma pot 4/a, ki je dne 20. 4. 1995 podal izjavo, da sprejema mandat.

Št.: 008-4/94  
Koper, 24. aprila 1995

Predsednik  
MARIJAN ŠKODA, l.r.

Na podlagi 15. člena Statutarnega sklepa Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95)

## RAZGLAŠAM

### ODLOK

#### O KONCESIJI ZA OPRAVLJANJE IZBIRNE LOKALNE GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE "VAROVANJE JAVNIH PARKIRIŠČ"

Št.: 353/S-8/95  
Datum: 26. aprila 1995

Župan  
AURELIO JURI

Na podlagi 32. in 33. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93) in v skladu s 3. in 22. členom Odloka o gospodarskih javnih službah (Uradne objave, št. 11/94) in na podlagi 3. člena Statutarnega sklepa (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 25. aprila 1995 sprejel

### ODLOK

#### O KONCESIJI ZA OPRAVLJANJE IZBIRNE LOKALNE GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE "VAROVANJE JAVNIH PARKIRIŠČ"

##### 1. člen

Gospodarska javna služba "varovanje javnih parkirišč" obsega varovanje posameznih javnih parkirišč, ki so v celoti ali pretežno v javni lasti oziroma v lasti občine, opredeljenih s koncesijskim aktom.

Pojem "varovanje parkirišča" obsega:

- zagotavljanje uporabe parkirnih prostorov vsem uporabnikom pod enakimi splošnimi pogoji;
- fizično varovanje parkiranih vozil in vzdrževanje reda na parkirnih prostorih ob upoštevanju veljavnih prometnih predpisov;
- dodatno zavarovanje parkiranih vozil pred poškodbami po neznanem storilcu, nastalimi v času varovanja;
- prevzem obveznosti za ureditev in vzdrževanje varovanih parkirnih prostorov, vključno z ureditvijo poti, ramp, pregrad in druge infrastrukture, potrebne za upravljanje in za označitev parkirnih prostorov, postavitve prometne signalizacije in potrebnih obvestil;
- organizacijo službe varovanja;
- čiščenje območja, prejetega v koncesijo s plačilom ustreznih stroškov za vzdrževanje in obratovanje javne razsvetljave in
- izvajanje drugih obveznosti, določenih s tem odlokom in koncesijsko pogodbo.

Gospodarsko javno službo iz prvega odstavka izvaja koncesionar.

##### 2. člen

Ob uveljavitvi tega odloka se varovanje uvede na naslednjih javnih parkiriščih:

- a. Trg Brolo z Vergerijevim trgom in Trubarjevo ulico v Kopru;
- b. Parkirišče ob Ulici Zore Perello Godina pri stavbah Splošne banke in Agencije za plačilni promet, nadziranje in informiranje v Kopru.

Koncesija se odda za vsako območje pod posamezno točko prvega odstavka posebej.

##### 3. člen

Uporaba javne dobrine, ki jo nudi gospodarska javna služba za uporabnike ni obvezna.

Uporabniki so vozniki vozil, ki imajo v skladu z koncesijsko pogodbo ter v skladu s prometno ureditvijo in postavljeno prometno

signalizacijo pravico vstopa na parkirišče, pod pogojem, da je na parkirišču na razpolago potrebni prostor za parkiranje in pod pogojem, da plačajo parkirnino.

Vozilo uporabnika mora biti na varovanem parkirišču dodatno zavarovano proti poškodbam po neznanih storilcih.

##### 4. člen

Koncesionar v svojem imenu in za svoj račun v času trajanja koncesije upravlja v celoti s predmetom koncesije na način, v obsegu in pod pogoji, ki jih določata ta odlok in koncesijska pogodba.

Na varovanem parkirišču morajo biti spoštovana pravila iz splošnih prometnih predpisov.

Koncesionar mora dopustiti pod enakimi pogoji dostop na parkirišče in njegovo uporabo vsakemu vozilu, ki za to izpolnjuje pogoje iz drugega odstavka prve točke, če voznik ali druga oseba prevzame obveznost plačila parkirnine po tarifi ter če je na parkirišču prost parkirni prostor.

##### 5. člen

Koncesionar je dolžan urediti parkirišče v roku in na način, kot je določen s koncesijsko pogodbo, za kar si sam pridobi morebiti potrebna upravná dovoljenja.

če ureditev iz prvega odstavka vsebuje tudi vzpostavitev naprav, omrežij ali objektov, te naprave, omrežja in objekti preidejo po preteku obdobja, za katerega je koncesija podeljena, v last občine v stanju, v kakršnem morajo biti v času veljavnosti koncesijske pogodbe, razen če je z razpisnimi pogoji in koncesijsko pogodbo določeno drugače.

Morebitne posege v območje, za katerega velja koncesija, ki niso predvideni z koncesijsko pogodbo, ali spremembe na dogovorjenih napravah in omrežjih, sme koncesionar opraviti samo z izrecnim soglasjem koncedenta.

##### 6. člen

Neposredno upravljanje parkirišča in druge naloge v zvezi z izvajanjem koncesije pri stiku z uporabniki na parkirišču opravljajo osebe v delovnem razmerju pri koncesionarju, oblečene v delovne obleke z oznakami koncesionarja ter z oznakami, ki jih identificirajo pred uporabniki. O oblekah in oznakah iz tega odstavka se koncesionar posvetuje z koncedentom.

##### 7. člen

Koncesionar je lahko fizična ali pravna oseba, ki:

- je v Republiki Sloveniji registrirana za opravljanje dejavnosti varovanja parkirišč;
- pristane na razpisne pogoje;
- razpolaga s sredstvi za tehnično ureditev parkirišča v skladu s pogoji, določenimi s sklepom o javnem razpisu;
- z izdelovo elaborata o opravljanju javne službe dokaže, da je sposobna tehnično in organizacijsko urediti parkirišče ter izvajati na njem dejavnost v skladu z zahtevami koncedenta.

##### 8. člen

Koncesionar za pridobljeno koncesijo plačuje koncedentu odškodnino, katere višina se določi na podlagi razpisne ponudbe izbranega koncesionarja s koncesijsko pogodbo.

##### 9. člen

Gospodarska javna služba se finansira iz sredstev koncesionarja, ki si jih sam prosto pridobiva in iz plačil uporabnikov v obliki parkirnine po tarifah.

##### 10. člen

Tarife parkirnine, določene s koncesijsko pogodbo na podlagi sklepa o javnem razpisu koncesije, se ob izpolnitvi pogojev spreminjajo s sklepom koncedenta na predlog koncesionarja.

##### 11. člen

Koncedent je občinski upravni organ, pristojen za promet. O javnem razpisu za pridobitev koncesionarja odloča na predlog koncedenta župan s sklepom, s katerim določi tudi natančne razpisne pogoje ter izhodiščne elemente razpisa. Župan lahko za presojo prispelih ponudb imenuje strokovno komisijo.

O izbiri koncesionarja odloči koncedent z upravno odločbo. Koncesijsko pogodbo podpiše župan.

##### 12. člen

S sklepom o javnem razpisu se določi:

- natančno opredelitev javnega parkirišča z osnovnimi elementi prometne ureditve;

- vozila, po tipih oziroma tehničnih karakteristikah, ki jim je varovano parkirišče namenjeno, oziroma vozila, ki jim parkirišče ni namenjeno;

- minimalne pogoje tehnične opremljenosti parkirišča ali omejitve glede take opreme;

- po potrebi minimalne zahteve oziroma pogoje v zvezi z načinom dela na parkirišču, predvsem v zvezi z organizacijo pobiranja parkirnine;
- časovno minimalni obseg varovanja (dnevi v tednu, dnevni urnik, praznično poslovanje ipd.)



- koncesijski rok;
- natančne pogoje, ki jih mora izpolnjevati koncesionar ter dokumentacijo, ki mora biti priložena razpisni ponudbi;
- izhodiščne tarife parkirnine ter kriterije za njeno spreminjanje in prilagajanje ter način določanja odškodnine za opravljanje javne službe;
- posebne pravice posameznih uporabnikov glede pogojev uporabe parkirišča in
- druge elemente, potrebne za izvedbo razpisa in podelitev koncesije.

V primeru, da manjši del parkirišča, ki predstavlja funkcionalno celoto, primerno za nudenje storitev javne službe, ni v javni lastni oziroma v lasti občine, občina pred razpisom iz prvega odstavka sklene s solastniki pogodbo, katere določila se upoštevajo pri določanju razpisnih pogojev.

## 13. člen

Koncesijska pogodba se sklene za določen čas.

## 14. člen

Nadzor nad izvajanjem koncesije oziroma koncesijske pogodbe izvaja koncedent.

Koncedent za posamezna strokovna in druga opravila lahko pooblasti pristojno inšpekcijo ali strokovno službo, zavod oziroma drugo primerno institucijo.

## 15. člen

Organom, pooblaščenim za nadzor, mora koncesionar omogočiti odrediti nadzor, vstop v svoje poslovne prostore, pregled naprav in omrežij, jim omogočiti vpogled v dokumentacijo ter nuditi zahtevane podatke in pojasnila.

Nadzor je lahko napovedan ali nenapovedan.

## 16. člen

Koncedent lahko izvrši nadzor kadarkoli, vendar s poprejšnjo napovedjo, praviloma najmanj 15 dni pred izvedbo. Nadzor mora potekati tako, da ne ovira opravljanja redne dejavnosti koncesionarja in tretjih oseb, praviloma le v poslovnem času koncesionarja. Izvajalec nadzora se izkaže s pooblastilom pristojnega organa.

O nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik koncesionarja in koncedenta oziroma koncedentov pooblaščenec.

## 17. člen

Občina lahko zaradi utemeljenih razlogov izvrši tudi nenapovedan nadzor.

Nadzor nad neposrednim opravljanjem dejavnosti koncesionarja na varovanem parkirišču ter glede neposrednih razmerij med koncesionarjem in uporabniki je stalen, izvajajo pa ga organi, pristojni za nadzor prometa (komunalni nadzor, policija, pristojne inšpekcije), ki o svojih ugotovitvah obveščajo koncedenta.

## 18. člen

Koncesionar mora na zahtevo koncedenta predložiti poročila o stanju stvari, opravljenih in potrebnih vzdrževalnih delih in drugih potrebnih investicijah v infrastrukturo, samoiniciativno pa lahko v teh in tudi v vseh drugih primerih.

## 19. člen

Koncesionar koncesije ne more prenesti na druge osebe.

Posamezna opravila iz prvega člena, ki sodijo v pojem "varovanje parkirišč" in se ne nanašajo na vzpostavljanje neposrednega odnosa med koncesionarjem in uporabniki (čiščenje, urejanje prostorov ipd) lahko koncesionar organizira z angažiranjem pogodbenih podizvajalcev.

## 20. člen

Koncesijska pogodba preneha s pretekom obdobja, za katerega je bila sklenjena, z odpovedjo ene ali druge stranke, s sporazumnim razdrtjem, z odkupom koncesije ali z odvzemom koncesije.

## 21. člen

Koncesijska pogodba preneha na podlagi odpovedi, če jo ena stranka sporoči drugi v pisni obliki z obrazložitvijo in s postavitvijo odpovednega roka, ki je lahko določen v intervalu od treh do devetih mesecev.

V primeru odpovedi koncedenta, je ta dolžan koncesionarju ponuditi odkup morebitnih neamortiziranih vlaganj v omrežja in naprave ter mu zagotoviti zaposlitev njegovih delavcev. Ostale pogoje in okoliščine odpovedi ene ali druge stranke se uredijo s koncesijsko pogodbo.

## 22. člen

Stranki se sporazumeta za razdrtje v primeru, da soglasno ugotovita, da zaradi bistveno spremenjenih okoliščin ekonomskega ali systemskega značaja oziroma drugih enakovredno ocenjenih okoliščin opravljanje dejavnosti kot javne službe ni umestno ali da je opravljanje dejavnosti pod pogoji iz koncesijske pogodbe nesmotrno ali nemogoče.

Načelne okvire in razmerja za primer razdrtja se določi s koncesijsko pogodbo, konkretna razmerja pa sporazumno z aktom o razdrtju.

## 23. člen

če koncedent enostransko ugotovi, da bi bilo javno službo mogoče bolj učinkovito opravljati na drug način, lahko uveljavi takojšnji odkup koncesije. Odkup se uveljavi v primeru, da je koncesionar dokumentirano vložil sredstva v urejanje parkirišča. Za uveljavitev postopka je potrebna odločitev občinskega sveta.

Takojšnji odkup terja izplačilo neamortiziranih vlaganj koncesionarja v omrežja in naprave ter prevzem obveze za ustrezno prezaposlitev pri koncesionarju redno zaposlenih delavcev, namenjenih opravljanju koncesije.

Podrobnosti in drugi pogoji odkupa se določijo s koncesijsko pogodbo.

## 24. člen

Koncedent lahko koncesionarju odvzame koncesijo v primeru hudih kršitev koncesijske pogodbe ali drugih ponavljajočih se ali neodpravljenih koncesionarjevih kršitev.

Ob odvzemu koncesije je koncedent dolžan koncesionarju v dveh letih po odvzemu zagotoviti povrnitev neamortiziranih vlaganj v omrežja in naprave, ki jih ni mogoče brez posledic na kontinuirano opravljanje storitev službe in v interesu uporabnikov vrniti koncesionarju v naravi.

Koncesije ni mogoče odvzeti, če je do okoliščin, ki bi utemeljevale odvzem, prišlo zaradi višje sile.

## 25. člen

Hude kršitve koncesijske pogodbe so:

- nepravočasen pričetek izvajanja koncesije glede na rok, določen s koncesijsko pogodbo;
- ureditev parkirišča v nasprotju s koncesijsko pogodbo in ponudbo iz javnega razpisa, če izvedena ureditev predstavlja po oceni koncedenta nižji standard od dogovorjenega;
- uporaba parkirišča za namene, ki niso dogovorjeni s koncesijsko pogodbo, brez izrecnega soglasja koncedenta;
- izpad opravljanja javne službe v zaporednem obdobju, daljšem od dveh dni;
- uporaba tarif, ki so drugačne od dogovorjenih s koncesijsko pogodbo oziroma določenih s sklepom koncedenta;
- zamuda pri plačilu odškodnine za obdobje, daljše od 45 dni po zapadlosti;
- opustitev s pogodbo dogovorjenega zavarovanja varovanih vozil proti poškodbam po neznanem storilcu;
- opustitev izvajanja s koncesijsko pogodbo dogovorjenih ukrepov v primerih, da se uporabniki parkirišča ne pridržujejo predpisane prometne ureditve oziroma predpisov.

## 26. člen

Druge kršitve koncesijske pogodbe, na podlagi katerih je možen odvzem koncesije, so:

- nepravilno odklanjanje storitev upravičenim uporabnikom;
- uporaba parkirišča na način, ki ne ustreza prometnim predpisom in načrtu prometne ureditve ali dopuščanje prezasedenosti parkirišča;
- zamude pri plačevanju odškodnine;
- opustitev vzdrževanja parkirišča v svojstvu dobrega gospodarja ali opustitev vzdrževanja talnih označb in druge prometne signalizacije;
- občasna opustitev poslovanja po splošnih pogojih;
- občasna opustitev vzdrževanja reda na parkirišču oziroma opustitev izvajanja dogovorjenih ukrepov.

Odvzem koncesije v primerih iz prvega odstavka je možen, če je koncedent na konkretno kršitev koncesionarja predhodno pisno opozoril, mu postavil rok za odpravo morebitnih posledic kršitve in mu pri tem zagrozil z odvzemom koncesije.

## 27. člen

Kot višja sila se smatrajo izredne nepredvidene okoliščine, ki nastopijo po sklenitvi koncesijske pogodbe in so zunaj volje strank. Za višjo silo štejejo zlasti požari, potresi, poplave ter druge elementarne nezgode, stavke, vojna ali ukrepi oblasti, pri čemer pride ali do hudih poškodb površin in naprav ali do spremenjenih okoliščin ekonomskega ali systemskega značaja, pri katerih izvajanje službe delno ali v celoti ni možno na način, ki ga predpisuje koncesijska pogodba.

O nastopu okoliščin, ki pomenijo višjo silo, se morata stranki nemudoma medsebojno obvestiti in dogovoriti o izvajanju službe v pogojih višje sile.

## 28. člen

Za škodo, ki jo zaradi izvajanja ali pri izvajanju službe povročijo koncesionar ali pri njem zaposleni delavci ali pogodbeni podizvajalci koncedentu, uporabnikom ali tretjim osebam, je odgovoren koncesionar po pravilih, ki urejajo odgovornost podjetij oziroma družb.

## 29. člen

Za ureditev varovanja parkirišč, katerih ustrezno zaokrožena površina je samo v manjšem delu v javni lasti, se uporabljajo določbe tega odloka samo v primeru, da s tem soglašajo vsi solastniki.



Za primere iz prvega odstavka, kjer ureditev varovanja prevzame večinski lastnik oziroma nek drug solastnik, sklene občina s tem subjektom pogodbo, s katero smiselno zagotovi ohranitev javnega značaja parkirišča v skladu z načeli iz tega odloka ter druge interese občine.

## 30. člen

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

Št.: 353/S-8/95  
Koper, 25. aprila 1995

Predsednik  
LOJZE PERIC

Na podlagi 15. člena Statutarnega sklepa Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95)

## R A Z G L A Š A M

## O D L O K

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA  
ŠKOFIJE, PLAVJE, DEKANI

Št.: 352/S-18/94  
Datum: 26. aprila 1995

Župan  
AURELIO JURI

Na podlagi drugega odstavka 39. člena in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93; 6/94-odločba US,RS št. U-I-13/94-95, 45/94-odločba US,RS št. U-I-144/94-18 in Uradni list RS, št. 57/94 in 14/95) in 3. člena Statutarnega sklepa Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 25. aprila 1995 sprejel

## O D L O K

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA  
ŠKOFIJE, PLAVJE, DEKANI

## I. UVODNE DOLOČBE

## 1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorsko ureditveni pogoji za naselja Škofije, Plavje in Dekani z vplivnimi območji.

Prostorsko ureditvene pogoje, grafični in tekstualni del je izdelal Investburo Koper pod št. projekta 202-93.

## 2. člen

Meja območja

Meja obravnavanega območja poteka po mejah KS Škofije in KS Dekani, kar je prikazano v grafični prilogi list št. 2.

## 3. člen

Območja z enakimi urbanističnimi karakteristikami so združena v skupine in zanje veljajo enaka merila in pogoji.

## 4. člen

Gradnja objektov, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije ter adaptacije so možne na stavbnih zemljiščih, ki imajo vsaj minimalno komunalno oskrbo na stavbnih zemljiščih ter pod pogojem, da z izvedbo soglašata sanitarna inšpekcija in Medobčinski zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

Stavbna zemljišča iz tega odloka so podrobno opredeljena v grafični prilogi, ki je njegov sestavni del.

## 5. člen

Merila in pogoji za posege v prostor so deljeni v splošne določbe in posebne določbe, na osnovi vrste posegov, ki so dovoljeni v posameznih območjih ter urbanističnih in arhitektonskih pogojev pri posegih v prostor.

Splošne določbe za posege v prostor veljajo za skupine območij, posebne določbe pa za posamezna območja.

## II. SPLOŠNE DOLOČBE

## 6. člen

Prostorski ureditveni pogoji skladno s planskimi usmeritvami določajo:

- funkcije območja
- splošni ureditveni pogoji
- pogoje za graditev stavb
- merila in pogoje za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč
- merila in pogoje glede prometnega urejanja
- merila in pogoje glede komunalnega urejanja
- druge posege, ki trajno spreminjajo prostor
- ohranjanje in varovanje naravne in kulturne dediščine ter drugih dobrin splošnega pomena
- pogoje in merila za ohranjanje starih vaških jeder
- varovanje in izboljšanje okolja.

## 7. člen

Dokumentacija o prostorskih ureditvenih pogojih za naselja Škofije, Plavje in Dekani z vplivnim območjem vsebuje tekstualni del (planske usmeritve, pogoje in merila urejanja prostora) in grafične priloge v merilu 1:5000, 1:2000 s prikazom načina urejanja za:

- območja vaških jeder
- območja naselij
- območja stavbnih zemljišč z razpršeno gradnjo
- območja izven naselij

Vsebina grafičnih prilog:

- prikaz iz prostorskih sestavin sprememb in dopolnitev planskih aktov - raba prostora M 1:5000
- meja območja PKN M 1:5000
- funkcije in namembnost območja TTN M 1:5000
- zbirna karta komunalnih naprav TTN M 1:5000
- varovanje kulturne in naravne dediščine M 1:5000
- vizualno ambientalna analiza in ekološke karakteristike prostora M 1:5000
- prikaz meril in pogojev - naselja M 1:2000
- prikaz meril in pogojev - odprti prostor M 1:5000
- prikazi načina urejanja M 1:5000

P K N - pregledni katastrski načrt  
T T N - temeljni topografski načrt

## 8. člen

Funkcije območja

Obravnavana območja naselij Škofije, Plavje in Dekani z vplivnim območjem se deli na:

- ureditvena območja: Mejni prehod Škofije, Maloobmejni prehod Beloglav, Škofije (Spodnje, Zgornje), četrta Škofija, Plavje, Badiha, Puberli, Urbanci, Tinjan, Kolombar, Dekani, Industrijska cona Dekani;
  - kmetijske in gozdne površine: odprti prostor s pretežno rabo kmetijskih in gozdnih zemljišč.
- Posegi v kmetijske in gozdne površine so podrejeni planskim usmeritvam za te dejavnosti.

## 9. člen

Splošni ureditveni pogoji

Območja za katera ni predvidena izdelava prostorsko izvedbenih načrtov so prikazana v grafičnem delu, merilo 1:5000 in obsegajo:

- Škofije U, UR
- Škofije S, S2, S3, S4, S5, S6, S7
- Beloglav
- Plavje S8
- Puberli S9
- Dekani UR, S1, S2, S3, S4, S5, S6
- Dekani OB
- Kolombar R
- Urbanci R.

## 10. člen

- Vrste posegov na območjih stavbnih zemljišč so:
- novogradnje individualnih stanovanjskih stavb in gospodarskih poslopij za potrebe kmetijstva kot dopolnilna gradnja
  - gradnje nadomestnih stanovanjskih stavb, gospodarskih poslopij in drugih objektov
  - gradnje objektov storitveno proizvodnih dejavnosti kot dopolnilna gradnja
  - adaptacije, dozidave, nadzidave, vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah
  - preureditve obstoječih objektov.

V ureditvenih območjih, ki se urejajo s tem odlokom je dovoljena gradnja in vzdrževalna dela na tistih infrastrukturnih objektih in napravah (komunala, elektrika, promet, zveze itd.), ki so predvideni s programi posameznih nosilcev razvoja K.S. in Zavoda za družbeni razvoj občine Koper.

## 11. člen

Meje območij že realiziranih ali delno realiziranih prostorsko izvedbenih načrtov so prikazane v grafičnem delu v merilu 1:5000 in so:

- Škofije ZDo1, ZDo2, ZDo4
- Dekani ZDo3
- Dekani INO1.

## 12. člen

Posegi v območje že sprejetih prostorsko izvedbenih načrtov so možni v skladu s sprejetimi odloki. Na teh območjih so dovoljena tudi vsa vzdrževalna dela objektov in naprav, urejanje infrastrukture, peš poti, zelenje in urejanje rekreacijskih površin, ki so v skladu s planskimi akti občine Koper.

## 13. člen

Meje območij, za katere je predvidena izdelava prostorsko izvedbenih načrtov, so prikazane v grafičnem delu v merilu 1:5000.

Načini urejanja so:

- z ureditvenim načrtom

Mejni prehod Škofije ZD1  
Škofije ZDo5

- z zazidalnim načrtom

Škofije ZD2  
Dekani ZD3

## 14. člen

V območjih, kjer bodo izdelani prostorsko izvedbeni načrti iz 13. člena so dopustni posegi v prostor, ki ne bodo ovirali kasnejšega izdelovanja in izvajanja rešitev le-teh, če niso v nasprotju z določitvijo planskih aktov ali če ne ovirajo njegovega izvajanja.

Upoštevanje meril in pogojev tega odloka velja do sprejetja odloka prostorsko izvedbenih načrtov.

Do izdelave prostorsko izvedbenih načrtov iz prejšnjega 13. člena so dopustne le: adaptacije, vzdrževalna dela na obstoječih stanovanjskih objektih, delavnicah, objektih storitvenih, oskrbnih in proizvodnih dejavnosti.

Dovoljena je gradnja infrastrukturnih objektov in priprav zemljišča, urejanje okolice, zelenih površin in zelenja.

## 15. člen

Pogoji za graditev stavb

Na območjih, ki so izven grafično določenih mej ureditvenih območij oziroma zaselkov (razpršena gradnja) so pa opredeljena kot stavbno zemljišče so dopustne novogradnje stanovanjskih stavb, gospodarskih poslopij in drugih objektov v sklopu kmečkih dvorišč ali ob njih, kjer se ne posega na kvalitetno zemljišče I. območja.

Dovoljena je tudi nadomestna gradnja stanovanjskih, gospodarskih in drugih objektov v sklopu kmečkih dvorišč ali pa ob njih, s tem, da novi objekt prekriva min 1/3 površine obstoječega objekta.

Dovoljene so adaptacije, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije na stavbnih zemljiščih, ki imajo minimalno prometno in komunalno opremljenost.

Dopolnilna gradnja za potrebe kmetijske dejavnosti je dovoljena tam, kjer je temu namenjena funkcija območja, pri čemer se najprej zaokroži sklop že obstoječih objektov (kmetije na njenem zemljišču). Izjemoma je dovoljeno locirati tovrstne objekte na II. območju kmetijskih zemljišč. V tem primeru si mora lastnik pridobiti soglasje upravnega organa za kmetijstvo.

## 16. člen

Dopustne so spremenjene funkcije in spremembe stavb za potrebe razvoja naselja z upoštevanjem drugih meril tega odloka.

Spremenjene funkcije in spremembe stavb so dopustne v takšni meri, da se ne spreminja pretežna namembnost območja. Ni pa dovoljeno vnašanje novih dejavnosti, ki bi bistveno spremenile sedanjo namembnost ter negativno vplivanje in obstoječo funkcijo naselja.

## 17. člen

Merila in pogoji za oblikovanje objektov in naprav

Merila in pogoji za oblikovanje objektov in naprav določajo:

- lego objektov
- arhitektonske značilnosti novogradenj in pomožnih objektov
- dograjevanje in prenavljanje

- vzdrževalna dela
- velikost funkcionalnega zemljišča
- urejanje okolice.

## 18. člen

Lega objektov

Lega (lokacija) objektov:

- novi objekti (stanovanjski, pomožni, gospodarska poslopja) morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni moten sosed, oziroma sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji

- minimalni možni odmik od parcelne meje 4 m, v primeru, da konfiguracija terena zahteva manjši odmik - do 2 m, mora investitor zadostiti pogojem sanitarne in požarne inšpekcije

- odmiki od regionalnih, sekundarnih in nekategoriziranih (dovoznih) cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi

- v naseljih, v katerih veljajo pogoji varstva naravne in kulturne dediščine, pa odmiki objektov od cest niso opredeljeni, ampak se jih določi v skladu z drugimi pogoji na kraju samem

- odmiki od komunalnih vodov in naprav morajo biti pri novih objektih v skladu s predpisi in normativi posamezne vrste komunalnih naprav.

## 19. člen

Arhitektonske značilnosti novogradenj

Arhitektura, oziroma tipologija novih objektov mora biti prilagojena, oziroma mora upoštevati tipologijo istrske arhitekture.

## 20. člen

Postavitev novih objektov na parcelo in oblikovanje parcel mora biti usklajeno z obstoječo tipologijo parcelacije in lege stavbe na parceli (dostopnost, lega, velikost).

## 21. člen

Oblikovanje strešne konstrukcije (smer slemena, barva in vrsta kritine, oblika strešin oziroma zaključkov in oblika okenskih, vratnih odprtih ter fasade mora biti likovno usklajeno z osnovnimi principi arhitektonskega oblikovanja.

## 22. člen

Pri oblikovanju novih stanovanjskih objektov je potrebno upoštevati sledeče pogoje:

1. Objekti na ravnem terenu ali na terenu z blagim nagibom:

- tloris: podolgovat, lahko je členjen, vendar ne sme presežati tlorisnega gabarita 150 m<sup>2</sup> bruto zazidane površine
- višina: kota praga 0,30 m nad koto terena, etažnost P + 1
- venec: venec največ 6,10 m nad koto terena
- streha: povdarek na dvokapnici z naklonom od 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma prilagojena sosednjim obstoječim objektom
- sleme: smer slemena pri nagnjenemu terenu mora biti vzporedna s plastnicami
- kritina: opečna strešna kritina (korci ali mediteran) rdeče barve
- okna, vrata: okna in vrata - pokončni pravokotnik, opremljena s polkni

2. Objekti na terenu z večjimi padci - strmejša pobočja:

- tloris: podolgovat, lahko členjen, vendar ne sme presežati tlorisnega gabarita 150 m<sup>2</sup>
- višina: kota praga, klet 0,30 m nad koto terena, etažnost K + P + M. Višina ne sme presežati višin, ki izhajajo iz pogojev za etažnost, vendar naj ne presega višin sosednjih objektov ali dominant v prostoru
- venec: venec največ 7,50 m od kote terena (kletne etaže)
- streha: povdarek na dvokapnici z naklonom od 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma prilagojena sosednjim obstoječim objektom
- sleme: smer slemena pri strmejšem terenu mora biti vzporedna s plastnicami
- kritina: opečna strešna kritina (korci, mediteran) rdeče barve
- okna, vrata: okna in vrata - pokončni pravokotniki, širina okna naj ne presega 1,40 m. Okna in vrata so opremljena s polkni
- osvetlitev mansard: razne oblike odpiranja mansard možno tudi s frčadami

3. Oblikovanje fasad:

- Fasada: oblikovanje odprtih (na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije objekta in se prilagaja avtohtonim objektom. Horizontalna členitev fasad z okenskimi in vratnimi odprtinami mora spoštovati obliko odprtih - pokončni pravokotnik ter razmerje polno prazno.

Fasade naj bodo v svetlih ali toplih tonih ali pa se izvedejo v naravnem kamnu.

- Garaže: praviloma so garaže znotraj osnovnega tlorisa objekta, izjemoma so garaže lahko grajene kot prizidek s tlorisnim zamikom, ali so vkopane, v primerih ko terenski pogoji (uvoz) to onemogočajo.



## 23. člen

Pomožni objekti se gradijo kot prizidki k stanovanjskim ali gospodarskim objektom, skladno z določili Odloka o pomožnih objektih. Novi prizidki, oziroma pomožni objekti morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z obstoječimi sosednjimi objekti ob upoštevanju pogojev za graditev novih objektov. Pomožni objekt mora z obstoječim objektom tvoriti novo celoto. Naklon strehe pomožnega objekta mora biti enak naklonu obstoječega objekta oziroma predpisanemu naklonu v tem odloku. Velikost pomožnega objekta mora biti v sorazmerju z obstoječim tlorisnim in višinskim gabaritom.

Pomožni objekti so lahko prosto stoječi le v izjemnih primerih kjer konfiguracija terena ne dopušča prizidkov k obstoječim objektom. V tem primeru pa morajo biti pomožni objekti vkopani, oziroma vsaj delno vkopani.

## 24. člen

Pri oblikovanju objektov za opravljanje obrtnih storitev veljajo vsa prej naštetá določila za oblikovanje objektov 20. člena ter še:

- tlorisne dimenzije objekta se prilagajajo vrsti dejavnosti, ki bo v objektu

- praviloma je etažnost objekta P + 1, lahko pa je tudi pritličien. Višina pritličja naj ne presega  $v = 3,50$  m, izjemoma se predvidi za dejavnosti, ki zahtevajo višino do 4,0 m, vkop pritličja za 0,5 m; kota venca (P + 1) ne sme presegati višine  $v = 6,50$  m.

## 25. člen

Odstranitev obstoječega objekta ali dela objekta, ki se nadomešča z novogradnjo skladno s 15. členom, je pogoj, ki je naveden v lokacijskem dovoljenju.

Investitor mora stavbo, ki jo nadomešča z novo odstraniti najpozneje v enem letu, po izdaji uporabnega dovoljenja.

## 26. člen

Gospodarska poslopja: pri oblikovanju gospodarskih poslopij je upoštevati sledeče pogoje:

- tloris podolgovat, vendar ne sme presegati tlorisnega gabarita  $170 \text{ m}^2$  bruto zazidane površine
- višina: kota praga 0,15 m nad terenom, etažnost P
- venec: venec največ 3,50 m od kote praga (tal)
- streha: povdarek na dvokapnici z naklonom 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma se prilagaja obstoječim stavbam
- kritina: korci ali betonska strešna kritina rdeče barve.

## 27. člen

## Dograjevanje in prenavljanje

Pri dograjevanju in prenavljanju veljajo enotni pogoji 19. člena ter še:

- površina dograditve (prizidkov) sme praviloma biti največ  $150 \text{ m}^2$  zazidane površine stare in dozidane nove
- preseganje tega gabarita zahteva podrobnejšo prostorsko presojo
- nadzidave so možne v obsegu meril in pogojev za graditev novih objektov
- dograjevanje in prenavljanje objektov za katera veljajo pogoji varovanja naravne in kulturne dediščine, ali so pa v območjih varovanja te dediščine, se dela izvajajo s sodelovanjem, oziroma po navodilih Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

## 28. člen

## Vzdrževalna dela

Za vzdrževalna dela na obstoječih objektih veljajo enotni pogoji 21. in 22. člena.

## 29. člen

## Merila in pogoji glede določanja gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

Velikost gradbene parcele, ki jo sestavljajo stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma je predviden objekt ali naprava (stavbišče) in stavbno zemljišče, je potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče), mora biti prilagojena namembnosti objekta in njegovi velikosti ter konfiguraciji terena.

## Velikost gradbene parcele:

- za stanovanjsko individualne objekte znaša max  $750 \text{ m}^2$
- za stanovanjsko-gospodarske in druge objekte znaša max  $1200 \text{ m}^2$
- za počitniške hišice znaša max  $300 \text{ m}^2$

Odstopanja od maksimalnih velikosti so možna v primerih težkih terenskih pogojev ali pri robnih parcelah.

Funkcionalno zemljišče za novogradnje iz 15. člena se določi v skladu s prvim odstavkom 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor v okviru teh meril tako, da zajema vse zemljišče s katerim razpolaga investitor razen, če to zemljišče ni tako veliko, da bi na njem zgradil samostojni objekt.

Funkcionalno zemljišče za dopolnilno gradnjo stanovanjskih individualnih objektov ne more biti manjše od brutto etažne površine objekta s prizidavami in nadzidavami vred.

Funkcionalno zemljišče za obstoječe objekte in naprave se določi v skladu s tretjim odstavkom 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor na osnovi predloga parcelacije, ki ga je izdelal Urad za družbeni razvoj na podlagi meril in pogojev tega odloka in predhodnim mnenjem o zazidljivosti stavbnega zemljišča.

Funkcionalno zemljišče za obstoječe objekte se določi tako:

- da se zagotovi minimalne potrebe razen tistih, ki se rešujejo s skupnimi napravami (odvozi odpadkov, parkirišča...),
- da se upošteva medsebojna lega objektov,
- da se upošteva velikost in namembnost objektov,
- da se upošteva predpisan odmik od cestnega telesa v skladu s prometno tehničnimi predpisi,
- da se upošteva odmik sosednjega objekta v skladu s sanitarno tehničnimi in požarnimi predpisi in funkcijo objekte.

Razširitev funkcionalnega zemljišča (zaokrožitev) za obstoječe objekte je možna v okviru meril in pogojev za novogradnje.

Za pomožne objekte se funkcionalno zemljišče določi na osnovi namembnosti in velikosti objekta.

## 30. člen

## Urejanje okolice

Zemljišča med javnim prostorom in objektom se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena. Dopustni so: podporni zidovi, škarpe, zidovi ali ograje. Vsi naštetí elementi so obloženi ali zidani z naravnimi materiali kamen.

Podporni zidovi, ki niso obdelani s kamnom morajo biti ozelenjeni z avtohtonim zelenjem pred izdajo uporabnega dovoljenja.

če podporni zid presega predpisano višino 1,50 m je potrebno izvesti horizontalni zamik.

Ograje so dovoljene samo zidane ali na zunanji strani obložene z naravnim kamnom. Višina ograj (škarpa) od 0,50 m do 1,50 m.

Vse nizke zidane ograje, škarpe, ki mejijo na javni prostor, se morajo na notranji strani opremiti z zimzeleno živo mejo. Meja lastniške parcele z javnim prostorom, povdarek dostopa v naselje.

Zidane ograje ali žive zimzelene meje se izvedejo tudi kot zaščita, zavarovanje, zemljišča pred nezaželenimi vplivi okolice.

Prepovedane so vse ograje iz betonskih prefabrikatov.

## 31. člen

Za postavitev novih ograj ob obstoječih objektih je potrebno pridobiti dovoljenje upravnega organa. Za postavitev ograj veljajo enotni pogoji 30. člena, če izvedba ograje ni v skladu z omenjenimi določili, se lahko odredi rušenje ograje.

## 32. člen

## Merila in pogoji glede prometnega urejanja

Preurejanje in saniranje obstoječega ter načrtovanje novega prometnega omrežja mora biti usklajeno s predpisi, ki urejajo to področje ter v skladu s pogoji za varovanje območij, stavb ter naprav v skladu s 3. in 6. členom tega odloka.

Možna so vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih cest. Upoštevati je potrebno določila in zakon o cestah za obnovo lokalnih in regionalnih cest.

## 33. člen

Obvezni sestavni del projektov novih cest ali projektov za rekonstrukcijo obstoječih cest je projekt zunanje ureditve (ki vključuje tudi projekt ureditve drevoredov in ostalega zelenja).

Da bi bila zagotovljena zadovoljiva raven oblikovanja obcestnega prostora, projekt zunanje ureditve obvezno vodi arhitekt ali krajinski arhitekt.

Poleg splošnih pogojev načrtovanja prometnega omrežja, vsklajenimi s tehničnimi predpisi, se upošteva:

- za lokalne dostope in intervencijske dovoze se predvidi 6 m rezervata in varovalnega pasu,
- dovozi in priključki na cestno mrežo se uredijo v soglasju s pristojnim upravnim organom in upravljalcem ceste,

- slepo zaključene ceste morajo imeti obračališče,
- omogočen mora biti urgentni dostop do vseh objektov preko lokalnih dostopov oziroma po službeni poti

- parkirišče mora biti zagotovljeno na parceli uporabnika
- skupna parkirišča za športno-rekreacijske objekte, pokopališča in druge tovrstne objekte se določijo z upoštevanjem veljavnih materialov.

## 34. člen

## Merila in pogoji glede komunalnega urejanja

Dovoljena je gradnja komunalnih vodov, naprav in prometnega omrežja skladno z opredelitvami v planskih aktih občine Koper.

Minimalna prometna in komunalna oprema je določena z ustreznim dostopom na cesto ali dostopno pot:

- oskrba s pitno vodo,



- odvodom odpadnih vod ali z dovoljeno gradnjo greznic,
- oskrba z električno energijo.

## 35. člen

## Vodooskrba

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe oziroma novozgrajeno vodovodno omrežje. Za oskrbo z vodo iz kapnic in lokalnih zajetij (vodnjaki) daje soglasje sanitarna inšpekcija.

Priključitev objektov na vodovodno omrežje je pogojena z istočasno priključitvijo na kanalizacijsko omrežje. Pri objektih z večjo požarno nevarnostjo je potrebno zagotoviti možnost gašenja požara.

## 36. člen

## Kanalizacija

Vsi objekti z zgrajenim javnim vodovodom morajo biti priključeni na obstoječi oziroma novo zgrajen ločen sistem javne kanalizacije.

Na območjih, ki se urejajo po določbah tega odloka je potrebno zgraditi ali dograditi sekundarno kanalizacijsko omrežje naselij in primarne kanalizacijske zbiralnike za odvod odpadnih vod v centralno čistilno napravo.

Za posamične objekte (razpršena gradnja), kjer ni možna ali je ekonomsko neupravičena priključitev na javno kanalizacijo oziroma lokalno čistilno napravo ali ni zgrajen javni vodovod je dopustna izvedba interne kanalizacije - greznice z iztokom v ponikovalnico po predhodnem soglasju sanitarne inšpekcije.

## 37. člen

## Oskrba z električno energijo

Vsi objekti morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje. Na področju oskrbe z električno energijo je treba upoštevati veljavne predpise za to področje.

## 38. člen

## PTT omrežje

V skladu z veljavno zakonodajo se predvidi razvod za telefonsko omrežje.

## 39. člen

## Odstranjevanje komunalnih odpadkov

Z odlokom je določeno obvezno odvažanje smeti in odpadkov. Neurejena odlagališča je potrebno sanirati tako, da se odpadki odstranijo, zemljišče pa uredi v prvotno stanje in namembnost.

## 40. člen

Za urejanje zahtevnejših območij mora investitor v lokacijskem postopku pridobiti strokovne podlage o vplivu oziroma o vključitvi nameravanega objekta v širši prostor po komunalno tehničnem, prometnem, ekološkem in prostorsko oblikovnem vidiku, da bi se s tem ugotovile in zagotovile optimalne rešitve kot tudi možnost odprave obstoječih problemov pri urejanju prostora.

Strokovne podlage se praviloma izdelajo za prostorsko in funkcionalno celoto.

Kriteriji za opredelitev strokovnih podlag so:

- območja intenzivnejše urbane izrabe, ki jih je potrebno prenoviti ali sanirati,
- ekološko zahtevnejša območja, sanacija urbane degradacije,
- oblikovno zahtevnejši deli zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč,
- zahtevnejša infrastruktura.

## 41. člen

## Varovanje kulturne in naravne dediščine

Posege na območjih, za katere veljajo pogoji varstva naravne in kulturne dediščine, je potrebno izvajati pod pogoji in skladno s smernicami pristojne službe.

## 42. člen

## Kulturna in historična dediščina

Predeli z arheološkimi najdišči se varujejo z varovalnimi ukrepi za to dediščino.

Na arheološko območje zavarovano s I. varstvenim režimom in režimom nezazidljivosti, kar pomeni, da ta režim zahteva varovanje vsega območja in vseh sestavin v nedovoljeni obliki. Vsa dejavnost sme rabin izključno le varstvu in če je potrebno konservaciji spomenika. Na tako zavarovanem območju so dovoljene že obstoječe dejavnosti, ki ne krnijo podobe in fizične celote spomenika. Niso dovoljene novogradnje, rigolanja zemljišč ali gradnja infrastrukturnih objektov.

Na arheološkem območju zavarovanim z II. varstvenim režimom je potrebno pred zemeljskimi deli zemljišče arheološko raziskati. V

primeru pomembnih arheoloških najdb in ostalin se bistvene sestavine prezentirajo "in situ".

Na arheološkem območju zavarovanem s III. varstvenim režimom se mora med zemeljskimi deli izvajati arheološki nadzor. V primeru arheoloških najdb je treba izvesti arheološko raziskavo zemljišča.

Arheološke raziskave se izvedejo v skladu s 54., 55. in 56. členo Zakona o naravni in kulturni dediščini in 34., 35. in 36. členom Zakona o stavbnih zemljiščih.

## Umetnostna stavbna dediščina

Pri gradnji nadomestnih in novih stavb je treba upoštevati ulično linijo, trg.

Z novogradnjami in dozidavami ni dovoljeno spreminjati značilnega sistema pozidave (ritem in lega stavb na ulico, trg.)

Gradnja novih stavb v vidnem polju sakralne arhitekture ni možna (zapiranje vedute, rušenje).

## Naravna dediščina

Varujemo površinske geomorfološke in hidrološke naravne znamenitosti in karakteristiko naravne krajine.

## Vedute in silhete

Območja s karakterističnimi pogledi na naselja, oziroma na posamezne lokacije so nezazidljiva, oziroma so možna s soglasji in sodelovanjem pristojne varstvene službe.

Novogradnje in stavbe, ki se nadzidajo, ne smejo izstopati iz silhete naselja.

## 43. člen

Strokovne podlage Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran za PUP Škofije, Plavje, Dekani so sestavni del odloka.

Za vsak poseg v območje ali na objektih kulturne dediščine mora investitor pridobiti predhodno soglasje Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

## 44. člen

## Varovanje kmetijskih in gozdnih zemljišč

Kmetijska in gozdna zemljišča so zavarovana v skladu z zakonom o kmetijskih, oziroma gozdnih zemljiščih. Dovoljeni posegi so določeni s planskimi akti občine Koper.

Posegi so možni v soglasju s pristojnimi organi za kmetijstvo in gozdarstvo.

## 45. člen

## Merila in pogoji za ohranjanje starih vaških jeder

Za ohranjanje starih vaških jeder, zaselkov, je potrebno upoštevati tipologijo in lego stavb ter ohranjati karakteristično silhueto zaselka, vasi.

## Adaptacija, sanacija, novogradnja

- Stavbna masa se ne sme spreminjati (tlorisni in višinski gabarit)
- Fasada
  - pri oblikovanju fasad moramo slediti značilnemu razmerju polno - prazno.
  - fasade so ometane, barva bela - topli toni ali zidane - naravni kamen
- Okenske in vratne odprtine so pokončni pravokotniki, opremljena s polkni
  - Etažnost P + 1 oziroma se prilagodi sosednjim objektom
  - Strehe so dvokapnice z naklonom strešin 20 stopinj do 18 stopinj
  - Kritina rdeča opečna - korci
  - Tolerance, odstopanja so možna na stavbnih masah, fasadah (polno - prazno) pri objektih, ki ne mejijo na zaščiten ambient (ulico, trg).

Odstopanja so možna na dvoriščnih fasadah objektov, ki mejijo na zaščiten ambient.

Pri vseh posegih v ambientalno zaščiten prostor se morajo upoštevati smernice Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

## 46. člen

## Varovanje in izboljšanje okolja

Splošni pogoji za zagotovitev kvalitetnejših pogojev bivanja in varovanja okolja so:

- zaščita vodnih virov (vodnjaki in zajetja)
- odvoz komunalnih odpadkov
- sanacija neurejenih odlagališč (vzpostavi prvotno stanje)



Organizacije in druge pravne osebe morajo stalno nadzorovati onesnaženje, ki ga povzročajo viri onesnaževanja zraka v njihovih objektih (obratih, napravah).

Vsi viri onesnaževanja zraka morajo biti izvedeni tako, da ne izpuščajo v zrak večjih koncentracij škodljivih snovi kot je dovoljeno s predpisi, ki urejajo to področje.

Varstvo tal:

- vsa skladiščenja tekočih goriv, naftnih derivatov, kemikalij, morajo biti izvedena na način, ki onemogoča izliv na teren - z veljavnimi predpisi

- vsa skladiščenja tlem in zraku škodljivih snovi morajo biti pod nadzorstvom inšpekcijskih služb

Varstvo pred hrupom

Objekti obrtnih in proizvodnih dejavnosti morajo biti locirani in zasnovani tako, da se emisije ne širijo direktno v smeri naselitvenih območij.

Investitorji obrtnih novogradenj si morajo pri lokacijskem postopku pridobiti strokovno oceno po 7. členu zakona o varstvu pred hrupom.

Protihrupna zaščita mora biti zgrajena sočasno z izgradnjo objektov.

### III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 47. člen

Strokovna obdelava lokacijske dokumentacije, s katero se določajo usmeritve za posamičen poseg v prostor, mora biti po obsegu obdelave prilagojena vplivnemu območju nameravanega posega, stopnji podrobnosti in kompleksnosti obdelave ter naravi problemov, ki jih nameravani poseg zajema.

#### 48. člen

Posegi v rezervate, ki so opredeljeni s planskimi akti občine Koper, so dovoljeni samo po detajlni preverbi s soglasjem skrbnika interesa, ki ta rezervat varuje.

#### 49. člen

Prostorsko ureditveni pogoji za območje Škofije, Plavje, Dekani so na vpogled pri Uradu za prostorski razvoj Mestne občine Koper.

#### 50. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor - Enota Koper.

#### 51. člen

S sprejetjem tega odloka na območju, ki ga ureja, prenehajo veljati določila odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave št. 19/88).

#### 52. člen

Zemljišča na območju veljavnega rezervata za avtocesto imajo ob spremembi ali ukinitvi rezervata takšno namembnost, kot je opredeljena z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper.

#### 53. člen

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

Št.: 352/S-18/94  
Koper, 25. aprila 1995

Predsednik  
LOJZE PERIC

Na podlagi 15. člena Statutarnega sklepa Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95)

## RAZGLAŠAM

### ODLOK

#### O KONCESIJI ZA POSTAVLJANJE, VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE LOKALNIH SISTEMOV ZA KABELSKI PRE-NOS RADIJSKIH IN TELEVIZIJSKIH SIGNALOV

Št.: 353/S-7/95  
Datum: 26. 4. 1995

Župan  
AURELIO JURI

Na podlagi 14., 32. in 33. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93), 54. člena Zakona o javnih glasilih (Uradni list, št. 18/94) in v skladu z 32. členom odloka o gospodarskih javnih službah (Uradne objave, št. 11/94) ter na podlagi 3. člena Statutarnega sklepa (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 25. aprila 1995 sprejel

### ODLOK

#### O KONCESIJI ZA POSTAVLJANJE, VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE LOKALNIH SISTEMOV ZA KABELSKI PRE-NOS RADIJSKIH IN TELEVIZIJSKIH SIGNALOV

##### 1. člen

Predmet koncesije je opravljanje gospodarske javne službe postavljanje, vzdrževanje in upravljanje lokalnih omrežij in naprav za kabelski prenos radijskih in televizijskih signalov na območju občine Koper (v nadaljnjem besedilu kabelsko distribucijski sistem), ločeno po območjih, kot jih predvideva ta odlok.

Kot lokalno omrežje iz prvega odstavka šteje sistem, pri katerem se iz ene točke oskrbuje z ustrezni signali najmanj dva stanovanjska ali poslovna objekta, če infrastruktura prečka javne prometne poti. Kot lokalno omrežje šteje tudi sistem, ki ne prečka javnih prometnih poti, a se ne obravnava kot skupna naprava več stanovanjskih ali poslovnih objektov.

##### 2. člen

Kabelsko distribucijski sistem je telekomunikacijski sistem za sprejem in razdelitev signalov radijskih in televizijskih programov oziroma drugih, tudi dvosmernih telekomunikacijskih signalov iz neke centralne točke v soseske, naselja, mestne četrti oziroma mesto ali celo v širše naselitveno območje.

##### 3. člen

Javna dobrina, ki se s predmetno službo zagotavlja, je kvalitetno in neprekinjeno prenašanje zakonito pridobljenega in z uporabniki dogovorjenega obsega televizijskih in radijskih signalov do naročnikov ter dvosmerna komunikacija po sistemu.

Koncesionar lahko ob prenosu signalov drugih oddajnikov prenaša do naročnikov tudi lastno produkcijo programov, ustvarjeno ob upoštevanju veljavnih predpisov.

##### 4. člen

Gospodarsko javno službo iz 1. člena opravlja koncesionar, ki v svojem imenu in za svoj račun:

- postavlja oziroma usposablja potrebno infrastrukturo in si zanjo pridobiva potrebna upravna dovoljenja ter druga z zakoni in drugimi predpisi zahtevana soglasja ter vzdržuje to infrastrukturo;

- pridobiva pravico prenosa signalov oziroma programov od njihovih lastnikov do naročnikov;

- sklepa pogodbe z naročniki - uporabniki in od njih izterjuje pristojbine za priklop na omrežje, naročnino za uporabo signalov in pristojbine za druge storitve.

##### 5. člen

Posebej se podeli koncesija za opravljanje predmetne dejavnosti:

1. za območje krajevnih skupnosti, ki segajo na območje mesta Koper (KŠ Koper-center, Smedela, Žusterna, Za Gradom, Olmo-Prisoje in Škocjan);

2. za območje krajevnih skupnosti Bertoki, Pobegi-Čežarji in Sv. Anton;

3. za območje Krajevne skupnosti Ankarani;

4. za območje Krajevne skupnosti Hrvatini;

5. za območje Krajevne skupnosti Škofije;

6. za območje Krajevne skupnosti Dekani;

7. za območja ostalih strnjjenih naselij.

S sklepom o javnem razpisu za podelitev koncesije se določi območja iz prvega odstavka, za katera se koncesija podeljuje. En koncesionar lahko pridobi koncesijo za eno ali skupaj za več območij pod enakimi ali pod različnimi pogoji, o čemer se z istim koncesionarjem lahko sklene ena ali več koncesijskih pogodb.

Koncesije za območja iz 7. točke prvega odstavka se razpiše na podlagi izraženega interesa krajanov posameznih naselij za posamezno naselje oziroma povezane skupine strnjjenih naselij, koncesije za ostala območja pa na podlagi izražene volje krajanov ali na podlagi vloge o zainteresiranosti potencialnega koncesionarja.

##### 6. člen

Pri izgradnji kabelskega distribucijskega sistema koncesionar lahko uporablja drugo primerno infrastrukturo, če z izvajalci ustreznih javnih služb (telefonija in drugo), sklene ustrezne sporazume ali pogodbe.

Za samostojno postavljanje kabelskega distribucijskega sistema si mora koncesionar pridobiti gradbeno dovoljenje ali priglasiti manjša gradbena dela.



## 7. člen

Uporabniki storitev predmetne javne službe so naročniki. Naročnik, ki je lahko pravna ali fizična oseba, pridobi pravico koristiti storitve s sklenitvijo pogodbe s koncesionarjem o priklopu na kabelski distribucijski sistem. Praviloma je naročnik lastnik stanovanja, poslovnega objekta ali drugega objekta, v katerem je priključek. Lastnik lahko za sklenitev naročniškega razmerja pooblasti najemnika oziroma drugega uporabnika prostora.

Uporaba storitev službe s priklopom na kabelski distribucijski sistem ni obvezna.

## 8. člen

Varstvo pravic uporabnikov storitev javne službe se zagotavlja tudi z delovanjem:

- zborov uporabnikov
- in sveta uporabnikov.

## 9. člen

Zbor uporabnikov se skliče kot celoviti zbor vseh uporabnikov, če je teh na območju koncesije, ki ga pokriva ena koncesijska pogodba, manj kot 300 ali kot delni zbor za posamezna območja koncesije, na katerih je od 250 do 500 uporabnikov.

Zbor uporabnikov razpravlja o kvaliteti izvajanja službe ter daje v zvezi z izvajanjem službe in koncesije predloge koncedentu, koncesionarju in svetu uporabnikov.

Zbor voli predstavnika oziroma predstavnike posameznih območij v svet uporabnikov.

Zbor se skliče:

- po odločitvi koncesionarja
- na zahtevo sveta uporabnikov ali koncedenta
- na pisno zahtevo vsaj 10 % uporabnikov na posameznem območju za delni zbor oziroma na celotnem območju koncesije za celoviti zbor.

Zbor se mora sklicati najkasneje v enem letu po sklenitvi koncesijske pogodbe oziroma po vključitvi v omrežje posameznega območja, ki zajema najmanj 300 novih uporabnikov, nato pa najmanj enkrat v štirih letih.

Zbor vodi član sveta uporabnikov, pred njegovo izvolitvijo pa predstavnik koncesionarja. Delni zbor sklepa z večino glasov prisotnih uporabnikov, celoviti zbor pa z večino glasov vseh udeleženih uporabnikov vseh delnih zborov.

Zbor veljavno odloča ne glede na število prisotnih uporabnikov, če je bilo vsaj polovici vseh uporabnikov vabilo na zbor dokumentirano vročeno vsaj tri dni pred pričetkom zбора.

Strokovno tehnična in organizacijska opravila za delovanje zбора oziroma zborov uporabnikov opravlja v svoje breme koncesionar.

## 10. člen

Svet uporabnikov se izvoli za območje, za katerega se podeli koncesija z eno koncesijsko pogodbo.

Svet uporabnikov ima praviloma enega člana na 250 do 350 uporabnikov, vendar najmanj 5 in največ 15. Izvolijo se tako, da praviloma proporcionalno zastopajo vsa območja, za katera je podeljena koncesija, na približno enako število uporabnikov. Posamezni član sveta se voli za obdobje štirih let in je lahko ponovno izvoljen.

Člani sveta izmed sebe imenujejo predsednika, svet pa deluje na podlagi poslovnika, ki ga sprejme sam.

Svet se skliče po odločitvi predsednika ali na zahtevo:

- koncesionarja ali koncedenta
- najmanj tretjine članov sveta

Svet obvezno razpravlja o predlogih za spremembo tarif službe ter o predlogih za širjenje ali ožjenje obsega signalov oziroma programov, ki jih služba posreduje uporabnikom. Svet lahko razpravlja tudi o vseh drugih vprašanjih, ki se nanašajo na izvajanje službe in njen razvoj ter na izvajanje koncesije. Svet o tem oblikuje mnenja in predloge, ki jih posreduje koncedentu in koncesionarju.

Svet imenuje predstavnika uporabnikov v programski svet pri koncesionarju.

Strokovno administrativna in organizacijska dela za delovanje sveta opravlja in finčno breme teh opravil nosi občinski upravni organ, pristojen za gospodarske javne službe.

## 11. člen

Z pridobitvijo možnosti priključitve posameznega objekta na kabelski distribucijski sistem na takem objektu (na strehah, fasadah, balkonih in drugih zunanjih delih objektov) ni dovoljeno postavljanje individualnih ali skupinskih televizijskih oziroma radijskih anten brez priglasitve po predpisih o posegih v prostor.

## 12. člen

Koncesionar je lahko pravna ali fizična oseba, ki je v Republiki Sloveniji registrirana za izgradnjo in upravljanje kabelskih distribucijskih sistemov.

Koncesionar mora biti član Združenja kabelskih operaterjev Slovenije oziroma mora izpolnjevati pogoje za vključitev vanj.

Koncesionar mora razpolagati :

- s potrebnimi materialnimi in finančnimi sredstvi za izgradnjo in začetni zagon delovanja sistema;
- z ustrezno usposobljenimi strokovnimi kadri za zagotavljanje delovanja in vzdrževanje kabelskega sistema.

Koncesionar mora zagotoviti zakonito prenašanje radijskih in televizijskih signalov ter urejene odnose z lastniki prenašanih programov oziroma signalov. Zagotoviti mora tudi spoštovanje veljavnih tehničnih in drugih normativov ter pristati na strokovni nadzor pooblaščenih služb oziroma organizacij.

Koncesionar mora biti usposobljen za vodenja katastra omrežij in naprav, ki jih upravlja, v skladu s standardi in na način, kot ga predpiše občinska javna služba za informacijski sistem.

Koncesionar mora zagotoviti izgradnjo in delovanje takega sistema, ki v skladu z predpisi o telekomunikacijah in veljavnimi standardi omogoča tehnično združljivost z ostalimi kabelsko distribucijskimi sistemi oziroma telekomunikacijskimi omrežji na območju občine in širše ter možnost povratne komunikacije po sistemu.

## 13. člen

Koncesionar mora v primeru lastne produkcije omogočiti brezplačno predvajanje informacij javnega značaja za potrebe koncedenta in drugih organov lokalne skupnosti in pod dogovorjenimi pogoji za potrebe neprofitnih organizacij.

## 14. člen

Koncesionar ima pooblastilo, da v svojem imenu in za svoj račun sklepa pogodbe o priklopu in uporabi kabelskega distribucijskega sistema z naročniki.

Koncesionar si s pogodbo iz prvega odstavka:

- lahko zagotovi pravico začasno izklopiti iz kabelskega distribucijskega sistema ali kako drugače omejiti uporabnika, ki ne izpolnjuje pogodbenih obveznosti, zlorablja svoje pravice ali povzroča motnje, nevarne za delovanje sistema, naprav oziroma nevarne ljudem, dokler ne izpolni svojih obveznosti, ne odpravi motenj ali ne odpravi posledic svojega ravnanja;

- mora zagotoviti pravico vstopa v stanovanje oziroma druge prostore naročnika, v katerem so priključki na kabelsko omrežje ter si s tem zagotoviti možnost opraviti potrebna dela za usposobitev priključkov, njihovega vzdrževanja in potrebni nadzor.

## 15. člen

S sklenitvijo koncesijske pogodbe pridobi koncesionar na območju, za katerega si je pridobil koncesijo, izključno pravico postavljanja in upravljanja kabelskega distribucijskega sistema za prenos televizijskih in radijskih programov ter dvosmernih signalov.

Na območju, za katerega velja koncesija, ima koncesionar tudi prednostno pravico prevzema v upravljanje sistemov, ki po določenih drugega odstavka 1. člena tega odloka nimajo značaja "lokalnega omrežja", če pride do spremembe upravljalca takih sistemov.

Koncesionar ima pravico:

- preverjati tehnične karakteristike na omrežnih priključnih točkah naprav uporabnikov in drugih izvajalcev;
- graditi in vzdrževati telekomunikacijsko opremo na zemljiščih oziroma objektih v lasti pravnih oziroma fizičnih oseb v skladu s predpisi;
- v skladu s predpisi in v soglasju z upravljalcem graditi in vzdrževati telekomunikacijsko opremo na zemljiščih, ki pripadajo cestnemu oziroma železniškemu omrežju ali daljnovidom.

## 16. člen

Predmetna gospodarska javna služba se finansira iz sredstev koncesionarja, ki si jih ta lahko prosto pridobiva.

Naročniki koncesionarju na podlagi pogodb o priklopu oziroma o sklenitvi naročniškega razmerja plačujejo:

- pristojbino za priklop;
- naročnino za prejemanje dogovorjenih signalov;
- pristojbine za druge storitve kabelskega distribucijskega sistema.

Koncesionar mora za obračun svojih storitev evidentirati podatke o storitvah. Vplačila naročnikov iz prejšnjega odstavka so prihodek koncesionarja.

Koncesionar si poleg prihodkov iz prejšnjega odstavka svojo dejavnost lahko finansira tudi iz plačila za predvajanje ekonomsko propagandnih oglasov po kabelskem omrežju ter iz drugih plačil za lastno produkcijo programov. Prihodki iz tega odstavka se oblikujejo po tržnih pogojih.



## 17. člen

Izhodiščno višino oziroma izhodiščno tarifo pristojbin za priklop in naročnine oziroma druge pristojbine ter mehanizem oziroma pogoje za njihovo prilagajanje se določi s koncesijsko pogodbo.

O spreminjanju tarif iz prvega odstavka - ob izpolnitvi pogojev iz koncesijske pogodbe - odloča koncedent na predlog koncesionarja.

Pristojbine za priklop so lahko na območju ene koncesije diferencirane glede na zahtevnost oziroma oddaljenost prenosa signalov, gostoto uporabnikov in zahtevnost izgradnje omrežja, vendar lahko od poprečne pristojbine odstopajo največ za 25%. Naročnina je na območju podeljene koncesije enotna, lahko pa je za posameznega uporabnika diferencirana glede na število priključkov v njegovih prostorih.

## 18. člen

Koncesionar je dolžan koncedentu plačevati odškodnino, ki znaša določen delež od obračunanih naročnin in ki sme doseči največ 1%, določi pa se v razpisnem postopku.

## 19. člen

Nadzor nad izvajanjem koncesije oziroma koncesijske pogodbe izvaja občinski organ, pristojen za gospodarske javne službe.

Organ iz prvega odstavka za posamezna strokovna in druga opravila lahko pooblasti pristojno inšpekcijo ali strokovno službo, zavod oziroma drugo primerno institucijo.

## 20. člen

Organom iz prejšnjega člena mora koncesionar omogočiti odrejeni nadzor, vstop v svoje poslovne prostore, pregled naprav in omrežij, jim omogočiti vpogled v dokumentacijo ter nuditi zahtevane podatke in pojasnila.

Nadzor je lahko napovedan ali nenapovedan.

## 21. člen

Koncedent lahko izvrši nadzor kadarkoli, vendar s poprejšnjo napovedjo, praviloma pa najmanj 15 dni pred izvedbo. Nadzor mora potekati tako, da ne ovira opravljanja redne dejavnosti koncesionarja in tretjih oseb, praviloma le v poslovnem času koncesionarja. Izvajalec nadzora se izkaže s pooblastilom pristojnega organa.

O nadzoru se napravi zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik koncesionarja in koncedenta oziroma koncedentov pooblaščenec.

## 22. člen

Občina lahko zaradi utemeljenih razlogov izvrši tudi nenapovedan nadzor v smislu prejšnjega člena.

## 23. člen

Koncesionar mora na zahtevo koncedenta predložiti poročila o stanju stvari, opravljenih in potrebnih vzdrževalnih delih in drugih potrebnih investicijah v infrastrukturo, samoiniciativno pa lahko tudi v vseh drugih primerih.

## 24. člen

Koncedent je občinski upravni organ, pristojen za gospodarske javne službe. O javnem razpisu za podelitev koncesije odloča župan na predlog koncedenta s sklepom, s katerim tudi določi natančne razpisne pogoje ter izhodiščne elemente natečaja. Župan lahko za presojo prispelih ponudb imenuje strokovno komisijo.

O izbiri koncesionarja odloči koncedent z upravno odločbo.

Koncesijsko pogodbo podpiše župan.

## 25. člen

S koncesijsko pogodbo se na podlagi razpisne ponudbe določi zaporedje in časovno dinamiko širjenja omrežja in vključevanja novih potencialnih uporabnikov na storitve službe. Pri določanju dinamike razvoja se upošteva tehnično zahtevnost "zemeljskega" sprejema signalov na posameznih območjih ter koncentracijo potencialnih uporabnikov.

## 26. člen

Koncesionar koncesije ne more prenesti na druge osebe.

Koncesionar ima pravico, da za izvajanje posameznih aktivnosti pri opravljanju javne službe sklepa pogodbe s podizvajalci, vendar mora v odnosu do koncesionarja in uporabnikov ter javnosti v zvezi s tem nastopati v svojem imenu.

## 27. člen

Koncesijska pogodba se sklenu za nedoločen čas.

## 28. člen

Koncesijska pogodba preneha z odpovedjo ene ali druge stranke, s sporazumnim razdrtjem, z odkupom koncesije ali z odvzemom koncesije.

Prenehanje koncesijske pogodbe ne sme prizadeti pravic uporabnikov do nemotenega kontinuiranega prejemanja dogovorjenega obsega radijskih in televizijskih signalov, če tega ni mogoče zagotoviti drugače in če za to obstojajo tehnične možnosti, koncedent opravljanje službe do

ponovne ureditve razmer v skladu s tem odlokom lahko prevzame v režijo.

Koncesijska pogodba lahko na kateri koli način iz prvega odstavka preneha veljati tudi samo za posamezno območje oziroma posamezni del območja, za katerega je bila sklenjena, vendar najmanj v teritorialnem obsegu, ki predstavlja tako funkcionalno celoto, ki omogoča samostojno podelitev koncesije.

## 29. člen

Koncesijska pogodba preneha na podlagi odpovedi, če jo ena stranka sporoči drugi v pisni obliki z obrazložitvijo in s postavitvijo odpovednega roka, ki je lahko določen v intervalu od enega do treh let.

V primeru odpovedi koncedenta, je ta dolžan koncesionarju ponuditi odkup neamortiziranih vlaganj v omrežja in naprave ter mu zagotoviti zaposlitev njegovih delavcev. Ostale pogoje in okoliščine odpovedi ene ali druge stranke se uredijo s koncesijsko pogodbo.

## 30. člen

Stranki se sporazumeta za razdrtje v primeru, da soglasno ugotovita, da zaradi bistveno spremenjenih okoliščin ekonomskega ali systemskega značaja oziroma drugih enakovredno ocenjenih okoliščin opravljanje dejavnosti kot javne službe ni umestno ali da je opravljanje dejavnosti pod pogoji iz koncesijske pogodbe nesmotrno ali nemogoče.

Načelne okvire in razmerja za primer razdrtja se določi s koncesijsko pogodbo, konkretna razmerja pa sporazumno z aktom o razdrtju.

## 31. člen

če koncedent enostransko ugotovi, da bi bilo javno službo mogoče bolj učinkovito opravljati na drug način, lahko uveljavi takojšnji odkup koncesije. Za uveljavitev postopka je potrebna odločitev občinskega sveta.

Takojšnji odkup terjaja izplačilo neamortiziranih vlaganj koncesionarja v omrežja in naprave, izplačilo izgubljenega dobička za naslednjih pet let ter prevzem obveze za ustrezno prezaposlitev pri koncesionarju redno zaposlenih delavcev.

Podrobnosti in drugi pogoji odkupa se določijo s koncesijsko pogodbo.

## 32. člen

Koncedent lahko koncesionarju odvzame koncesijo v primeru hudih kršitev koncesijske pogodbe ali drugih ponavljajočih se ali neodpravljenih koncesionarjevih kršitev.

Ob odvzemu koncesije je koncedent dolžan koncesionarju v dveh letih po odvzemu zagotoviti povrnitev ocenjenih neamortiziranih vlaganj v omrežja in naprave, ki jih ni mogoče brez posledic na kontinuirano opravljanje storitev službe in v interesu naročnikov vrniti koncesionarju v naravi.

Koncesije ni mogoče odvzeti, če je do okoliščin, ki bi utemeljevale odvzem, prišlo zaradi višje sile.

## 33. člen

Hude kršitve koncesijske pogodbe so:

- časovni zaostanek v širitvi omrežja glede na s koncesijsko pogodbo dogovorjeno dinamiko v primerih, ko so časovni roki glede na datum sklenitve koncesijske pogodbe po krivdi koncesionarja prekoračeni za več kot 50 %;

- izpad storitev službe na območju, ki zajema več kot 30 naročnikov, za obdobje, daljše od 5 dni;

- uporaba tarif, ki so drugačne od dogovorjenih s koncesijsko pogodbo oziroma določenih s sklepom pristojnega organa;

- zamuda pri plačilu odškodnine za obdobje, daljše od 45 dni po zapadlosti;

- opustitev posredovanja s pogodbo z naročniki določenega signala, razen v primeru prenehanja oddajanja tega signala ali bistveno spremenjenih pogojev lastnika signala oziroma programa za njegovo prenašanje;

- opustitev vodenja katastra omrežij in naprav ali njegovo vodenje v nasprotju z postavljenimi standardi;

## 34. člen

Druge kršitve koncesijske pogodbe, na podlagi katerih je možen odvzem koncesije, so:

- neupravičeno odklanjanje priklopa zainteresiranega uporabnika na omrežje;

- tehnično neustrezna kvaliteta posredovanega signala posameznim uporabnikom;

- nepopolno ali strokovno pomanjkljivo vodenje katastra omrežij in naprav;



- zamude pri plačevanju odškodnine;  
- neprimeren odnos do odstranjevanja individualnih in skupinskih anten z objektov, ki so oskrbljeni z možnostjo kabljskega prenosa signalov;

Odvzem koncesije v primerih iz prvega odstavka je možen, če je koncedent na konkretno kršitev koncesionarja predhodno pisno opozoril, mu postavil rok za odpravo morebitnih posledic kršitve in mu pri tem zagrozil z odvzemom koncesije.

## 35. člen

Kot višja sila se smatrajo izredne nepredvidene okoliščine, ki nastopijo po sklenitvi koncesijske pogodbe in so zunaj volje strank. Za višjo silo štejejo zlasti požari, potresi, poplave ter druge elementarne nezgode, stavke, vojna ali ukrepi oblasti, pri čemer pride ali do hudih poškod omrežij in naprav ali do spremenjenih okoliščin ekonomskega ali systemskega značaja, pri katerih izvajanje službe delno ali v celoti ni možno preko celotnega omrežja ali na njegovem delu na način, ki ga predpisuje koncesijska pogodba.

O nastopu okoliščin, ki pomenijo višjo silo, se morata stranki nemudoma medsebojno obvestiti in dogovoriti o izvajanju službe v pogojih višje sile.

## 36. člen

Za škodo, ki jo zaradi izvajanja ali pri izvajanju službe povročijo koncesionar ali pri njem zaposleni delavci ali pogodbeni podizvajalci koncedentu, uporabnikom ali tretjim osebam je odgovoren koncesionar po pravilih, ki urejajo odgovornost podjetij oziroma družb.

## 37. člen

Televizijske in radijske antene, postavljene ob sklenitvi koncesijske pogodbe na objektih, za katere je takrat že možen priklop na kabljsko omrežje, morajo biti odstranjene ali mora biti zanje pridobljena odločba o priglasitvi najkasneje v enem mesecu po sklenitvi koncesijske pogodbe.

Obstoječe antene, postavljene na objektih, za katere je v času trajanja koncesije vzpostavljena možnost priklopa na omrežje, morajo biti odstranjene v enem mesecu po vzpostavitvi možnosti priklopa.

Koncesionar je dolžan poskrbeti za odstranitev anten pod pogoji iz tega člena. Če tega ne more izvesti zaradi nasprotovanja lastnikov objekta ali drugih objektivnih ovir, je dolžan o tem nemudoma obvestiti koncedenta.

## 38. člen

Koncesionar ima pravico in dolžnost prevzeti v upravljanje sisteme, ki imajo značaj sistemov, kot jih ureja ta odlok, ki so ob prevzemu koncesije že postavljeni na območju, za katerega pridobi koncesijo.

Medsebojne obveznosti in pravice, pogodbeno urejene med predhodnim upravljalcem in uporabniki, v primerih, ko je bila pogodba sklenjena pred uveljavitvijo Odloka o gospodarskih javnih službah, se povzamejo v pogodbe med uporabniki in koncesionarjem, če niso v nasprotju s tem odlokom in koncesijsko pogodbo.

Instalacije, ki jih je bil predhodni upravljaec sam uredil in ki ustrezajo potrebam koncesionarja, koncesionar odkupi po dokumentiranih, valoriziranih in amortiziranih vlaganjih ali po dogovoru. Če dogovora ni kljub posegu arbitraže pri Združenju kabljskih operaterjev, mora koncesionar sam postaviti svojo inštalacijo.

## 39. člen

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

Št.: 353/S-7/95

Koper, 25. aprila 1995

Predsednik  
LOJZE PERIC

Na podlagi 15. člena Statutarnega sklepa Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95)

## R A Z G L A Š A M

## O D L O K

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA  
POBEGI, ČEŽARJI, SV. ANTON

Št.: 352/S-19/94

Datum: 26. aprila 1995

Župan  
AURELIO JURI

Na podlagi drugega odstavka 39. in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93; 6/94-odločba US,RS št. U-I-13/94-95, 45/94-odločba US,RS št. U-I-144/94-18 in Uradni list RS, št. 57/94 in 14/95) in 3. člena Statutarnega sklepa Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 27/94 in 3/95) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 25. aprila 1995 sprejel

## O D L O K

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJA  
POBEGI, ČEŽARJI, SV. ANTON

## I. UVODNE DOLOČBE

## 1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorsko ureditveni pogoji za naselja Pobegi, Čežarji in Sv. Anton z vplivnimi območji.

Prostorsko ureditvene pogoje, grafični in tekstualni del je izdelal Investburo Koper pod št. projekta 201-93.

## 2. člen

Meja območja

Meja obravnavanega območja poteka po mejah KS Pobegi-Čežarji in KS Sv. Anton, kar je prikazano v grafični prilogi list št. 2.

## 3. člen

Območja z enakimi urbanističnimi karakteristikami so združena v skupine in zanje veljajo enaka merila in pogoji.

## 4. člen

Gradnje objektov, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije ter adaptacije so možne na stavbnih zemljiščih, ki imajo vsaj minimalno komunalno oskrbo na stavbnih zemljiščih ter pod pogojem, da z izvedbo soglašata sanitarna inšpekcija in Medobčinski zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

Stavbna zemljišča iz tega odloka so podrobno opredeljena v grafični prilogi, ki je njegov sestavni del.

## 5. člen

Merila in pogoji za posege v prostor so deljeni v splošne določbe in posebne določbe, na osnovi vrste posegov, ki so dovoljeni v posameznih območjih ter urbanističnih in arhitektonskih pogojev pri posegih v prostor.

Splošne določbe za posege v prostor veljajo za skupine območij, posebne določbe pa za posamezna območja.

## II. SPLOŠNE DOLOČBE

## 6. člen

Prostorski ureditveni pogoji skladno s planskimi usmeritvami določajo:

- funkcije območja
- splošne ureditvene pogoje
- pogoje za graditev stavb
- merila in pogoje za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč
- merila in pogoje glede prometnega urejanja
- merila in pogoje glede komunalnega urejanja
- druge posege, ki trajno spreminjajo prostor
- ohranjanje in varovanje naravne in kulturne dediščine ter drugih dobrin splošnega pomena
- pogoje in merila za ohranjanje starih vaških jeder
- varovanje in izboljšanje okolja.

## 7. člen

Dokumentacija o prostorskih ureditvenih pogojih za naselja Pobegi, Čežarji in Sv. Anton z vplivnim območjem vsebuje tekstualni del (planske usmeritve, pogoje in merila urejanja prostora) in grafične priloge v merilu 1:5000, 1:2000 s prikazom načina urejanja za:

- območja vaških jeder
  - območja naselij
  - območja stavbnih zemljišč z razpršeno gradnjo
  - območja izven naselij.
- Grafične priloge so sestavljene iz:
- prikaz iz prostorskih sestavin sprememb in dopolnitev planskih aktov
  - raba prostora 1:5000
  - meja območja PKN 1:5000
  - funkcije in namembnost območja TTN M 1:5000
  - zbirna karta komunalnih naprav TTN M 1:5000
  - varovanje kulturne in naravne dediščine M 1:5000
  - vizualno ambientalna analiza in ekološke karakteristike prostora M 1:5000



- prikaz meril in pogojev - naselja 1:2000
- prikaz meril in pogojev - odprti prostor M 1:5000
- prikazi načina urejanja M 1:5000

- \* P K N - pregledni katastrski načrt
- \* T T N - temeljni topografski načrt

## 8. člen

## Funkcije območja

Obraavnava območja naselij Pobegi, Čežarji in Sv. Anton z vplivnim območjem se delijo na:

- ureditvena območja: Pobegi, Čežarji, Farančan, Tomažiči, Sv. Anton, Gregoriči, Turki, Fikoni, Sušeti, Dolani, Kortina, Dvori, Kocjančiči, Škofarji, Bužarji, Kavaliči, Potok, Cerej;

- kmetijske in gozdne površine: odprti prostor s pretežno rabo kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Posegi v kmetijske in gozdne površine so podrejeni planskim usmeritvam za te dejavnosti.

## 9. člen

## Splošni ureditveni pogoji

Območja, za katera ni predvidena izdelava prostorsko izvedbenih načrtov so prikazana v grafičnem delu, merilo 1:5000 in obsegajo naselja:

- Pobegi S1
- Čežarji S2, S3
- Farančan S4, S5
- Tomažiči S7
- Gregoriči S8
- Turki S9
- Potok R
- Dvori A
- Kortina A
- Kocjančiči A
- Kavaliči A.

## 10. člen

Vrste posegov na območjih stavbnih zemljišč so:

- novogradnje individualnih stanovanjskih stavb in gospodarskih poslopij za potrebe kmetijstva kot dopolnilna gradnja
- gradnje nadomestnih stanovanjskih stavb, gospodarskih poslopij in drugih objektov
- gradnje objektov storitveno proizvodnih dejavnosti kot dopolnilna gradnja
- adaptacije, dozidave, nadzidave, vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah
- preureditve obstoječih objektov.

V ureditvenih območjih, ki se urejajo s tem odlokom so dovoljena gradnja in vzdrževalna dela na tistih infrastrukturnih objektih in napravah (komunalnih napravah, elektrika, promet, zveze itd.), ki so predvideni s programi posameznih nosilcev razvoja K.S. in Urada za prostorski razvoj občine Koper.

## 11. člen

Meje območij, za katere je predvidena izdelava prostorsko izvedbenih načrtov, so prikazane v grafičnem delu v merilu 1:5000.

Načini urejanja so:

- z ureditvenim načrtom

Sv. Anton ZD0  
Gregoriči ZD1  
Turki ZD2, ZD3  
Dolani ZD4.

## 12. člen

V območjih, kjer bodo izdelani prostorsko izvedbeni načrti iz 11. člena so dopustni posegi v prostor, ki ne bodo ovirali kasnejšega izdelovanja in izvajanja rešitev le-teh, če niso v nasprotju z določitvijo planskih aktov ali če ne ovirajo njihovega izvajanja.

Upoštevanje meril in pogojev tega odloka velja do sprejetja odloka prostorsko izvedbenih načrtov.

Do izdelave prostorsko izvedbenih načrtov iz prejšnjega 11. člena so dopustne le: adaptacije, vzdrževalna dela na obstoječih stanovanjskih objektih, delavnicah, objektih storitvenih, oskrbnih in proizvodnih dejavnosti.

Dovoljena je gradnja infrastrukturnih objektov in priprav zemljišča, urejanje okolice, zelenih površin in zelenja.

## 13. člen

## Pogoji za graditev stavb

Na območjih, ki so izven grafično določenih mej ureditvenih območij oziroma zaselkov (razpršena gradnja) so pa opredeljena kot stavbno zemljišče so dopustne novogradnje stanovanjskih stavb, gospodarskih poslopij in drugih objektov v sklopu kmečkih dvorišč ali ob njih, kjer se ne posega na kvalitetno zemljišče I. območja.

Dovoljena je tudi nadomestna gradnja stanovanjskih, gospodarskih in drugih objektov v sklopu kmečkih dvorišč ali pa ob njih s tem, da novi objekt prekriva minimalno eno tretjino površine obstoječega objekta.

Dovoljene so adaptacije, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije na stavbnih zemljiščih, ki imajo minimalno prometno in komunalno opremljenost.

Dopolnilna gradnja za potrebe kmetijske dejavnosti je dovoljena tam, kjer je temu namenjena funkcija območja, pri čemer se najprej zaokroži sklop že obstoječih objektov (kmetije na njenem zemljišču). Izjemoma je dovoljeno locirati tovrstne objekte na II. območju kmetijskih zemljišč. V tem primeru si mora lastnik pridobiti soglasje upravnega organa za kmetijstvo.

## 14. člen

Dopustne so spremenjene funkcije in spremembe stavb za potrebe razvoja naselja z upoštevanjem drugih meril tega odloka.

Spremenjene funkcije in spremembe stavb so dopustne v takšni meri, da se ne spreminja pretežna namembnost območja. Ni pa dovoljeno vnašanje novih dejavnosti, ki bi bistveno spremenile sedanjo namembnost ter negativno vplivale na obstoječo funkcijo naselja.

## 15. člen

## Merila in pogoji za oblikovanje objektov in naprav

## Merila in pogoji za oblikovanje objektov in naprav določajo:

- lego objektov
- arhitektonske značilnosti novogradenj in pomožnih objektov
- dograjevanje in prenavljanje
- vzdrževalna dela
- velikost funkcionalnega zemljišča
- urejanje okolice.

## 16. člen

## Lega objektov

## Lega (lokacija) objektov:

- novi objekti (stanovanjski, pomožni, gospodarska poslopja) morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji
- minimalni možni odmik od parcelne meje je 4 m, v primeru, da konfiguracija terena zahteva manjši odmik - do 2 m, mora investitor zadostiti pogojem sanitarne in požarne inšpekcije
- odmiki od regionalnih, sekundarnih in nekategoriziranih (dovoznih) cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi
- v naseljih, v katerih veljajo pogoji varstva naravne in kulturne dediščine, pa odmiki objektov od cest niso opredeljeni, ampak se jih določi v skladu z drugimi pogoji na kraju samem
- odmiki od komunalnih vodov in naprav morajo biti pri novih objektih v skladu s predpisi in normativi za posamezne vrste komunalnih naprav.

## 17. člen

## Arhitektonske značilnosti novogradenj

Arhitektura, oziroma tipologija novih objektov mora biti prilagojena, oziroma mora upoštevati tipologijo istrske arhitekture.

## 18. člen

Postavitev novih objektov na parcelo in oblikovanje parcel mora biti usklajeno z obstoječo tipologijo parcelacije in lege stavbe na parceli (dostopnost, lega, velikost).

## 19. člen

Oblikovanje strešne konstrukcije (smer slemena, barva in vrsta kritine, oblika strešin oziroma zaključkov) in oblika okenskih, vratnih odprtin ter fasade mora biti likovno usklajeno z osnovnimi principi arhitektonskega oblikovanja.

## 20. člen

Pri oblikovanju novih stanovanjskih objektov je potrebno upoštevati sledeče pogoje:

## 1. Objekti na ravnem terenu ali na terenu z blagim nagibom:

- tloris: podolgovat, lahko je členjen, vendar ne sme presegati tlorisnega gabarita 150 m<sup>2</sup> brutto zazidane površine
- višina: kota praga 0,30 m nad koto terena, etažnost P + 1
- venec: venec največ 6,10 m nad koto terena



- streha: poudarek na dvokapnici z naklonom od 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma prilagojena sosednjim obstoječim objektom
- sleme: smer slemena pri nagnjenemu terenu mora biti vzporedna s plastnicami
- kritina: opečna strešna kritina (korci ali mediteran) rdeče barve
- okna, vrata: okna in vrata - pokončni pravokotnik, opremljena s polkni.

### 2. Objekti na terenu z večjimi padci - strmejša pobočja:

- tloris: podolgovat, lahko členjen, vendar ne sme presegati tlorisnega gabarita 150 m<sup>2</sup>
- višina: kota praga, klet 0,30 m nad koto terena, etažnost K + P + M. Višina ne sme presegati višin, ki izhajajo iz pogojev za etažnost, vendar naj ne presega višin sosednjih objektov ali dominant v prostoru
- venec: venec največ 7,50 m od kote terena (kletne etaže)
- streha: poudarek na dvokapnici z naklonom od 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma prilagojena sosednjim obstoječim objektom
- sleme: smer slemena pri strmejšem terenu mora biti vzporedna s plastnicami
- kritina: opečna strešna kritina (korci, mediteran) rdeče barve
- okna, vrata: okna in vrata - pokončni pravokotniki, širina okna naj ne presega 1,40 m. Okna in vrata so opremljena s polkni
- osvetlitev mansard: razne oblike odpiranja mansard možno tudi s frčadami.

### 3. Oblikovanje fasad:

- Fasada: oblikovanje odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije objekta in se prilagaja avtohtonim objektom. Horizontalna členitev fasad z okenskimi in vratnimi odprtinami mora spoštovati obliko odprtih - pokončni pravokotnik ter razmerje polno prazno. Fasade naj bodo v svetlih ali toplih tonih ali pa se izvedejo v naravnem kamnu.
- Garaže: praviloma so garaže znotraj osnovnega tlorisa objekta, izjemoma so garaže lahko grajene kot prizidek s tlorisnim zamikom, ali so vkopane, v primerih ko terenski pogoji (uvoz) to onemogočajo.

#### 21. člen

Pomožni objekti se gradijo kot prizidki k stanovanjskim ali gospodarskim objektom skladno z določili Odloka o pomožnih objektih. Novi prizidki, oziroma pomožni objekti morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z obstoječimi sosednjimi objekti ob upoštevanju pogojev za graditev novih objektov. Pomožni objekt mora z obstoječim objektom tvoriti novo celoto. Naklon strehe pomožnega objekta mora biti enak naklonu obstoječega objekta oziroma predpisanemu naklonu v tem odloku. Velikost pomožnega objekta mora biti v sorazmerju z obstoječim tlorisnim in višinskim gabaritom.

Pomožni objekti so lahko prosto stoječi le v izjemnih primerih kjer konfiguracija terena ne dopušča prizidkov k obstoječim objektom. V tem primeru pa morajo biti pomožni objekti vkopani, oziroma vsaj delno vkopani.

#### 22. člen

Pri oblikovanju objektov za opravljanje obrtnih storitev veljajo vsa prej našeta določila za oblikovanje objektov 18. člena ter še:

- tlorisne dimenzije objekta se prilagajajo vrsti dejavnosti, ki bo v objektu
- praviloma je etažnost objekta P + 1, lahko pa je tudi pritličjen. Višina pritličja naj ne presega  $v = 3,50$  m, izjemoma se predvidi za dejavnosti, ki zahtevajo višino do 4,0 m, vkop pritličja za 0,5 m; kota venca (P + 1) ne sme presegati višine  $v = 6,50$  m.

#### 23. člen

Odstranitev obstoječega objekta ali dela objekta, ki se nadomešča z novogradnjo skladno s 13. členom, je pogoj, ki je naveden v lokacijskem dovoljenju.

Investitor mora stavbo, ki jo nadomešča z novo odstraniti najpozneje v enem letu, po izdaji uporabnega dovoljenja.

#### 24. člen

Gospodarska poslopja: pri oblikovanju gospodarskih poslopij je upoštevati sledeče pogoje:

- tloris podolgovat, vendar ne sme presegati tlorisnega gabarita 170 m<sup>2</sup> bruto zazidane površine
- višina: kota praga 0,15 m nad terenom, etažnost P
- venec: venec največ 3,50 m od kote praga (tal)
- streha: poudarek na dvokapnici z naklonom 18 stopinj do 22 stopinj, oziroma se prilagaja obstoječim stavbam
- kritina: korci ali betonska strešna kritina rdeče barve.

#### 25. člen

##### Dograjevanje in prenavljanje

Pri dograjevanju in prenavljanju veljajo enotni pogoji 17. člena ter še:

- površina dograditve (prizidkov) sme praviloma biti največ 150 m<sup>2</sup> zazidane površine stare in dozidane nove

- preseganje tega gabarita zahteva podrobnejšo prostorsko presojo
- nadzidave so možne v obsegu meril in pogojev za graditev novih objektov
- dograjevanje in prenavljanje objektov za katera veljajo pogoji varovanja naravne in kulturne dediščine, ali so pa v območjih varovanja te dediščine, se dela izvajajo s sodelovanjem, oziroma po navodilih Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

#### 26. člen

##### Vzdrževalna dela

Za vzdrževalna dela na obstoječih objektih veljajo enotni pogoji 19. in 20. člena.

#### 27. člen

##### Merila in pogoji glede določanja gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

Velikost gradbene parcele, ki jo sestavljajo stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma je predviden objekt ali naprava (stavbišče) in stavbno zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče), mora biti prilagojena namembnosti objekta in njegovi velikosti ter konfiguraciji terena.

##### Velikost gradbene parcele:

- za stanovanjsko individualne objekte znaša max 750 m<sup>2</sup>
- za stanovanjsko-gospodarske in druge objekte znaša max 1200 m<sup>2</sup>
- za počitniške hišice znaša max 300 m<sup>2</sup>.

Odstopanja od maksimalnih velikosti so možna v primerih težkih terenskih pogojev ali pri robnih parcelah.

Funkcionalno zemljišče za novogradnje iz 13. člena se določi v skladu s prvim odstavkom 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor v okviru teh meril tako, da zajema vse zemljišče s katerim razpolaga investitor razen, če to zemljišče ni tako veliko, da bi na njem zgradil samostojni objekt.

Funkcionalno zemljišče za dopolnilno gradnjo stanovanjskih individualnih objektov ne more biti manjše od brutto etažne površine objekta s prizidavami in nadzidavami vred.

Funkcionalno zemljišče za obstoječe objekte in naprave se določi v skladu s tretjim odstavkom 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor na osnovi predloga parcelacije, ki ga je izdelal Urad za družbeni razvoj na podlagi meril in pogojev tega odloka in predhodnim mnenjem o zazidljivosti stavbnega zemljišča.

##### Funkcionalno zemljišče za obstoječe objekte se določi tako:

- da se zagotovi minimalne potrebe razen tistih, ki se rešujejo s skupnimi napravami (odvozi odpadkov, parkirišča...),
- da se upošteva medsebojna lega objektov,
- da se upošteva velikost in namembnost objektov,
- da se upošteva predpisan odmik od cestnega telesa v skladu s prometno tehničnimi predpisi,
- da se upošteva odmik sosednjega objekta v skladu s sanitarno tehničnimi in požarnimi predpisi in funkcijo objekte.

Razširitev funkcionalnega zemljišča (zaokrožitev) za obstoječe objekte je možna v okviru meril in pogojev za novogradnje.

Za pomožne objekte se funkcionalno zemljišče določi na osnovi namembnosti in velikosti objekta.

#### 28. člen

##### Urejanje okolice

Zemljišča med javnim prostorom in objektom se mora prilagoditi konfiguraciji obstoječega terena. Dopustni so: podporni zidovi, škarpe, zidovi ali ograje. Vsi naštetni elementi so obloženi ali zidani z naravnimi materiali - kamen.

Podporni zidovi, ki niso obdelani s kamnom morajo biti ozelenjeni z avtohtonim zelenjem pred izdajo uporabnega dovoljenja.

Če podporni zid presega predpisano višino 1,50 m je potrebno izvesti horizontalni zamik.

Ograje so dovoljene samo zidane ali na zunanji strani obložene z naravnim kamnom. Višina ograj (škarpa) od 0,50 m do 1,50 m.

Vse nizke zidane ograje, škarpe, ki mejijo na javni prostor, se morajo na notranji strani opremiti z zimzeleno živo mejo. Meja lastniške parcele z javnim prostorom, poudarek dostopa v naselje.

Zidane ograje ali žive zimzelene meje se izvedejo tudi kot zaščita, zavarovanje, zemljišča pred nezaželenimi vplivi okolice.

Prepovedane so vse ograje iz betonskih prefabrikatov.

#### 29. člen

Za postavitev novih ograj ob obstoječih objektih je potrebno pridobiti dovoljenje upravnega organa. Za postavitev ograj veljajo enotni pogoji 28. člena, če izvedba ograje ni v skladu z omenjenimi določili, se lahko odredi rušenje ograje.



## 30. člen

## Merila in pogoji glede prometnega urejanja

Preurejanje in saniranje obstoječega ter načrtovanje novega prometnega omrežja mora biti usklajeno s predpisi, ki urejajo to področje ter v skladu s pogoji za varovanje območij, stavb ter naprav v skladu s 3. in 6. členom tega odloka.

Možna so vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih cest. Upoštevati je potrebno določila in zakon o cestah za obnovo lokalnih in regionalnih cest.

## 31. člen

Obvezni sestavni del projektov novih cest ali projektov za rekonstrukcijo obstoječih cest je projekt zunanje ureditve (ki vključuje tudi projekt ureditve drevoredov in ostalega zelenja).

Da bi bila zagotovljena zadovoljiva raven oblikovanja obcestnega prostora, projekt zunanje ureditve obvezno vodi arhitekt ali krajinski arhitekt.

Poleg splošnih pogojev načrtovanja prometnega omrežja, usklajenih s tehničnimi predpisi, se upošteva:

- za lokalne dostope in intervencijske dovoze se predvidi 6 m rezervata in varovalnega pasu,
- dovozi in priključki na cestno mrežo se uredijo v soglasju s pristojnim upravnim organom in upravljalcem ceste,
- slepo zaključene ceste morajo imeti obračališče,
- omogočen mora biti urgentni dostop do vseh objektov preko lokalnih dostopov oziroma po službeni poti
- parkirišče mora biti zagotovljeno na parceli uporabnika
- skupna parkirišča za športno
- rekreacijske objekte, pokopališča in druge tovrstne objekte se določijo z upoštevanjem veljavnih materialov.

## 32. člen

## Merila in pogoji glede komunalnega urejanja

Dovoljena je gradnja komunalnih vodov, naprav in prometnega omrežja skladno z opredelitvami v planskih aktih občine Koper.

Minimalna prometna in komunalna oprema je določena z ustreznim dostopom na cesto ali dostopno pot:

- oskrba s pitno vodo,
- odvodom odpadnih vod ali z dovoljeno gradnjo greznic,
- oskrba z električno energijo.

## 33. člen

## Vodooskrba

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe oziroma novozgrajeno vodovodno omrežje. Za oskrbo z vodo iz kapnic in lokalnih zajetij (vodnjakov) daje soglasje sanitarna inšpekcija.

Priključitev objektov na vodovodno omrežje je pogojena z istočasno priključitvijo na kanalizacijsko omrežje. Pri objektih z večjo požarno nevarnostjo je potrebno zagotoviti možnost gašenja požara.

## 34. člen

## Kanalizacija

Vsi objekti z zgrajenim javnim vodovodom morajo biti priključeni na obstoječi oziroma novo zgrajen ločen sistem javne kanalizacije.

Na območjih, ki se urejajo po določbah tega odloka je potrebno zgraditi ali dograditi sekundarno kanalizacijsko omrežje naselij in primarne kanalizacijske zbiralnike za odvod odpadnih vod v centralno čistilno napravo.

Za posamične objekte (razpršena gradnja), kjer ni možna ali je ekonomsko neupravičena priključitev na javno kanalizacijo oziroma lokalno čistilno napravo ali ni zgrajen javni vodovod je dopustna izvedba interne kanalizacije - greznice z iztokom v ponikovalnico po predhodnem soglasju sanitarne inšpekcije.

## 35. člen

## Oskrba z električno energijo

Vsi objekti morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje. Na področju oskrbe z električno energijo je treba upoštevati veljavne predpise za to področje.

## 36. člen

## PTT omrežje

V skladu z veljavno zakonodajo se predvidi razvod za telefonsko omrežje.

## 37. člen

## Odstranjevanje komunalnih odpadkov

Z odlokom je določeno obvezno odvažanje smeti in odpadkov. Neurejena odlagališča je potrebno sanirati tako, da se odpadki odstranijo, zemljišče pa uredi v prvotno stanje in namembnost.

Deponija odpadkov mora biti izvedena po veljavnih normativih in predpisih za tovrstno dejavnost.

## 38. člen

Za urejanje zahtevnejših območij mora investitor v lokacijskem postopku pridobiti strokovne podlage o vplivu oziroma o vključitvi nameravanega objekta v širši prostor po komunalno tehničnem, prometnem, ekološkem in prostorsko oblikovnem vidiku, da bi se s tem ugotovile in zagotovile optimalne rešitve kot tudi možnost odprave obstoječih problemov pri urejanju prostora.

Strokovne podlage se praviloma izdelajo za prostorsko in funkcionalno celoto.

Kriteriji za opredelitev strokovnih podlag so:

- območja intenzivnejše urbane izrabe, ki jih je potrebno prenoviti ali sanirati,
- ekološko zahtevnejša območja, sanacija urbane degradacije,
- oblikovno zahtevnejši deli zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč,
- zahtevnejša infrastruktura.
- deponija raznovrstnih odpadkov.

## 39. člen

## Varovanje kulturne in naravne dediščine

Posege na območjih, za katere veljajo pogoji varstva naravne in kulturne dediščine, je potrebno izvajati pod pogoji in skladno s smernicami pristojne službe.

## 40. člen

## Kulturna in historična dediščina

Predeli z arheološkimi najdišči se varujejo z varovalnimi ukrepi za to dediščino.

Na arheološko območje zavarovano s I. varstvenim režimom in režimom nezazidljivosti, kar pomeni, da ta režim zahteva varovanje vsega območja in vseh sestavin v nedovoljeni obliki. Vsa dejavnost sme rabiti izključno le varstvu in če je potrebno konservaciji spomenika. Na tako zavarovanem območju so dovoljene že obstoječe dejavnosti, ki ne krnijo podobe in fizične celote spomenika. Niso dovoljene novogradnje, rigolanja zemljišč ali gradnja infrastrukturnih objektov.

Na arheološkem območju zavarovanim z II. varstvenim režimom je potrebno pred zemeljskimi deli zemljišče arheološko raziskati. V primeru pomembnih arheoloških najdb in ostalin se bistvene sestavine prezentirajo "in situ".

Na arheološkem območju zavarovanem s III. varstvenim režimom se mora med zemeljskimi deli izvajati arheološki nadzor. V primeru arheoloških najdb je treba izvesti arheološko raziskavo zemljišča.

Arheološke raziskave se izvedejo v skladu s 54., 55. in 56. členo Zakona o naravni in kulturni dediščini in 34., 35. in 36. členom Zakona o stavbnih zemljiščih.

## Umetnostna stavbna dediščina

Pri gradnji nadomestnih in novih stavb je treba upoštevati ulično linijo, trg.

Z novogradnjami in dozidavami ni dovoljeno spreminjati značilnega sistema pozidave (ritem in lega stavb na ulico, trg.)

Gradnja novih stavb v vidnem polju sakralne arhitekture ni možna (zapiranje vedute, rušenje).

## Naravna dediščina

Varujemo površinske geomorfološke in hidrološke naravne znamenitosti in karakteristiko naravne krajine.

## Vedute in silhuete

Območja s karakterističnimi pogledi na naselja, oziroma na posamezne lokacije so nezazidljiva, oziroma so možna s soglasji in sodelovanjem pristojne varstvene službe.

Novogradnje in stavbe, ki se nadzidajo, ne smejo izstopati iz silhuete naselja.

## 41. člen

Strokovne podlage Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran za PUP Pobegi, Čežarji, Sv. Anton so sestavni del odloka.

Za vsak poseg v območje ali na objektih kulturne dediščine mora investitor pridobiti predhodno soglasje Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.



## 42. člen

## Varovanje kmetijskih in gozdnih zemljišč

Kmetijska in gozdna zemljišča so zavarovana v skladu z zakonom o kmetijskih, oziroma gozdnih zemljiščih. Dovoljeni posegi so določeni s planskimi akti občine Koper.

Posegi so možni v soglasju s pristojnimi organi za kmetijstvo in gozdarstvo.

## 43. člen

## Merila in pogoji za ohranjanje starih vaških jeder

Za ohranjanje starih vaških jeder, zaselkov, je potrebno upoštevati tipologijo in lego stavb ter ohranjati karakteristično silhueto zaselka, vasi.

## Adaptacija, sanacija, novogradnja

- Stavbna masa se ne sme spreminjati (tlorisni in višinski gabarit)

## - Fasada

- pri oblikovanju fasad moramo slediti značilnemu razmerju polno - prazno - fasade so ometane, barva bela - topli toni ali zidane - naravni kamen.

- Okenske in vratne odprtine so pokončni pravokotniki, opremljena s polkni

- Etažnost P + 1 oziroma se prilagodi sosednjim objektom

- Strehe so dvokapnice z naklonom strešin 20 stopinj do 18 stopinj

- Kritina rdeča opečna - korci

- Tolerance, odstopanja so možna na stavbnih masah, fasadah (polno - prazno) pri objektih, ki ne mejijo na zaščiten ambient (ulico, trg).

Odstopanja so možna na dvoriščnih fasadah objektov, ki mejijo na zaščiten ambient.

Pri vseh posegih v ambientalno zaščiten prostor se morajo upoštevati smernice Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

## 44. člen

## Varovanje in izboljšanje okolja

Splošni pogoji za zagotovitev kvalitetnejših pogojev bivanja in varovanja okolja so:

- zaščita vodnih virov (vodnjaki in zajetja)

- odvoz komunalnih odpadkov

- sanacija neurejenih odlagališč (vzpostavi prvotno stanje).

Organizacije in druge pravne osebe morajo stalno nadzorovati onesnaženje, ki ga povzročajo viri onesnaževanja zraka v njihovih objektih (obratih, napravah).

Vsi viri onesnaževanja zraka morajo biti izvedeni tako, da ne izpuščajo v zrak večjih koncentracij škodljivih snovi kot je dovoljeno s predpisi, ki urejajo to področje.

## Varstvo tal:

- vsa skladiščenja tekočih goriv, naftnih derivatov, kemikalij, morajo biti izvedena na način, ki onemogoča izliv na teren - z veljavnimi predpisi

- vsa skladiščenja tlem in zraku škodljivih snovi morajo biti pod nadzorstvom inšpekcijskih služb.

## Varstvo pred hrupom

Objekti obrtnih in proizvodnih dejavnosti morajo biti locirani in zasnovani tako, da se emisije ne širijo direktno v smeri naselitvenih območij.

Investitorji obrtnih novogradenj si morajo pri lokacijskem postopku pridobiti strokovno oceno po 7. členu zakona o varstvu pred hrupom.

Protihrupna zaščita mora biti zgrajena sočasno z izgradnjo objektov.

## III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

## 45. člen

Strokovna obdelava lokacijske dokumentacije, s katero se določajo usmeritve za posamičen poseg v prostor, mora biti po obsegu obdelave prilagojena vplivnemu območju nameravanega posega, stopnji podrobnosti in kompleksnosti obdelave ter naravi problemov, ki jih nameravani poseg zajema.

## 46. člen

Posegi v rezervate, ki so opredeljeni s planskimi akti občine Koper, so dovoljeni samo po detajlni preverbi s soglasjem skrbnika interesa, ki ta rezervat varuje.

## 47. člen

Prostorsko ureditveni pogoji za območje Pobegi, Čežarji in Sv. Anton so na vpogled pri Uradu za prostorski razvoj Mestne občine Koper.

## 48. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor - Enota Koper.

## 49. člen

S sprejetjem tega odloka na območju, ki ga ureja, prenehajo veljati določila odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave št. 19/88), Urbanističnega reda v občini Koper za območje KS Pobegi-Čežarji (Uradne objave, št. 5/83) in Urbanističnega reda v občini Koper za območje KS Pridvor (Uradne objave, št. 20/82).

## 50. člen

Zemljišča na območju veljavnega rezervata za avtocesto imajo ob spremembi ali ukinitvi rezervata takšno namembnost, kot je opredeljena z veljavnimi planskimi akti mestne občine Koper.

## 51. člen

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

Št. : 352/S-19/94

Koper, 25. aprila 1995

Predsednik  
LOJZE PERIC

## OBČINA PIRAN

Na podlagi 90. člena Zakona o lokalnih volitvah (Uradni list RS, št. 72/93, 7/94 in 33/94) objavlja občinska volilna komisija Piran

## POROČILO

O PREVZEMU MANDATA ČLANA OBČINSKEGA SVETA  
PIRAN

Občinska volilna komisija Piran je na seji 25. aprila 1995 na podlagi 30. člena Zakona o lokalnih volitvah (Uradni list RS, št. 72/93, 7/94 in 33/94) sprejela naslednji

## UGOTOVITVENI SKLEP

## 1.

Občinska volilna komisija ugotavlja, da je na podlagi sklepa občinskega sveta občine Piran z dne 6. aprila 1995 prenehal mandat Borisu Kočevarju zaradi nezdružljivosti funkcije z delom v občinski upravi.

## 2.

Občinska volilna komisija ugotavlja, da je prenehal mandat izvoljenemu kandidatu za člana občinskega sveta iz

liste št. 15. z imenom ZVEZA ZA PRIMORSKO OBČINO

pod zaporedno številko

1 BORIS KOČEVAR, roj. 18. 04. 1962,  
iz Portoroža, Lepa cesta 43,  
po poklicu dipl. ing. arhitekture in

opravlja delo Vodja zavoda za urbanistično načrtovanje in urejanje prostora v občini Piran.

## 3.

Občinska volilna komisija ugotavlja, da na listi št. 15 ZVEZA ZA PIRANSKO OBČINO ni noben kandidat dobil preferenčnih glasov večine volilcev, ki so glasovali za listo, zato bi bil izvoljen naslednji kandidat na listi kandidatov, če ne bi bil izvoljen Boris Kočevar.

## 4.

Občinska volilna komisija ugotavlja, da je naslednji kandidat na isti listi kandidatov št. 15 ZVEZA ZA PIRANSKO OBČINO

kandidat pod zaporedno številko

2 MARKO ZORMAN, roj. 20. 09. 1959,  
stanujoč v Portorožu, Lucija, Kosmačeva 34,  
po poklicu dipl. pravnik, zaposlen kot odvetnik.



5.

Občinska volilna komisija ugotavlja, da je Upravna enota Piran oziroma njen upravni organ pristojen za evidenco volilne pravice, sporočil, da ima kandidat Marko Zorman še volilno pravico v občini Piran.

6.

Kandidat Marko Zorman je 25. 4. 1995 komisiji podal izjavo, da sprejema funkcijo člana občinskega sveta občine Piran za preostanek mandatne dobe.

7.

Mandat člana sveta občine Piran preide za preostanek mandatne dobe na kandidata iz liste kandidatov

**št. 15. ZVEZA ZA PIRANSKO OBČINO**  
kandidat pod zaporedno številko

**2 MARKO ZORMAN**, roj. 20. 09. 1959,  
stanujoč v Portorožu, Lucija, Kosmačeva 34,  
po poklicu dipl. pravnik, zaposlen kot odvetnik.

Piran, 25. aprila 1995  
Št.: 008-04/94-95

Predsednik OVK  
**JANEZ DE REGGI**, dipl. pravnik, l.r.