



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

OSNUTEK

Na podlagi petega odstavka 61. člena in druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dnesprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev območja Škofije (17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, KC-25-P#)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za ureditev območja Škofije (17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, KC-25-P#) (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper, pod številko U/032-2020.
- (2) ID prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 1752.

2. člen

(vsebina in sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju
 2. Območje z obstoječim parcelnim stanjem
 3. Ureditvena situacija
 4. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
 6. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 8. Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra
 9. Etapnost izvedbe
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
 2. Izhodišča za pripravo OPPN
 3. Prikaz stanja prostora

4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
7. Elaborat ekonomike
8. Povzetek za javnost

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

3. člen

(zasnova prostorske ureditve)

- (3) OPPN načrtuje celovito prostorsko ureditev za komunalno opremljanje in zazidavo območja planskih celot 17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, KC-25-P# v naselju Škofije (v nadaljevanju: območje OPPN). Območje OPPN v širšem prostorsko-urbanističnem smislu zaokroža in dopolnjuje obstoječo zazidavo naselja. Zasnova prostorske ureditve, raster in stavbna tipologija zazidave so zato opredeljeni kot smiselna strukturna, funkcionalna in vsebinska navezava na obstoječe naselje.
- (4) Območje OPPN obsega dve zaokroženi prostorski in funkcionalni celoti, in sicer Območje nad šolo (Območje 1) in Območje ob Parenzani (Območje 2):
 - Območje nad šolo se načrtuje kot dopolnitev in zaokrožitev obstoječega naselja. V pasu ob šolskem kompleksu in športni dvorani se vzpostavi zeleno cezuro in rezervat za širitev šole/vrtca, v južen delu pa se načrtuje zaokrožitev stanovanjske zazidave z vzpostavitvijo novega grajenega roba naselja ob predvideni obvozni cesti.
 - Območje ob Parenzani se načrtuje kot dopolnitev in zaokrožitev osrednjega dela naselja z dopolnilno stanovanjsko gradnjo, umeščanjem javnih in oskrbnih vsebin ter ureditvijo javnih zelenih in tlakovanih površin.
- (5) V načrtih grafičnega dela iz 2. člena odloka so prikazani izhodiščni bruto tlorisni gabariti stavb, ki se lahko podrobneje členijo, ob upoštevanju terenskih razmer, robnih pogojev, medsebojnih odmikov med stavbami in funkcionalnih meril, določenih s tem odlokom.

4. člen

(predmet OPPN)

- (1) OPPN načrtuje:
 - zasnovo prometne mreže in druge gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: GJI) za komunalno opremo območja;
 - stanovanjsko zazidavo pretežno prostostoječih stanovanjskih stavb, vrstnih hiš in posameznih sklopov manjših večstanovanjskih stavb;
 - umestitev spremljajočih javnih, oskrbnih in drugih centralnih dejavnosti;
 - ter zasnovo odprtih in zelenih površin naselja.
- (2) OPPN določa mejo urejanja, funkcijo območja, lego, pogoje za projektiranje in gradnjo, ki vključujejo pogoje za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje, pogoje za parcelacijo, pogoje za prometno in ostalo infrastrukturno opremljanje in urejanje območja, ukrepe varstva okolja, obrambe in zaščite, obveznosti investitorja in izvajalcev, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter določbe v zvezi z veljavnostjo prostorskih aktov in nadzorom nad izvajanjem odloka.
- (3) Skladno s smernicami in pogoji nosilcev urejanja prostora so predmet prostorskega akta tudi druge prostorske in infrastrukturne ureditve na sosednjih ali vplivnih območjih, če jih pogojuje izvedba osnovnih ureditev iz 3. člena odloka oziroma če so z njimi neposredno funkcionalno ali prostorsko povezane in v soodvisnosti.

5. člen

(podrobne enote urejanja prostora)

- (1) Znotraj zaključenega ureditvenega območja OPPN so vsled različnih načrtovalskih in urejevalskih izhodišč opredeljene podrobne enote urejanja prostora (PEUP), za katere odlok v nadaljevanju določa pogoje načrtovanja, urejanja in gradnje.
- (2) Območje nad šolo (Območje 1) je razdeljeno na:
- PEUP 1.1.1 območje nove večstanovanjske zazidave sever;
 - PEUP 1.1.2 območje nove večstanovanjske zazidave jug;
 - PEUP 1.2.1 območje vrstnih hiš vzhod;
 - PEUP 1.2.2 območje vrstnih hiš zahod;
 - PEUP 1.3.1 območje individualne stanovanjske zazidave sever;
 - PEUP 1.3.2 območje individualne stanovanjske zazidave jug;
 - PEUP 1.4 zelena cezura s koridorjem nove dostopne ceste;
 - PEUP 1.5 rezervat za šolo/vrtec;
 - PEUP 1.6 koridor trase nove južne obvozne ceste naselja Škofije, odsek od km 0,480 do km 1,040.
- (3) Območje ob Parenzani (območje 2) je razdeljeno na:
- PEUP 2.1 območje obstoječe zazidave;
 - PEUP 2.2 območje nove zazidave ob Parenzani;
 - PEUP 2.3 območje vrstnih hiš Parenzana jug;
 - PEUP 2.4 območje trgovskega centra;
 - PEUP 2.5 območje obstoječe zazidave v pasu ob državni regionalni cesti R III-741 odsek 0235;
 - PEUP 2.6 prometni koridor rekonstruirane trase lokalne ceste LC 177 061 Škofije – Tinjan na odseku od km 0,100 do km 0,420.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega dve zaokroženi prostorski celoti na območju Spodnjih Škofij, in sicer Območje nad šolo (območje planskih celot 17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3- Območje 1) ter Območje ob Parenzani (območje planske celote KC-25-P#- Območje 2).
- (2) Območje nad šolo se nahaja na južnem robu naselja in obsega pretežno nezazidano poselitveno območje med naseljema Spodnje in Zgornje Škofije skupne površine 13,06 ha in obsega parcele/dele parcel št.: 737/5, 789/10, 789/11, 1723/27, 737/43, 737/47, 737/48, 737/49, 737/50, 737/51, 737/95, 737/139, 737/140, 737/141, 737/142, 737/143, 771, 773, 738/1, 739/1, 767/1, 768/1, 772/1, 739/2, 767/2, 768/2, 738/3, 768/3, 772/3, 738/4, 767/4, 772/4, 738/5, 767/5, 772/5, 738/6, 767/6, 772/6, 738/7, 772/7, 738/8, 772/8, 738/9, 738/10, 770/10, 789/10, 738/11, 770/11, 789/11, 770/12, 770/13, 762, 777, 782, 784, 785, 786, 800, 763/1, 767/1, 768/1, 772/1, 774/1, 775/1, 776/1, 778/1, 779/1, 783/1, 788/1, 790/1, 794/1, 858/1, 763/2, 774/2, 775/2, 776/2, 778/2, 779/2, 783/2, 790/2, 791/2, 793/2, 794/2, 797/2, 772/3, 774/3, 779/3, 783/3, 791/3, 797/3, 774/4, 791/4, 793/4, 798/4, 791/5, 798/5, 760/6, 791/6, 798/6, 789/10, vse k.o. 2595 Škofije.
- (3) Območje ob Parenzani se nahaja pa v pasu med središčem naselja in lokalno cesto LC 177 061 Škofije – Tinjan površine 6,33 ha in obsega parcele/dele parcel št.: 756, 1640, 1644, 1647, 1663, 1783, 1838, 1894, 1900, 6081, 6082, 6380, 6381, 6382, 6383, 6384, 6385, 6386, 6417, 1642/1, 1643/1, 1649/1, 1650/1, 1661/1, 1666/1, 1668/1, 1724/1, 1868/1, 6378/1, 1641/2, 1642/2, 1643/2, 1649/2, 1661/2, 1662/2, 1664/2, 1666/2, 1667/2, 1724/2, 6378/2, 1648/3, 1660/3, 1661/3, 1662/3, 1664/3, 1665/3, 1668/3, 1669/3, 1642/4, 1648/4, 1656/4, 1660/4, 1662/4, 1664/4, 1665/4, 1668/4, 1669/4, 1642/5, 1648/5, 1649/5, 1660/5, 1661/5, 1662/5, 1669/5, 1642/6, 1656/6, 1660/6, 1661/6, 1665/6, 1667/6, 1669/6, 1648/7, 1656/7, 1660/7, 1661/7, 1665/7, 1667/7, 1648/8, 1656/8, 1661/8, 1665/8, 1648/9, 1656/9, 1648/10, 1661/10, 1656/11, 1661/11, 1723/11, 1723/12, 1656/13, 789/14, 1656/14, 1656/18, 1656/19, 1656/20, 1656/21, 1660/21, 1656/22, 1656/23, 1656/24, 1656/25, 1656/26, 1656/27, 1656/28, 1656/29, 1656/30,

1723/39, 1723/55, 1723/56, 1723/57, 1723/58, 1723/59, 1723/60, 1723/61, 1723/62, 1723/64, 1723/65, 1723/66, 1723/67, 1723/68, 1723/69, 1723/70, 1723/71, 1723/81, 1723/82, 1723/90, 1723/91, 1723/92, 1723/93, vse k.o. 2595 Škofije.

- (4) Lega območja OPPN v širšem prostoru, meja območja in meje podrobnih enot urejanja prostora so prikazane na načrtih grafičnega dela iz 2. člena odloka.
- (5) Za vključitev in uskladitev posegov in ureditev s stanjem na sosednjih območjih so dopustni posegi izven območja OPPN, vendar le če pomenijo strukturno ali funkcionalno prilagoditev oziroma je njihova izvedba pomembna za varstvo okolja, ljudi ali premoženja. OPPN izven območja načrtuje ureditve meteorne kanalizacije do izpusta meteornih vod v končne meteorne odvodnike, kot izhaja iz določil 39. člena odloka in iz grafičnih načrtov 2. člena odloka.

7. člen

(funkcija območja OPPN)

- (1) Območje OPPN se nahaja znotraj ureditvenega območja naselja Škofije. Zajema planske celote 17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, KC-25-P# ter manjša območja sosednjih planskih celot v smislu funkcionalnih in strukturnih navezav v kontaktnem prostoru.
- (2) Območje nad šolo (1) je pretežno namenjeno stanovanjski zazidavi, na kontaktnih območjih ob šoli in proti pokopališču pa rezervatu za potrebe šole/vrtca in zelenim površinam.
- (3) Območje ob Parenzani (2) je namenjeno mešani urbani rabi s stanovanji, oskrbnimi in centralnimi dejavnostmi.

8. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN v dveh zaokroženih sklopih tvori pretežni del večjih, (pretežno) nezazidanih poselitvenih površin v naselju Škofije.
- (2) Območje OPPN se neposredno navezuje na obstoječe grajeno tkivo naselja. Lega območja določa tudi funkcionalno navezavo na središče naselja (Območje 2 - Območje ob Parenzani) in sekundarno jedro naselja na območju šole, športne dvorane in pokopališča (Območje 1 - Območje nad šolo) ter s tem vpetost v notranjo prometno in komunikacijsko omrežje kraja.
- (3) Načrtovana zazidalna ureditvena zasnova območja bo po namembnosti, tipologiji stavb in prostorski zasnovi strukturno in funkcionalno dopolnila grajene strukture in ureditve obstoječega naselja.
- (4) Zasnova infrastrukturnega opremljanja načrtuje prometno napajanje in ostalo infrastrukturno oskrbo z navezovanjem na obstoječa in predvidena omrežja na kontaktnih in vplivnih območjih, pri čemer je realizacija (posameznih sklopov) OPPN pogojena tudi z izvedbo manjkajočih odsekov gospodarske javne infrastrukture naselja. S tem povezani pogoji etapnosti so podrobneje opredeljeni v 54. členu odloka.
- (5) Načrtovane prostorske ureditve delno posegajo v varovalni pas in koridor državne ceste R3-741, odsek 0235 Škofije-MP Škofije na območju središča naselja Škofije, kjer morajo biti zagotovljeni pogoji upravljavca državne ceste, ki so podani v 30. členu odloka.
- (6) Zasnova odprtega prostora mora vzpostaviti strukturne in funkcionalne navezave na obstoječe javne odprte površine in javne programe v vplivnem območju znotraj naselja (šolsko območje s športnimi igrišči, športna dvorana, pokopališče, trasa Poti zdravja in prijateljstva Parenzana, Zadrudni dom, središče naselja) in na kontaktno odprto krajino.

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

IV.1 Skupni pogoji in določila

9. člen

(vrste gradenj in dopustnih posegov)

Na celotnem območju OPPN so dopustni naslednji posegi in gradnje:

- gradnja novih stavb in objektov;
- odstranitev objektov;
- rekonstrukcije in prizidave objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin.

10. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) Na celotnem območju OPPN so skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) dopustni naslednji osnovni objekti pod pogoji tega odloka:

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

21122 Samostojna parkirišča

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

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

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

3 DRUGI GRADBENI POSEGI

32110 Ekološki otoki

32120 Urbana oprema

32140 Spominska obeležja

(2) Gradbeni inženirski objekti so dovoljeni za funkcionalne potrebe oziroma komunalno opremo območja OPPN in v smislu prilagoditev in navezav obstoječih ureditev na sosednjih območjih.

(3) Vrste dopustnih stavb skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so opredeljene v pogojih za načrtovanje, urejanje in gradnjo po podrobnih enotah urejanja prostora v 17.- 31. členih odloka.

(4) Spremembe namembnosti objektov so dopustne znotraj dovoljenih vrst objektov po podrobnih enotah urejanja prostora.

11. člen

(pogoji za gradnjo pomožnih objektov)

V okviru gradbenih parcel stavb in na javnih površinah je dovoljena gradnja pomožnih objektov k osnovnemu objektu, skladno s pogoji za postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov na stavbnih zemljiščih, določenimi z občinskim predpisom, ki ureja to področje.

12. člen

(skupni pogoji za umeščanje in oblikovanje stavb)

(1) Zagotovljeni morajo biti minimalni odmiki stavb od:

- mej sosednjih parcelnih 4,00 m (razen za vrstne hiše in dvojčke na skupnem stiku/zamiku povezanih stavb);
- javnih cest in poti 6,00 m; za manjši odmik v varovalni pas ceste si je investitor dolžan pridobiti soglasje upravljavca ceste.
- vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev.
- v primeru, da preko gradbene parcele poteka varstveni in/ali varovalni pas infrastrukture in je pod pogoji upravljavca ali neposredno na podlagi zakonskega predpisa možna gradnja objekta le v delu, ki je več kot 4,0m odmaknjen od meje gradbene parcele, so lahko odmiki od ostalih mej gradbene parcele manjši kot je določeno v ostalih določilih tega odloka in sicer do mej gradbene parcele, s soglasjem lastnikov mejnih zemljiških parcel.

(2) Maksimalna višina stavb je merjena od najnižje kote terena ob stavbi do najvišje kote stropne plošče vrhnje etaže stavbe in je v nadaljnjih členih določena po podrobnih enotah urejanja prostora.

(3) Višinske kote umestitve stavb morajo biti prilagojene višinskim kotam cest in poteku druge gospodarske javne infrastrukture, na katero se priključujejo, tako da je zagotovljena ustrezna

funkcionalnost priključevanja (naklon dostopnih poti in priključkov, ustrezne rešitve zbiranja meteornih vod, da se prepreči vzajemno preplavljanje ipd.).

- (4) Faktor pozidanosti je določen s pozidanostjo parcele za gradnjo, ki poleg osnovnega tlorisnega gabarita stavbe vključuje tudi nadstreške, vetrolove, balkone, pokrite terase in stopnišča ob stavbi, in je v nadaljnjih členih določen po podrobnih enotah urejanja prostora.
- (5) Gradbeno inženirski objekti, ki po višini ne presegajo 1,50 m, se lahko gradijo do mej gradbene ali zemljiške parcele brez soglasja, za gradnjo na meji zemljiške parcele pa je treba pridobiti soglasje lastnika ali lastnikov zemljiških parcel, na meji katerih se tak objekt gradi. Za gradbeno inženirske objekte, ki presegajo 1,50 m višine, je minimalni odmik 4,00 m, v primeru soglasja lastnikov mejnih zemljiških parcel pa največ do mej zemljiške parcele.
- (6) Poleg zgoraj navedenih določil se morajo pri umeščanju stavb v prostor in njihovem oblikovanju upoštevati tudi :
 - merila trajnostne in kakovostne gradnje;
 - usmeritve sodobnega arhitekturnega oblikovanja in regionalnih arhitekturno-tipoloških značilnosti;
 - reliefne in lokacijske razmere ter z njimi povezane funkcionalne pogoje (ureditev napajanja in dostopa do stavb, uvozi v garaže);
 - tipologijo in gabarite sosednje zazidave;
 - pogoje glede učinkovite rabe energije, ki so določeni v 42. členu odloka.

13. člen (regulacijski elementi)

- (1) Z regulacijskimi elementi, ki so prikazani na grafičnem načrtu št. 3 Ureditvena situacija, so določeni robni pogoji za umestitev stavb v prostor, znotraj katerih je ob upoštevanju drugih pogojev tega odloka možen razvoj tlorisne zasnove in arhitekturnega oblikovanje stavb.
- (2) Grafični načrt št. 3 Ureditvena situacija določa naslednje regulacijske elemente:
 - gradbena linija GL;
 - ulična gradbena meja GMu;
 - gradbena meja GMk.
- (3) Gradbena linija GL je tlorisna projekcija navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe. Določena je v oddaljenosti 6,00 m od zunanjšega roba vozišča oziroma hodnika za pešce. Z njo se vzpostavi enotna grajena poteza vzdolž uličnega niza. Gradbena linija mora biti zagotovljena v pretežnem delu (to je več kot 75 % dolžine) ulične fasade vsake posamezne stavbe ali dvojčka v vseh vidnih etažah. Dopustno je fasadno členjenje z odklikom fasadne linije do 1,50 m v notranjost gradbene parcele.
- (4) Ulična gradbena meja GMu je tlorisna projekcija navpične ravnine, ki je stavbe ne smejo presegati, lahko se jo dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele. Določena je v oddaljenosti 6,00 m od zunanjšega roba vozišča oziroma hodnika za pešce.
- (5) Gradbena meja GMk je tlorisna projekcija navpičnih ravnin, ki je stavbe ne smejo presegati v podzemni etaži. Določena je za večstanovanjske stavbe na območjih PEUP 1.1.1, 1.1.2 in 2.2 kot maksimalni okvir za tlorisni razvoj podzemne etaže (garaže).
- (6) Regulacijski elementi so določeni v odvisnosti od poteka predvidene prometne mreže in zasnove uličnih profilov in v tem smislu lahko tudi odstopajo od prikazanih v grafičnih načrtih 2. člena odloka. Dokončna umestitev stavb z upoštevanjem regulacijskih elementov bo možna na podlagi umestitve predvidenih ulic v prostor, in sicer minimalno njihove zakoličbe. V okviru izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti skladnost s prostorskim aktom prikazana na pridobljenih uradnih digitalnih grafičnih podatkih OPPN, ki se jih pridobi pri pristojni občinski službi.

14. člen (skupni pogoji za parcelacijo)

- (1) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka določa razdelitev na površine javnega dobra in zasebne površine. Površine javnega dobra zajemajo koridorje javne cestne mreže, območja javnih parkirišč, javne pešpote ter tlakovane in zelene površine.

- (2) Meja gradbene parcele cestnega (infrastrukturnega) koridorja se določi na podlagi tehnične rešitve načrtovanih objektov, in je na strani pločnika zaključena z zunanjim robom pločnika, na strani ceste brez pločnika pa z vključenim 0,50-metrskim robnim pasom (bankino).
- (3) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka predstavlja izhodiščni predlog komasacijskega načrta za izvedbo komasacije, skladno z zakonom s področja urejanja prostora.
- (4) Dopustno je odstopanje od načrta parcelacije, če se pri podrobnejšem načrtovanju tehničnih rešitev cest za izboljšanje ali korekcijo tras pokaže potreba po tlorisnem premiku osi ceste $\pm 5,00$ m (desno/levo) ali v primeru optimizacije cestnega profila in cestnega koridorja. Temu se prilagodi tudi parcelacija stičnih gradbenih parcel. Tovrstna sprememba je dopustna ob zagotovitvi enake funkcionalnosti stičnih gradbenih parcel in doseganju minimalnih urbanističnih kriterijev skladno s tem odlokom, ki še omogočajo gradnjo na tangiranih gradbenih parcelah.
- (5) Dopustna je izvedba parcelacije po posameznih funkcionalnih ali prostorskih sklopih in etapah, če je to smiselno in potrebno za učinkovito realizacijo OPPN in ni v nasprotju z drugimi pogoji tega odloka.
- (6) Po realizaciji posegov gospodarske javne infrastrukture se parcelacija uskladi z izvedenim stanjem.

15. člen

(pogoji za urejanje zunanjih površin)

- (1) Zasnova zunanje ureditve načrtuje javne tlakovane in zelene površine, ulični prostor kot razširjen prometni prostor ter druge prometne površine, intervencijske in manipulativne površine.
- (2) Zasnova, oblikovalske in tehnične rešitve zunanjih ureditev morajo upoštevati oblikovno in funkcionalno zasnovo celotne prostorske ureditve, terenske razmere in navezave na obstoječe ureditve na sosednjih območjih.
- (3) Zasnova in koncept zunanjih površin se realizira skladno z grafičnimi načrti 2. člena odloka, na ravni posamezne gradbene parcele pa z upoštevanjem urbanističnih kriterijev minimalnega deleža zelenih površin na raščnem terenu (FZP) in faktorja odprtih bivalnih površin (FBP), ki poleg zelenih površin na raščnem terenu vključuje tudi tlakovane bivalne površine na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne manipulativne površine. Faktorja sta v nadaljnjih členih določena po podrobnih enotah urejanja prostora.
- (4) Z oblikovnimi prvini zunanjih površin se definira hierarhično zasnovo ulične mreže, omogoči orientacijo v soseski ter jasno označi razlikovanje med javnimi, poljavnimi in zasebnimi površinami. Ulični prostor glavnih napajalnih cest se uredi z zelenicami in drevorednimi potezami. Drevoredi so obvezna sestavina vseh uličnih koridorjev skladno z grafičnimi načrti iz 2. člena odloka, če se v primeru podrobnejšega načrtovanja pokažejo prostorske možnosti za dodatne drevorede, pa se le-te predvidi tudi drugod.
- (5) Vse proste zunanje površine se zatravijo in zasadijo. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno uveljavljene rastlinske vrste. Pri načrtovanju nasadov je zagotavljati varnost uporabe površin, in preprečevati negativne funkcionalne vplive na druge elemente prostorske ureditve (infrastrukturni vodi, prometne in intervencijske površine, varnost uporabnikov...).
- (6) Ozelenitev in druge ureditve zunanjih površin ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene infrastrukturne objekte in naprave, onemogočati njihovega vzdrževanja in uporabe/delovanja.
- (7) Višinske kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene zasnovi stavb, višinskim kotam cest in uvozom do stavb in kotam raščnega terena na vklopu v obstoječe stanje kontaktnega prostora. Premagovanje višinskih razlik v terenu se prednostno ureja z utrjenimi brežinami ali kombiniranjem brežin in podpornih zidov. Maksimalna višina podpornih zidov je 2,20 m. Večje višinske razlike se premaguje s kombiniranjem utrjenih brežin in podpornih zidov oziroma s podpornimi zidovi z vmesnimi horizontalnimi zamiki.
- (8) Za potrebe intervencije morajo biti zagotovljeni intervencijski dostopi, prehodi in površine ter njihova nemotena uporaba. Temu je treba prilagoditi podrobnejše načrtovanje programov in oblikovanja zunanjih površin, prometno ureditev, opremo in signalizacijo ter tudi režim njihove uporabe.
- (9) Zagotovljeni morajo biti dostopi do javnih površin in stavb funkcionalno oviranim osebam skladno s predpisi.

- (10) Vse površine za mirujoči promet z najmanj 4-imi parkirnimi mesti (PM) morajo biti ozelenjene z drevesi, in sicer je treba zagotoviti minimalno 1 drevo/ 3 PM parkirna mesta. Dopustna je nadomestna zasaditev z naravno ozelenjeno pergolo.
- (11) Pri zasnovi in urejanju javnih površin je treba upoštevati naslednje pogoje:
- Kot del mreže javnih zunanjih površin je treba načrtovati parkovne ureditve z otroškim igriščem ob upoštevanju pogoja maksimalne oddaljenosti otroškega igrišča od stanovanj v radiju 200 m (znotraj območja OPPN).
 - Pri načrtovanju javnih nasadov je treba upoštevati vidik minimalnega vzdrževanja ob ustrezni funkciji in videzu nasada.
 - Zasaditev javnih površin mora nuditi naravno senco površin za dejavnosti na prostem (sprehajalne poti, počivališča, otroška igrišča), in sicer minimalno na 25% površine, pri čemer se naravno senčenje lahko zagotovi s sajenjem dreves ali naravno ozelenjenimi pergolami.
- (12) Pri zasnovi in urejanju zasebnih zunanjih površin je treba upoštevati naslednje pogoje:
- Na gradbeni parceli je treba zasaditi vsaj 3 drevesa.
 - Zasebne zelene površine v pasu ulične gradbene meje vzdolž uličnih koridorjev in na mejah z javnimi površinami morajo biti parkovno urejene.
 - Zamejitev zasebnih vrtov in dvorišč je možna z ograjo, mejnim zidom ali živo mejo. Mejni zid je lahko maksimalne višine 1,00 m, skupna višina zamejitve pa ne sme presegati 2,00 m. Ograje in druge mejne ureditve morajo biti umeščene in oblikovane tako, da je zagotovljena preglednost vseh prometnih priključkov. V primeru izvedbe zamejitve na podpornem zidu je skupna maksimalna višina obeh elementov seštevek dopustnih višin zamejitve in dopustnih višin podpornih zidov.

16. člen

(univerzalna graditev in uporaba objektov)

Skladno s predpisi se morajo vse površine in objekti v javni rabi načrtovati in izvesti tako, da je zagotovljena univerzalna uporaba objektov.

IV.2 Posebni pogoji in določila po podrobnih enotah urejanja prostora

17. člen

(PEUP 1.1.1 Območje nove večstanovanjske zazidave sever)

- (1) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI): 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.
- (2) Dovoljena je gradnja stanovanjskih stavb z dopolnilnimi nestanovanjskimi funkcijami (programi splošnega družbenega pomena, poslovni in upravni programi, gostinstvo brez turističnih nastanitev, trgovina in storitvene dejavnosti) znotraj stavb, pri čemer bruto tlorisna površina (BTP) za te dejavnosti ne sme presegati 30% BTP stavbe. Tovrstne stavbe se mora oblikovati tako, da se doseže jasna in funkcionalno logična razmestitev programov in funkcij v stavbah, v odnosu do zunanjih ureditev ter za preprečevanje medsebojnih negativnih vplivov in motenja. Nestanovanjske rabe se umešča v pritličja stavb. Zagotovljen mora biti ločen in neposreden zunanji vhod v prostore nestanovanjskih rab.
- (3) Prostorska enota se mora načrtovati kot zaokrožen sklop stavb in zunanje ureditve, kar določa poenoteno arhitekturno oblikovanje, funkcionalno zasnovo celotnega območja, komunalno opremo in navezave ter vključitev v kontaktne ureditve.
- (4) Določena je enotna gradbena parcela za celoten stavbni sklop skladno grafičnim načrtom št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka.
- (5) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,3.
- (6) Minimalni delež zelenih površin na raščnem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,4.
- (7) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,5. Za tri- in večstanovanjske stavbe je na gradbeni parceli treba zagotoviti minimalno 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanjsko enoto, ki morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev stavbe.

- (8) Višina stavbe: +12,00 m (brez upoštevanja vidne višine vhoda/uvoza v klet).
- (9) Etažnost: P+2+M. Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana z izjemo zunanjega vhoda/uvoza v klet. V kleti so dopustni servisni in tehnični prostori, shrambe in ostali pomožni bivalni prostori ter garaže. Samostojna stanovanja niso dopustna.
- (10) Stavbe se morajo načrtovati tako, da je možen dostop do stanovanj in javnih programov z invalidskim vozičkom oziroma da jih je možno enostavno preurediti. 10 % delež stanovanj mora biti dostopnih in prilagojenih uporabi z invalidskim vozičkom.
- (11) Streha je dvokapnica z naklonom 18-22°. Strešno slame mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbe. Frčade niso dopustne. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (12) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv.
- (13) Klimatskih naprav in drugih tehnoloških naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade stavb.

18. člen

(PEUP 1.1.2 Območje nove večstanovanjske zazidave jug)

- (1) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI):
 - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
 - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.
- (2) Prostorska enota se mora načrtovati kot ulični stavbni niz, kar določa poenoteno arhitekturno oblikovanje, funkcionalno zasnovo območja, komunalno opremo in navezave ter vključitev v kontaktne ureditve.
- (3) Določena je enotna gradbena parcela za celoten stavbni sklop skladno grafičnim načrtom št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka.
- (4) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,3.
- (5) Minimalni delež zelenih površin na raščnem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,4.
- (6) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,5. Za tri- in večstanovanjske stavbe je na gradbeni parceli treba zagotoviti minimalno 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanjsko enoto, ki morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev stavbe.
- (7) Višina stavbe: +10,50 m (brez upoštevanja vidne višine vhoda/uvoza v klet).
- (8) Etažnost: P+2. Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana z izjemo zunanjega vhoda/uvoza v klet. V kleti so dopustni servisni in tehnični prostori, shrambe in ostali pomožni bivalni prostori ter garaže. Samostojna stanovanja niso dopustna.
- (9) Stavbe se morajo načrtovati tako, da je možen dostop do stanovanj z invalidskim vozičkom oziroma da jih je možno enostavno preurediti. 10 % delež stanovanj mora biti dostopnih in prilagojenih uporabi z invalidskim vozičkom.
- (10) Streha je dvokapnica z naklonom 18-22°. Strešno slame mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbe. Frčade niso dopustne. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (11) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv.
- (12) Klimatskih naprav in drugih tehnoloških naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade stavb.

19. člen

(PEUP 1.2.1 Območje vrstnih hiš vzhod)

- (1) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI): 11100 Enostanovanjske stavbe.
- (2) Vrstne hiše se mora načrtovati kot enovit stavbni niz z enotnim arhitekturnim oblikovanjem, funkcionalno zasnovo pripadajoče zunanje ureditve in komunalno opremo, vključno z izvedbo gradbenih del zunanje in prometne ureditve, komunalne opreme ter zaključnih del na ovoju stavb (fasada in stavbno pohištvo).
- (14) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka prikazuje razdelitev območja na gradbene parcele posameznih hiš v nizu, pri čemer je površina gradbene parcele 300-600 m².
- (3) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,5.
- (4) Minimalni delež zelenih površin na raščnem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,2.
- (5) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,3.

- (6) Višina stavbe: +6,50 m.
- (7) Etažnost: P+1. Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana.
- (8) Posamezne stavbe v nizu se lahko tlorisno zamika ob upoštevanju ulične gradbene meje. Dopustno je tudi višinsko zamikanje kote pritličja, prilagojeno vzdolžnemu poteku dostopne ceste, pri čemer višinska razlika med dvema sosednjima stavbnima enotama ne sme presegati $\pm 0,50$ cm.
- (9) Streha je dvokapnica z naklonom $18-22^\circ$, ki mora biti enoten za celoten stavbni niz. Strešno slame mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbnega niza. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (10) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv.
- (11) Klimatskih naprav in drugih tehnoloških naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade stavb.

20. člen

(PEUP 1.2.2 Območje vrstnih hiš zahod)

- (1) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI): 11100 Enostanovanjske stavbe.
- (2) Vrstne hiše se mora načrtovati kot enovit stavbni niz z enotnim arhitekturnim oblikovanjem, funkcionalno zasnovo pripadajoče zunanje ureditve in komunalno opremo, vključno z izvedbo gradbenih del zunanje in prometne ureditve, komunalne opreme ter zaključnih del na ovoju stavb (fasada in stavbno pohištvo).
- (3) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka prikazuje razdelitev območja na gradbene parcele posameznih hiš v nizu, pri čemer je površina gradbene parcele $300-750 \text{ m}^2$.
- (4) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,5.
- (5) Minimalni delež zelenih površin na raščnem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,2.
- (6) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,3.
- (7) Višina stavbe: +6,50 m.
- (8) Etažnost: P+1. Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana.
- (9) Posamezne stavbe v nizu se lahko tlorisno zamika ob upoštevanju ulične gradbene meje. Dopustno je tudi višinsko zamikanje kote pritličja, prilagojeno vzdolžnemu poteku dostopne ceste, pri čemer višinska razlika med dvema sosednjima stavbnima enotama ne sme presegati $\pm 0,50$ cm.
- (10) Streha je dvokapnica z naklonom $18-22^\circ$, ki mora biti enoten za celoten stavbni niz. Strešno slame mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbnega niza. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (11) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv.
- (12) Klimatskih naprav in drugih tehnoloških naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade stavb.

21. člen

(PEUP 1.3.1 Območje individualne stanovanjske zazidave sever)

- (1) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI):
 - 11100 Enostanovanjske stavbe,
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe.
- (2) Površina gradbene parcele je $600-1000 \text{ m}^2$.
- (3) Dvojčke se lahko gradi na parcelah, skladno z grafičnimi načrti iz 2. člena odloka. Izjemoma se lahko gradijo tudi na drugih gradbenih parcelah minimalne površine 800 m^2 in ob zagotovljenih urbanističnih, funkcionalnih in prometnih pogojih skladno z odlokom. V tem primeru se enotna gradbena parcela razdeli na dva dela.
- (4) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,3.
- (5) Minimalni delež zelenih površin na raščnem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,3.
- (6) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,4.
- (7) Višina stavbe: +6,50 m.
- (8) Etažnost: P+1 ali P+M.
- (9) Stavbi dvojčka morata biti po gabaritih enaki in arhitekturno zasnovani in oblikovani kot skladna celota. Dopusten je tlorisni zamik stavb.
- (10) Streha je lahko dvo- ali večkapnica z naklonom $18-22^\circ$. Strešno slame mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbnega niza. Enokapna streha je možna samo na delih stavb, ki so prislonjene h

glavni stavbi. Frčade niso dopustne. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.

- (11) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv. Dopustna je delna izvedba z oblogo iz naravnega kamna peščenjaka.
- (12) Klimatskih naprav in drugih tehnoloških naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade stavb.

22. člen

(PEUP 1.3.2 Območje individualne stanovanjske zazidave jug)

- (1) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI):
- 11100 Enostanovanjske stavbe,
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe.
- (2) Na območju sta vsled terenskih pogojev za gradnjo predvidena dva tipa stavb:
- Stavbe z oznako A: Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana z izjemo zunanjega vhoda/uvoza v klet. V kleti so dopustni servisni in tehnični prostori, shrambe in ostali pomožni bivalni prostori ter garaže. Samostojna stanovanja niso dopustna.
 - Stavbe z oznako B: Na gradbenih parcelah, kjer višinska razlika raščenege terena med skrajnimi mejami gradbene parcele v katerikoli smeri presega 3,50 m, je dopustna izvedba kletne etaže z vidno eno stranico tlorisa.
- (3) Površina gradbene parcele je 600-1000 m².
- (4) Dvojčke se lahko gradi na parcelah, skladno z grafičnimi načrti iz 2. člena odloka. Izjemoma se lahko gradijo tudi na drugih gradbenih parcelah minimalne površine 800 m² in ob zagotovljenih urbanističnih, funkcionalnih in prometnih pogojih skladno z odlokom. V tem primeru se enotna gradbena parcela razdeli na dva dela.
- (5) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,3.
- (6) Minimalni delež zelenih površin na raščnem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,3.
- (7) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,4.
- (8) Višina stavbe: +6,50 m (stavbe z oznako A), + 9,50 m (stavbe z oznako B).
- (9) Etažnost: P+1 ali P+M (stavbe z oznako A), K+P+1 ali K+P+M (stavbe z oznako B).
- (10) Stavbi dvojčka morata biti po gabaritih enaki in arhitekturno zasnovani in oblikovani kot skladna celota. Dopusten je tlorisni zamik stavb.
- (11) Streha je lahko dvo- ali večkapnica z naklonom 18-22°. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbnega niza. Enokapna streha je možna samo na delih stavb, ki so prislonjene h glavni stavbi. Frčade niso dopustne. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (12) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv. Dopustna je delna izvedba z oblogo iz naravnega kamna peščenjaka.
- (13) Klimatskih naprav in drugih tehnoloških naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade stavb.

23. člen

(PEUP 1.4 Zelena cezura s koridorjem nove dostopne ceste)

- (1) Območje se mora načrtovati kot pas zelenih površin s koridorjem nove dostopne ceste. Zelene površine so lahko proste travnate površine ali parkovne ureditve s posameznimi programskimi jedri, kot je na primer otroško igrišče, počivališče in prostor za druženje, pešpoti z drevoredi. Zelene površine morajo biti zasnovane z značilnimi elementi kulturne krajine, kot so trajni nasadi oljk in sadnega drevja, terase s suhozidi ipd. Vse ureditve morajo zagotavljati prosto prehodnost in univerzalno uporabo. Površine ne smejo biti ograjene.
- (2) Zelene površine se mora zasaditi z drevesno vegetacijo, ki bo zagotavljala naravno senčenje površin, zlasti ob pešpoteh in programskih jedrih. Ob dostopni cesti se vzpostavi dvostranski drevored.
- (3) Na območju je predvidena ureditev javnega parkirišča kot javne večnamenske odprte površine.
- (4) Do začetka izgradnje komunalne opreme se zemljišča in obstoječi objekti lahko uporabljajo v sedanje namene. Obstoječi objekti se lahko vzdržujejo ali odstranijo. Nove gradnje, ki niso predmet prostorske ureditve iz prvega odstavka tega člena, niso možne.

24. člen

(PEUP 1.5 Rezervat za šolo/vrtec)

- (1) Prostorska enota predstavlja rezervat za prostorske potrebe šole in vrtca ter spremljajočih dejavnosti. Območje se prometno napaja in komunalno opremi iz smeri novo načrtovanih cest in infrastrukturnih koridorjev, določenih z OPPN.
- (2) Za območje rezervata za šolo/vrtec se zasnova prostorske ureditve določi na podlagi javnega projektnega urbanistično-arhitekturnega natečaja.
- (3) Do začetka izvedbe končne ureditve se zemljišča in objekti lahko uporabljajo v sedanje namene. Na območju se obstoječi objekti lahko vzdržujejo ali odstranijo. Nove gradnje, ki niso predmet prostorske ureditve iz prvega odstavka tega člena, niso možne.

25. člen

(PEUP 1.6 Koridor trase nove južne obvozne ceste naselja Škofije, odsek od km 0,480 do km 1,040)

- (1) Prostorska enota predstavlja rezervat za umestitev odseka nove južne obvozne ceste naselja Škofije na odseku od km 0,480 do km 1,040, znotraj katerega je predvidena umestitev dvosmernega vozišča, hodnika za pešce in robnih ureditev za vklop v kontaktna območja.
- (2) Grafični načrti iz 2. člena odloka prikazujejo izhodiščno ureditev nove ceste in njeno vključitev v prostor. V okviru podrobnejšega načrtovanja načrtovane ceste so znotraj prostorske enote dopustne tudi drugačne rešitve od prikazanih skladno s pogoji 55. člena odloka.
- (3) Do začetka izgradnje prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena se zemljišča in objekti lahko uporabljajo v sedanje namene. Na območju se obstoječi objekti lahko vzdržujejo ali odstranijo. Nove gradnje, ki niso predmet prostorske ureditve iz prvega odstavka tega člena, niso možne.

26. člen

(PEUP 2.1 območje obstoječe zazidave)

- (1) Območje se ureja kot zaključena prostorska enota. OPPN načrtuje prometno in komunalno opremo območja ter dopolnilno gradnjo za zaokrožitev in zgostitev zazidave.
- (2) Nova zazidava, kot je prikazana na grafičnih načrtih iz 2. člena odloka, je predvidena na večjih zaokroženih nepozidanih zemljiščih z opredelitvijo novih gradbenih parcel, z zagotovljenim ustreznim dostopom in komunalno opremo.
- (3) Vrste osnovnih objektov za nove gradnje glede na namen (klasifikacija po CC-SI):
 - 11100 Enostanovanjske stavbe,
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe.
- (4) Dovoljena je gradnja stanovanjskih stavb z dopolnilnimi nestanovanjskimi funkcijami (poslovni in upravni programi, gostinstvo brez turističnih nastanitev, trgovina in storitvene dejavnosti) znotraj stavb, pri čemer bruto tlorisna površina (BTP) za te dejavnosti ne sme presegati 30% BTP stavbe. Tovrstne stavbe se mora oblikovati tako, da se doseže jasna in funkcionalno logična razmestitev programov in funkcij v stavbah, v odnosu do zunanjih ureditev ter za preprečevanje medsebojnih negativnih vplivov in motenja. Nestanovanjske rabe se umešča v pritličja stavb. Zagotovljen mora biti ločen in neposreden zunanji vhod v prostore nestanovanjskih rab.
- (5) Površina gradbene parcel iz drugega odstavka tega člena za nove gradnje je 600-1000 m².
- (6) Dvojčke se lahko gradi na parcelah, skladno z grafičnimi načrti iz 2. člena odloka. Izjemoma se lahko gradijo tudi na drugih gradbenih parcelah minimalne površine 800 m² in ob zagotovljenih urbanističnih, funkcionalnih in prometnih pogojih skladno z odlokom. V tem primeru se enotna gradbena parcela razdeli na dva dela.
- (7) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,3.
- (8) Minimalni delež zelenih površin na raščinem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,3.
- (9) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,4.
- (10) Višina stavbe: +6,50 m.
- (11) Etažnost: P+1 ali P+M. Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana z izjemo zunanjega vhoda/uvoza v klet. Izjemoma je na gradbenih parcelah, kjer višinska razlika raščenege terena med skrajnimi mejami gradbene parcele v katerikoli smeri presega 3,50 m,

dopustna izvedba kletne etaže z vidno eno stranico tlorisa. V kleti so dopustni servisni in tehnični prostori, shrambe in ostali pomožni bivalni prostori ter garaže.

- (13) Stavbi dvojčka morata biti po gabaritih enaki in arhitekturno zasnovani in oblikovani kot skladna celota. Dopusten je tlorisni zamik stavb.
- (14) Streha je lahko dvo- ali večkapnica z naklonom 18-22°. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbnega niza. Enokapna streha je možna samo na delih stavb, ki so prislonjene h glavni stavbi. Frčade niso dopustne. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (15) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv. Dopustna je delna izvedba z oblogo iz naravnega kamna peščenjaka.
- (16) Klimatskih naprav in drugih tehnoloških naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade stavb.
- (17) Vsi posegi in gradnje v okviru obstoječih legalno zgrajenih stavb in njihovih pripadajočih gradbenih parcel so dopustni v obstoječih razmerah oziroma največ do pogojev tega člena glede zmogljivosti in namembnosti, etažnosti in višinskih gabaritov ter faktorja pozidanosti parcele za gradnjo, ki veljajo za nove stavbe. V okviru obstoječe parcelacije je dopustno oblikovanje novih gradbenih parcel in gradnja novih stavb znotraj pogojev tega člena.
- (18) Regulacijske linije za obstoječe zgradbe niso opredeljene, pri vseh novih posegih v okviru obstoječih stavb oziroma njihovih gradbenih parcel pa morajo biti poleg pogojev tega člena odloka upoštevani tudi skupni pogoji in določila 9.- 16. členov odloka.

27. člen

(PEUP 2.2 območje nove zazidave ob Parenzani)

- (1) Urbanistična zasnova prostorske enote zasleduje koncept zaokrožitve obstoječega središča naselja z novim trgom in grajenim obodom južnega roba središča naselja ob zeleni potezi Parenzane. Bistveni element zasnove ureditve je podzemna garaža, ki bo omogočila delno prometno razbremenitev obstoječih javnih odprtih površin v središču naselja.
- (2) Prostorska enota se mora načrtovati kot zaokrožen sklop stavb in zunanje ureditve, kar določa poenoteno arhitekturno oblikovanje, funkcionalno zasnovo celotnega območja, komunalno opremo in navezave in vključitev v kontaktne ureditve ter pogoje izvedbe.
- (3) Določena je enotna gradbena parcela za celoten stavbni sklop skladno grafičnim načrtom št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka s prikazom meje pripadajočega funkcionalnega zemljišča stanovanjskih stavb.
- (4) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI): 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe. Dovoljena je gradnja stanovanjskih stavb z dopolnilnimi nestanovanjskimi funkcijami (programi splošnega družbenega pomena, poslovni in upravni programi, gostinstvo brez turističnih nastanitev, trgovina in storitvene dejavnosti) znotraj stavb, pri čemer bruto tlorisna površina (BTP) za te dejavnosti ne sme presegati 30% BTP stavbe. Tovrstne stavbe se mora oblikovati tako, da se doseže jasna in funkcionalno logična razmestitev programov in funkcij v stavbah, v odnosu do zunanjih ureditev ter za preprečevanje medsebojnih negativnih vplivov in motenja. Nestanovanjske rabe se umešča v pritličja stavb ali v klet. Zagotovljen mora biti ločen in neposreden zunanji vhod v prostore nestanovanjskih rab.
- (5) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,3.
- (6) Minimalni delež zelenih površin na raščnem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,25.
- (7) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,5 in vključuje javne odprte bivalne površine trga ter odprte bivalne površine za skupno rabo stanovalcev, in sicer minimalno 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanjsko enoto.
- (8) Višina stavbe: +15,00 m (ob upoštevanju vidne južne fasade kleti).
- (9) Etažnost: K+P+2+M. Predvidena je izvedba kleti, ki ima na južni strani v celoti vidno fasadno lice. Klet bo pretežno v funkciji garaže, dopustni so tudi servisni in tehnični prostori, shrambe in ostali pomožni bivalni prostori ter nestanovanjske funkcije iz drugega četrtega tega člena, če imajo zagotovljen neposredni vhod in naravno osvetlitev na vidni fasadi. Samostojna stanovanja v kleti niso dopustna.
- (10) Stavbe se morajo načrtovati tako, da je možen dostop do stanovanj in javnih programov z invalidskim vozičkom oziroma da jih je možno enostavno preurediti. 10 % delež stanovanj mora biti dostopnih in prilagojenih uporabi z invalidskim vozičkom.

- (11) Streha je dvokapnica z naklonom 18-22°. Strešno slame mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbe. Frčade niso dopustne. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (12) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv.
- (13) Klimatske in druge tehnološke naprave morajo biti oblikovno diskretno integrirane v zasnovano ovoja stavbe (obdane z zastori, ozelenjene, zamaknjene v niše ipd.). Lahko se namestijo na streho stavbe, pri čemer njihova višina ne sme presegati +18,00 m.

28. člen

(PEUP 2.3 območje vrstnih hiš Parenzana jug)

- (1) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI): 11100 Enostanovanjske stavbe.
- (2) Na območju se načrtuje sklop vrstnih hiš v dveh vzporednih nizih. Dostopi v stavbe so predvideni s severne strani, na južni strani pa so predvideni nizi vrtov. Med vrstama je notranja dostopna-servisna pot. Na vzhodni strani območja je predvideno skupno parkirišče
- (3) Prostorsko enoto se mora načrtovati kot enovito prostorsko, funkcionalno in izvedbeno celoto z enotnim arhitekturnim oblikovanjem, funkcionalno zasnovano pripadajoče prometne in zunanje ureditve ter komunalno opremo, vključno z izvedbo gradbenih del zunanje in prometne ureditve, komunalne opreme ter zaključnih del na ovoju stavb (fasada in stavbno pohištvo).
- (4) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka prikazuje razdelitev območja na gradbene parcele posameznih hiš v nizu, pri čemer je površina gradbene parcele 120-220 m².
- (5) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,5.
- (6) Minimalni delež zelenih površin na raščnem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,2.
- (7) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,3.
- (8) Višina stavbe: +6,50 m.
- (9) Etažnost: P+1. Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana.
- (10) Posamezne stavbe v nizu se lahko tlorisno zamika ob upoštevanju ulične gradbene meje. Dopustno je tudi višinsko zamikanje kote pritličja, prilagojeno vzdolžnemu poteku dostopne ceste, pri čemer višinska razlika med dvema sosednjima stavbnima enotama ne sme presegati ±0,50 cm.
- (11) Streha je dvokapnica z naklonom 18-22°, ki mora biti enoten za celoten stavbni niz. Strešno slame mora potekati vzporedno z daljšo stranico stavbnega niza. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.
- (12) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv.
- (13) Klimatskih naprav in drugih tehnoloških naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade stavb.

29. člen

(PEUP 2.4 območje trgovskega centra)

- (1) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI): 12301 Trgovske stavbe. Dopustna je gradnja trgovske stavbe z dopolnilnimi funkcijami znotraj vrst objektov 12112 Gostilne, restavracije in točilnice in 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti znotraj enotnega stavbnega sklopa, pri čemer bruto tlorisna površina (BTP) za te dejavnosti ne sme presegati 30% BTP stavbe.
- (2) Območje trgovskega centra se mora celovito načrtovati in urediti kot zaključeno strukturno in funkcionalno celoto stavbe, komunalne opreme, prometne in zunanje ureditve.
- (3) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra določa gradbeno parcelo.
- (4) Faktor pozidanosti maksimalno: 0,4.
- (5) Višina stavbe: +8,00 m.
- (6) Etažnost: P+T. Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana z izjemo zunanjega vhoda/uvoza v klet.
- (1) Stavbo trgovskega centra se zasnuje kot stavbni volumen pravokotnega tlorisnega gabarita, ki se lahko glede na specifične potrebe dejavnosti in investitorja podrobneje členi in oblikuje, ob upoštevanju regulacijskih elementov in določil tega odloka. H končni zasnovi območja mora investitor pridobiti soglasje pristojne strokovne službe občine za prostorsko načrtovanje.
- (2) Trgovski center se prometno napaja preko samostojnega priključka, z omrežjem pešpoti pa ga je treba navezati tudi na peš povezave na sosednjih območjih.

- (3) Zunanjo ureditev območja vključno s parkirnimi površinami je treba ozeleniti in zasaditi z drevjem. Na gradbeni parceli je treba zagotoviti minimalni delež zelenih površin na raščenem terenu (FZP) 0,2 in zasaditi minimalno 1 drevo/ 3 PM parkirna mesta. Senčenje parkirnih mest s pergolami in nadstrešnicami ni dopustna.
- (4) Streha je lahko ravna ali dvokapnica z naklonom do 22°.
- (5) Fasada stavbe mora biti sodobno oblikovana, vendar brez dodatne osvetlitve ali svetlobnih učinkov, nebleščeča in v naravnih zemeljskih tonih ali sivih odtenkih.
- (6) Klimatske in druge tehnološke naprave morajo biti oblikovno diskretno integrirane v zasnovo ovoja stavbe (obdane z zastori, ozelenjene, zamaknjene v niše ipd.). Lahko se namestijo na streho stavbe, pri čemer njihova višina ne sme presegati +10,00 m.

30. člen

(PEUP 2.5 območje obstoječe zazidave v pasu ob državni regionalni cesti R III-741)

- (1) Prostorska enota se ureja kot integralni del središča naselja. Načrtovana je reurbanizacija območja, ki vključuje prostorsko, programsko in prometno prenavo in preureditev.
- (2) Grafični načrti iz 2. člena odloka prikazujejo izhodiščno ureditev območja, ki vključuje:
 - trg oziroma javno odprto tlakovano površino;
 - parkovne površine v potezi Parenzane in v pasu proti trgu in središču naselja;
 - stavbne sklope;
 - parkirne površine.
- (3) Trg se umesti v prostor kot občestno razširitev in dopolnitev obstoječih odprtih površin v središču naselja. Trg se zasnuje kot večnamensko tlakovano javno površino, ki je v koridorju ceste povozna, na preostalih delih pa so površine namenjene nemotornemu prometu.
- (4) Parkovne površine so bistveni povezovalni element v zasnovi, ki v celoto združujejo prometne površine, trg in stavbne sklope, bistvena pa je predvsem njihova vloga povezave središča naselja z območjem ob Parenzani ter kakovostna strukturna in vsebinska integracija poteze Parenzane v tkivo naselja.
- (5) Prikazani stavbni sklopi povzemajo gabarite obstoječih stavb. Le-te se lahko vzdržujejo, rekonstruirajo, prizidajo ali odstranijo znotraj gradbene meje PEUP 2.5 maksimalni okvir za tlorisni razvoj stavb. Vse gradnje se lahko načrtujejo v okviru regulacijskih elementov in robnih pogojev, ki so prikazani v grafičnih načrtih iz 2. člena odloka, ob upoštevanju pogojev tega člena in skupnih pogojev in določil 9.-16. členov odloka.
- (14) Vrste osnovnih objektov glede na namen (klasifikacija po CC-SI):
 - 11100 Enostanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe
 - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
- (6) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra iz 2. člena odloka določa gradbene parcele z razmejitvijo zasebnih zemljišč in površin javnega dobra.
- (7) Faktor pozidanosti: znotraj prikazanih regulacijskih linij.
- (8) Višina stavbe: +10,00 m.
- (9) Etažnost: P+2/M. Dopustna je izvedba kleti, pri čemer mora biti le-ta v celoti vkopana z izjemo zunanjega vhoda/uvoza v klet.
- (10) V primeru izvedbe projekta celovite prenovе središča naselja se lahko predvidi tudi drugačna zasnova območja od prikazane, pri čemer mora zasnova vključevati vse programske in strukturne elemente iz drugega odstavka tega člena, s posebnim poudarkom na urejanju javnih odprtih površin in javni prehodnosti v pasu med trgom in potezo Parenzane ter novim trgom ob Parenzani. V primeru izvedbe projekta celovite prenovе središča naselja se zasnova prostorske ureditve določi na podlagi javnega projektnega urbanistično-arhitekturnega natečaja, ki mora kot projektni natečajni pogoj upoštevati vključenost in medsebojno povezanost središča naselja z območjem in zasnovo OPPN.

- (11) Pri načrtovanju stavb in pripadajočih zunanjih ureditev je treba upoštevati pogoje tega odloka glede zagotovitve potrebnih parkirnih mest skladno z njihovo namembnostjo in zmogljivostjo.
- (12) Javna parkirna mesta so predvidena na območju rekonstruiranega priključka lokalne ceste LC 177 070 Plavje – Spodnje Škofije na državno cesto, in sicer na obstoječi parkirni površini zahodno od ceste ter na novem javnem parkirišču na vzhodni strani. V okviru javnih parkirišč se na podlagi soglasja upravljavca in z ustreznim formalnim dogovorom del parkirnih površin lahko nameni za potrebe stanovalcev in uporabnikov bližnjih stavb.
- (13) Načrtovane prostorske ureditve morajo na tem območju zagotavljati interese državne ceste R3-741, odsek 0235 Škofije-MP Škofije:
- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu;
 - opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere in za varno odvijanje prometa;
 - načrtovanje z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve;
 - da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Rešitev načrtuje dokončno ukinitvev in trajno preureditev nekdanjega priključka lokalne ceste LC 177 070 Plavje – Spodnje Škofije na državno cesto tako, da ne bo več omogočeno priključevanje na državno cesto. Preureditev načrtuje slepo zaključevanje nekdanjega priključka lokalne ceste za potrebe dostopa do obstoječe stavbe, na mestu neposrednega stika cest pa ureditev zelenice in hodnika za pešce.

31. člen

(PEUP 2.6 prometni koridor rekonstruirane trase lokalne ceste LC 177 061 Škofije – Tinjan na odseku od km 0,100 do km 0,420)

- (1) Prostorska enota predstavlja koridor za rekonstrukcijo lokalne ceste LC 177 061 Škofije – Tinjan na odseku od km 0,100 do km 0,420, znotraj katerega je predvidena umestitev dvosmernega vozišča, hodnika za pešce in robnih ureditev za vklop v kontaktna območja. Grafični načrti iz 2. člena odloka prikazujejo izhodiščno ureditev rekonstrukcije ceste. V okviru podrobnejšega načrtovanja, usklajevanj in vklopa v kontaktne ureditve ali spremenjenih načrtovalskih izhodišč so dopustne tudi drugačne rešitve od prikazanih skladno s pogoji 55. člena odloka.
- (2) Znotraj območja so dopustne samo gradnje in objekti za potrebe ceste in druge gospodarske javne infrastrukture ter ureditve za vklop v obstoječe ureditve v kontaktnem prostoru.
- (3) Predvidena je ureditev obcestnega prostora na odseku pri pokopališču: na severni strani je predvideno javno parkirišče s 30-imi parkirnimi mesti, na južni strani pa ureditev manjše vstopne ploščadi pred vhodom na pokopališče.
- (4) Po realizaciji ceste se lahko robne površine, ki niso del cestnega sveta ceste, priključijo sosednjim parcelam.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

32. člen

(skupne določbe in pogoji)

- (1) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih (tanigranih) območjih.
- (2) Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljavcev.

- (3) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.
- (4) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja, pri čemer je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih.
- (5) Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav GJI z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi GJI na okolje.
- (6) Situativno so rešitve opremljanja in priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo prikazane na grafičnem načrtu št. 5 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

33. člen (prometna ureditev)

- (1) Preko lokalne cestne mreže in obstoječih rekonstruiranih priključkov se bo promet z območij predvidene zazidave usmerjal na državno ceste R3-741, odsek 0235 Škofije-MP Škofije. Rekonstruirani priključki bodo ustrezno dimenzionirani in urejeni za pretočno in varno odvijanje prometa. Prometno napajanje območja OPPN je predvideno z več strani, in sicer:
 - Območje nad šolo (1) se bo v prvi fazi prometno napajalo z novo dostopno cesto 1A preko lokalne ceste LC 177 061 Škofije – Tinjan, dolgoročno pa je za zagotovitev ustreznega prometnega napajanja v smislu prometnih obremenitev, nivoja prometnih uslug in prometne varnosti nujna izgradnja in primarno prometno napajanje območja preko predvidene južne obvozne ceste naselja Škofije.
 - Območje ob Parenzani (2) se bo prometno napajalo preko rekonstruiranega odseka lokalne ceste LC 177 070 Plavje – Spodnje Škofije s priključevanjem preko novega priključka na državno regionalno cesto R III-741, odsek 0235 Škofije-MP Škofije skladno s projektom št. NG/047-2019 (PS Prostor d.o.o., 2020), vključno z zaporo oziroma trajno ukinitvijo prvotnega cestnega priključka.
- (2) Zasnova prostorske in prometne ureditve vključuje rešitev predvidene rekonstrukcije lokalne ceste LC 177 06 Škofije-Tinjan na odseku od km 0,100 do km 0,420 skladno s projektom št. NG/044-2009 (PS Prostor d.o.o., 2010). Na odseku znotraj območja OPPN je predvidena rekonstrukcija ceste z vzpostavitev enotne širine dvosmernega vozišča 6,00, m, eno- ali dvostranski pločnik, ureditev novega avtobusnega postajališča in javnega parkirišča pri pokopališču. Pri načrtovanju je treba upoštevati tudi določila petega odstavka 11. člena odloka.
- (3) Zasnova prostorske in prometne ureditve vključuje rešitev nove južne obvozne ceste naselja Škofije na odseku od km 0,480 do km 1,040, znotraj katerega je predvidena umestitev dvosmernega vozišča, hodnika za pešce in robnih ureditev za vklop v kontaktna območja. Pri načrtovanju je treba upoštevati tudi določila 25. člena odloka.
- (4) Zasnova prometne ureditve načrtuje vzpostavitev hierarhične mreže prometnic na treh ravneh:
 - primarne napajalne ceste 1A, 1C, 2A;
 - sekundarne dostopne ceste 1B, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I, 1J, 1K, 1L, 1M, 1N, 2B, 2C, 2D;
 - pešpoti.
- (5) Primarne napajalne ceste se načrtujejo kot dvosmerne ceste s širino vozišča 6,00 m, z enostranskim hodnikom za pešce širine 2,00 m ter dvostranskim drevoredom.
- (6) Sekundarne dostopne ceste se načrtujejo kot dvosmerne ceste s širino vozišča 5,50 m in z enostranskim hodnikom za pešce širine 2,00 m. Izjema so krajši in/ali slepi odseki dostopnih cest do manjšega števila uporabnikov, ki se načrtujejo brez pločnika (ceste 1L, 1M, 1N).
- (7) Priključki na javne ceste se zagotovijo neposredno z gradbene parcele stavb ali preko dostopnih poti, pri čemer morajo biti izvedeni skladno s predpisi, ki urejajo področje cest, in morajo zagotavljati minimalni pogoj:
 - individualen priključek minimalne širine 3,50 m;
 - skupinski priključek za 3 ali več individualnih stavb ali za eno ali več večstanovanjskih stavb minimalne širine 5,00 m.

- (8) Grafični načrti iz 2. člena odloka prikazujejo smer priključevanja gradbenih parcel na javne ceste. Mikrolokacija priključka se določi glede na zasnovo stavbe in pripadajoče zunanje ureditve, vendar tako, da ne ovira prometa na javni cesti in ne onemogoča izvedbe priključkov sosednjih gradbenih parcel.
- (9) Upravljavca javne ceste lahko s projektnimi pogoji in soglasjem določi tudi manjšo širino priključka, kadar ni prostorskih možnosti za zagotavljanje minimalnih širin in je to upravičeno z vidika varnosti prometa, vendar samo v skladu z vsemi predpisi, ki urejajo področje načrtovanja cest in varnosti cestnega prometa ter drugih predpisov.
- (10) Vse prometne površine in prometna oprema, vključno z izvedbo individualnih priključkov na javne prometne površine, morajo biti projektirani in izvedeni skladno s predpisi.
- (11) Vse javne prometne površine morajo biti utrjene in z urejenim odvajanjem onesnaženih meteorolnih odpadnih voda preko zadrževalnikov, usedalnikov in lovilcev olj.

34. člen (mirujoči promet)

- (1) Za posamezno stanovanjsko enoto je treba zagotoviti minimalno 2 parkirni meri (PM) za stanovalce in dodatno 1 PM za obiskovalce, pri čemer morajo biti glede na tipologijo zazidave zagotovljena:
- za eno- in dvostanovanjske stavbe in dvojčke v okviru gradbenih parcel posameznih stanovanjskih enot ali v stavbah;
 - za vrstne hiše v okviru gradbenih parcel posameznih stanovanjskih enot, v stavbah ali v okviru zaokrožene funkcionalne celote zunanje ureditve stavbnega sklopa vrstnih hiš, v vsakem primeru pa znotraj meje območja PEUP;
 - za večstanovanjske stavbe v okviru gradbenih parcel stavb, v podzemnih garažah ali v okviru zaokrožene funkcionalne celote zunanje ureditve stavbnega sklopa, v vsakem primeru pa znotraj meje območja PEUP.
- (2) Za stavbe, v katerih so (tudi) nestanovanjske rabe, je poleg zagotovitve potrebnih parkirnih mest iz prvega odstavka tega člena treba na pripadajoči gradbeni parceli dodatno zagotoviti tudi zadostno število PM, glede na program in zmogljivost, in sicer za:
- pisarniške, upravne in trgovske dejavnosti 1 PM/30 m² bruto površine prostorov;
 - storitvene dejavnosti in dejavnosti drobne obrti 1 PM/ 60 m² bruto površine prostorov;
 - gostinski obrat (brez nastanitev) 1 PM/10 sedežev;
 - dejavnosti splošnega družbenega pomena na podlagi mobilnostnega načrta.
- Za bruto površino prostorov se upošteva samo površine, ki so namenjene opravljanju dejavnosti brez tehničnih, servisnih in komunikacijskih površin.
- V PEUP 1.1.1, PEUP 2.1, PEUP 2.2 in PEUP 2.5 je pri zagotovitvi potrebnih PM za nestanovanjske programe dopustno odstopanje od navedenih pogojev, če se z mobilnostim načrtom utemelji, dokaže in načrtuje ukrepe za ustrezno ureditev mirujočega prometa. K odstopanju je treba pridobiti soglasje pristojnih strokovnih služb občine za prostorsko načrtovanje in urejanje prometa.
- (3) Potrebe po parkirnih površinah, ki bodo podrobneje določene na podlagi projektne rešitve za območje PEUP 1.5, se morajo zagotavljati znotraj prostorske enote.
- (4) Za potrebe trgovskega centra se mora na območju PEUP 2.5 glede na predvideno namembnost in zmogljivost stavbe zagotoviti zadostno število parkirnih mest ter ustrezne manipulativne površine. Manipulacija za potrebe dejavnosti se mora v celoti opravljati znotraj območja brez vplivov ali motenj na javnem cestnem omrežju.
- (5) Dopustna je gradnja podzemnih garaž.
- (6) OPPN načrtuje več območij in ureditev javnih parkirišč za potrebe naselja:
- V enoti PEUP 1.4 je predvidena nova javna večnamenska povozna površina kot del nezazidane zelene cezure v koridorju nove dostopne ceste 1A, ki se prednostno nameni za javno parkirišče s skupno predvideno zmogljivostjo 90 PM. Predvidena je zasnova parkirišča v terasah, ki sledijo konfiguraciji terena. Območje parkirišča je treba s sistemom povezovalnih pešpoti vpeti in povezati s kontaktnim prostorom, parkirne in robne površine pa čim bolj intenzivno ozeleniti. Zasnova parkirišča omogoča izvedbo v etapah (po posameznih terasah), pri čemer je treba za vsako posamezno izvedbeno etapo zagotoviti popolno funkcionalnost in skladnost z vsemi tehničnimi in varstvenimi pogoji in merili, ki veljajo za tovrstne objekte in ureditve. Preko parkirišča se vzpostavi servisni dostop za potrebe pokopališča.

- V enoti PEUP 2.2 je v kompleksu večstanovanjskih stavb in novega trga predvidena podzemna garaža s skupno maksimalno predvideno zmogljivostjo 100 PM v enonivojski izvedbi. Parkirne površine so delno namenjene za stanovalce in uporabnike večstanovanjskih stavb (v primeru umeščanja nestanovanjskih rab v stavbe), presežek PM pa se nameni javni uporabi.
 - V enoti 2.5 je predvideno novo javno parkirišče s 21-imi PM.
 - V enoti 2.6 je predvidena ureditev javnega parkirišča s 30-imi PM.
 - Znotraj predvidenih območij stanovanjske zazidave je predvidenih še več manjših javnih površin za mirujoči promet, ki pa se ne morejo upoštevati v bilanco minimalno potrebnih PM, določenih v predhodnih odstavkih tega člena.
- (7) Skladno s predpisi za načrtovanje večstanovanjskih stavb, stavb z javnimi programi in javnih površin je treba zagotoviti ustrezno število tehnično ustreznih parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe. Parkirna mesta morajo biti umeščena tako, da so čim lažje dostopna in brez fizičnih ovir, dobro vidna in ustrezno navezana na vhode v stavbe oziroma odprte tlakovane površine.
- (8) Pokrite prometne površine in garaže morajo biti urejene v obliki zadrževalnega sistema (lovilne sklede), brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

35. člen

(prometne ureditve za pešce in kolesarje)

- (1) Mrežo pešpoti, s katerimi se vzpostavi notranje povezave in navezave na sosednja območja, tvorijo:
- pešpot PP 1 kot šolska pešpot iz smeri Zgornjih Škofij, ki sledi trasi južne obvozne ceste in ceste 1C;
 - pešpot PP 2, ki povezuje središče naselja Škofije, prečka Parenzano, vodi do pokopališča in se izteče v središču Območja nad šolo; povezava deloma poteka kot samostojna pešpot, deloma pa sledi poteku trase cest 2D, 2C in 1A.
 - Pot zdravja in prijateljstva Parenzana kot daljinski in notranji peš in kolesarski koridor.
- Pešpoti potekajo kot samostojni komunikacijski koridorji, deloma pa so sestavni del uličnih koridorjev cest. Ureditve je treba načrtovati tako, da so pešcem prijazne, varne in funkcionalne, kar pomeni v ustreznih naklonih (izjemoma s stopnišči, lahko z javnim dvigalom), z javno razsvetlavo, pripadajočo urbano opremo (klopi, koši za smeti) in čim več naravnega senčenja z drevoredi.
- (2) Vodenje kolesarskega prometa je z izjemo trase Poti zdravja in prijateljstva Parenzane predvideno po vozišču skupaj z motornim prometom, pri čemer je treba z ustrezno prometno signalizacijo in opremo cest zagotoviti jasno označitev prometnega režima in s tem čim večjo prometno varnost (npr. z uvedbo oznak sharrow, souporaba prometnega pasu, območje umirjenega prometa ali območje skupnega prometnega prostora). Ohranja se državna daljinska kolesarska povezava D-8 Poti zdravja in prijateljstva Parenzana. Na odseku znotraj območja OPPN se jo načrtuje kot del zelene poteze, ki se s spremljajočimi ureditvami naveže na središče naselja in novo zazidavo območja.

36. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Napajanje in oskrba območja z električno energijo morata biti načrtovana skladno s pogoji upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.
- (2) Znotraj območja je predvidena gradnja srednjenapetostnega omrežja, nizkonapetostnega omrežja in javne razsvetljave.
- (3) Elektroenergetska oskrba območja OPPN je predvidena iz treh transformatorskih postaj (TP), in sicer iz:
- TP Šola, ki je zgrajena v sklopu novega šolskega kompleksa;
 - TP Nova 1 v centru obtežbe Območja 1 in
 - TP Škofije 2, ki bo nadomestila obstoječo na novi lokaciji v centru obtežbe Območja 2.
- TP se vzankajo v obstoječi EE sistem z delno dograditvijo SN omrežja. TP morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.

- (4) Na območju OPPN poteka obstoječe SN 20kV omrežje delno kot prostozračno delno pa v zemeljski izvedbi. OPPN načrtuje pokablitev prostozračnega SN omrežja in dograditev za elektroenergetsko napajanje novo predvidenih transformatorskih postaj. Odstranijo se obstoječi vodniki in oporišča. Nove SN povezave se izvedejo s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi, ki se uvlečejo v PVC kabelsko kanalizacijo Φ 200mm. Potek kabelske kanalizacije je skupen s potekom kabelske kanalizacije za NN omrežje.
- (5) NN kabelsko omrežje mora biti izvedeno kot kabelsko omrežje, položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- (6) Priključno merilne omarice (PMO) se morajo namestiti na stalno dostopna mesta.

37. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN se načrtuje dograditev telekomunikacijskega omrežja vključno s posodobitvijo oziroma nadomestitvijo obstojećih vodov in naprav skladno s pogoji gradnje telekomunikacijskega omrežja in usklajeno s potekom ostale infrastrukture.
- (2) Telekomunikacijsko omrežje se načrtuje in izvede s sistemom kabelske kanalizacije. Kabelska kanalizacija mora biti zadostno dimenzionirana, da bo možno izvajati tudi prihodnje posodobitve in povećanja zmogljivosti. Iz obstojećih telekomunikacijskih vodov se predvidi gradnja novih odcepnih priključkov razvodom telekomunikacijskih kablov do posameznih stavb.
- (3) Predvidi se vgradnja kablov, ki zagotavljajo prenos digitalnih in analognih signalov.
- (4) Telekomunikacijska omrežja različnih upravljavcev morajo potekati medsebojno usklajeno. Prav tako je treba upoštevati poteke drugih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Pri tem je treba upoštevati minimalne medsebojne odmike, pravila križanja ter ostale tehnične pogoje upravljavcev.
- (5) Pri gradbenih posegih je treba predvideti morebitno prestavitev ali zaščito obstojeće kabelske kanalizacije.

38. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Vodna oskrba je predvidena s priključevanjem na obstojeće javno vodovodno omrežje, skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja. Potek vodovodnega omrežja je predviden v cestnih telesih z izgradnjo novega vodovoda NL DN 150 mm, NL DN 100 mm in NL DN 80 mm z vzankanjem omrežja za zagotovitev kroženja vode in za potrebe priključevanja predvidenih objektov in zunanje požarne varnosti.
- (2) Na javnem vodovodnem omrežju je treba izvesti podzemne hidrante.
- (3) Vodovodno omrežje je treba izvesti iz duktilne (nodularne) litine (NL).
- (4) Tlak v javnem vodovodnem omrežju mora biti 2,5 - 5,5 bar.
- (5) Skladno s predpisi mora biti na javni vodovod priključena vsaka stavba ali inženirski objekt posebej, zanje pa mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomermom. Za posamezne dele stavb (stanovanjske in poslovne) mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z ločnim obračunskim vodomermom. Upravljavec javnega vodovodnega omrežja tehnične pogoje za priključitev objektov na javno vodovodno omrežje določi in potrdi v postopku izdelave projektne dokumentacije za prisoditev gradbenega dovoljenja (DGD).

39. člen

(kanalizacija)

- (1) Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem in gravitacijskem sistemu preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo s končnim iztokom na Centralno čistilno napravo Koper (CČN). Zasnova javnega kanalizacijskega omrežja povzema obstoječo javno kanalizacijsko omrežje ter rešitve izgradnje nove fekalne kanalizacije, skladno z:
 - Načrtom sekundarnega kanalizacijskega omrežja Škofije II. faza, nedokončano iz Škofije 2. Faza-II. etapa (Isan 12 d.o.o., št. projekta 96/10 in 29/20, PZI);

- Načrtom izgradnje kanalizacijskega sistema na območju aglomeracije Škofije, 2. Sklop (ISAN 12 d.o.o., št. projekta 95/17, PZI);
- Načrtom prestavitve ceste za Plavje s priključkom na državno cesto – območje Spodnje Škofije (PS Prostor d.o.o, št. projekta NG/047-2019, DGD);
- Načrtom rekonstrukcije lokalne ceste LC 177 061 Škofije-Tinjan (PS Prostor d.o.o., št. projekta NG/044-2009).

(2) Vse stavbe se morajo priključiti na javno fekalno in meteorno kanalizacijo.

(3) Zasnova kanalizacijskega omrežja načrtuje usklajen potek meteorne in fekalne kanalizacije v javnih cestah.

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

(5) Kanalizacijsko omrežje je treba projektirati in izvesti vodotesno, da bo preprečen vtok meteorne vode v fekalno kanalizacijo, in s takim temeljenjem, da ne bo prihajalo do posedanja in deformacij kanalizacije. Pri gradnji je treba zagotoviti varnostni odmik in razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike podrobneje uskladi. Na mestih, kjer poteka javna kanalizacija, ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji min. 2,00 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem. Trasa javnega kanalizacijskega omrežja na območju OPPN mora biti dostopna za vozila upravljavca za potrebe vzdrževanja in čiščenja.

(6) Območje OPPN je z vidika odvajanja fekalnih odpadnih vod razdeljeno na tri funkcionalne enote:

- Območje za Zadružnim domom (enota KC-25-P#) se priključuje na predvideni nov fekalni kanal FF in FE v smeri črpališča Č1 Škofije. Od tu naprej se fekalne vode preko tlačnega voda vodijo do primarnega fekalnega kolektorja v smeri CČN Koper. Priključitev je pogojena z izgradnjo novih fekalnih kanalov FF in FE.
- Območje nad šolo (enote 17-P#1, 17-P#2, 17-P#3) je razdeljeno na dve podenoti. S severnega dela se fekalne odpadne vode vodijo v smeri predvidenega krajevnega zbirnega fekalnega kanala FT 12. Priključitev je pogojena z izgradnjo fekalnega kanala FT 12. Z južnega dela se bodo fekalne odpadne vode vodile v zbirni fekalni kanal v sklopu južne obvozne ceste Škofije, pri čemer bo končni potek trase in priklop na obstoječe kanalizacijsko omrežje določeno s podrobnejšo projektno rešitvijo in ločeno dokumentacijo. Priključitev je pogojena z izgradnjo obvozne ceste in/ali spremljajoče gospodarske javne infrastrukture.

(7) Fekalne odpadne vode se morajo iz individualnih stavb priključevati preko fekalnega priključnega kanala v javno fekalno kanalizacijo. Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati samo odpadne vode, ki ustrezajo določilom predpisov. Na območju je pretežno predvidena stanovanjska raba z možnimi javnimi, oskrbnimi, poslovnimi in storitvenimi dejavnosti, ki ne bodo proizvajale posebnih odpadnih vod. V primeru, da komunalne odpadne vode ne ustrezajo parametrom predpisov, jih je treba predhodno očistiti. Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje s končnim iztokom na CČN.

(8) Rešitev odvajanja meteorne odpadne vode načrtuje kombiniran način odvajanja in ravnanja z meteorno vodo, in sicer:

- z naravnim pronicanjem v tla na minimalno 30 % površine gradbene parcele (raščen teren);
- z zadrževanjem in/ali sekundarno rabo čiste meteorne vode na gradbeni parceli (rezervoarji za zalivanje, sanitarno vodo ipd.) ter
- z odvajanjem preostanka/presežka meteornih vod v javno meteorno kanalizacijo.

(9) Meteorne vode se morajo preko nove meteorne kanalizacije odvajati v smeri obstoječih odprtih meteornih odvodnikov, ki se morajo ohranjati. OPPN načrtuje odvajanje meteornih vod v različne meteorne odvodnike, in sicer:

- Meteorne vode z dela Območja 1, ki višinsko pada proti severu, se preko nove meteorne kanalizacije usmeri v zbirni meteorni kanal, ki je načrtovan v okviru predvidene rekonstrukcije lokalne ceste LC 177 061 Škofije-Tinjan (št. projekta NG/044-2009, PS Prostor d.o.o.) s končnim iztokom v naravni meteorni odvodnik (obstoječi odvodni jarek proti hudourniški grapi).
- Meteorne vode z dela Območja 1, ki terensko pada proti jugu, se preko nove meteorne kanalizacije odvaja v smeri hudourniške grape, ki poteka v pobočju južno od naselja, oziroma v

meteorno kanalizacijo predvidene južne obvozne ceste naselja Škofije, pri čemer bosta končni potek trase in iztok določena s podrobnejšo projektno rešitvijo in ločeno dokumentacijo. Priključitev je pogojena z izgradnjo obvozne ceste in/ali spremljajoče gospodarske javne infrastrukture.

- Meteorne odpadne vode z Območja 2 se preko novih meteornih kanalov spelje proti Škofijskemu potoku.

- (10) Čiste meteorne vode je treba voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Meteorne odpadne vode s površin, ki so onesnažene z olji, je treba pred iztokom v meteorni odvodnik očistiti v lovilcih olj in maščob.
- (11) Projektne rešitve ne smejo poslabšati obstoječih odvodnih razmer meteornih voda na območju in območjih dolvodno. Za ohranitev ustreznih odtočnih razmer meteornih odvodnikov in preprečevanje erozije je treba izvesti zaščitne in omilitvene ukrepe, kot so protierozijska zaščita iztoka, umirjevalni bazeni, razlivna ploščad, kaskadni izpusti ipd.
- (12) Odvajanje meteornih voda je treba načrtovati tako, da bo količina odvajane vode v meteorno kanalizacijo čim manjša in da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok vode v kanalizacijo oziroma meteorni odvodnik. Za to je treba na gradbeni parceli posamezne stavbe:
- zagotoviti minimalno 30 % zelenih površin na raščenem terenu;
 - načrtovati ureditve za zadrževanje meteornih voda in sekundarno rabo meteorne vode skladno z določili in pogoji 52. člena odloka, in sicer zadrževalnega bazena, vodnega zbiralnika ali primerljivega objekta ustrezne dimenzije s prelivom viška vode v meteorno kanalizacijo.
- Pogoji tega odstavka veljajo za nove gradnje. Skladnost gradnje z določili tega odstavka in tehnične rešitve za doseg te pogojev je treba prikazati v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

40. člen (zbiranje odpadkov)

- (1) Zbiranje in odvoz odpadkov se ureja skladno s predpisi in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe odvoza komunalnih odpadkov.
- (2) Zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti umeščeni in urejeni tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov z dovoljeno skupno obremenitvijo 28t, da je možno redno čiščenje in ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih in estetskih zahtev kraja oziroma širše ureditve. Zbirna oziroma odjemna mesta morajo biti urejena na utrjeni površini z urejenim odvodnjavanjem meteornih odpadnih vod.
- (3) Na območju OPPN se bo izvajalo zbiranje odpadkov po sistemu »od vrat do vrat« ter v zbiralnicah za ločeno zbiranje odpadkov, pri čemer morajo biti zagotovljeni naslednji pogoji:
- Individualni zabojniki za zbiranje po sistemu »od vrat do vrat« morajo biti nameščeni na investitorjevi parceli in/ali objektu, tako da so dostopni za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca javne službe skupne teže 28 t (zbirno mesto=odjemno mesto). Če zbirno in odjemno mesto nista na istem prostoru, so uporabniki dolžni zabojnike na dan odvoza dostaviti na odjemno mesto. Lokacija odjemnega mesta je lahko oddaljena največ 2 m od transportne poti komunalnega vozila.
 - Posamezna zbiralnica za ločeno zbiranje odpadkov, ki je namenjena za prepuščanje odpadkov vsem izvornim povzročiteljem komunalnih odpadkov na dotičnem območju, je namenjena za največ 300 prebivalcev. Zbiralnica se postavi na javnih površinah oziroma zemljišču v lasti občine, izjemoma pa tudi na zemljišču v lasti drugih oseb, če je z njihove strani pridobljeno ustrezno soglasje za postavitve zbiralnice. Dopustna je postavitve zbiralnic za ločene frakcije v objektu ali izven objekta ali ureditev podzemnih odjemnih zbiralnic. V zunanji ureditvi zbiralnic se predvidi ograditev z ograjo (panelna in/ali pocinkana) višine 2,20 m ter ozelenitev (okrasne grmovnice). Ozelenitev se izvede z izvedbo gredice širine min. 0,70 m, nasutjem zemljine in zasaditvijo rastlin.
- (4) Odjemna mesta morajo biti opremljena s tipiziranimi posodami. Vrsto, tip in število posod se določi v sodelovanju s pooblaščenim izvajalcem gospodarske javne službe odvoza odpadkov glede na velikost, zmogljivost in namembnost stavb ter predvidene količine in vrste odpadkov, pri čemer se upošteva naslednje pogoje:

- Odpadke po sistemu »od vrat do vrat« se zbira v zabojnikih predvidene prostornine max. 240 l, in sicer ločeno za mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov), biološke odpadke in odpadno embalažo. Prostor za posamezni zabojnik meri cca 0,65×0,75 m (brez izvlečne poti).
- V zbiralnicah se zbirajo frakcije v zabojnikih predvidene prostornine 1100 l, in sicer ločeno za papir in karton, odpadno embalažo ter steklo. Prostor za posamezni zabojnik meri cca 1,5×1,4 m (brez izvlečne poti).

41. člen
(javna razsvetljava)

- (1) Javna cestna in ulična mreža ter druge javne površine morajo biti opremljene z javno razsvetljavo skladno s predpisi.
- (2) Napajanje sistema javne razsvetljave se delno izvede iz obstoječih vej javne razsvetljave, delno pa se izvedejo nova prižigališča z ustreznimi merilnimi mesti porabe električne energije. Za razvod se uporabi tipizirane kabselske preseke 5×10mm².
- (3) Javna razsvetljava mora imeti lasten razvod kabselske kanalizacije, pri čemer je smiseln potek vzporedno s trasami elektroenergetskega kabselskega razvoda. Vodi javne razsvetljave se ne smejo uvleči v kabselske jaške elektroenergetskega razvoda.
- (4) Za izvedbo javne razsvetljave se uporabi tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Koper, skladno s tehnološkimi normativi, normativi glede ustrezne osvetljenosti in svetlobnega onesnaževanja.

42. člen
(ogrevanje in hlajenje stavb ter učinkovita raba energije v stavbah)

- (1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.
- (2) Novogradnje je treba načrtovati z vgradnjo sodobnih energetske varčnih in okolju prijaznejših energetske sistemov.
- (3) Daljinski sistem ogrevanja in toplovodne oskrbe ni predviden.
- (4) V primeru potreb po oskrbi uporabnikov s plinom, je le-ta do izgradnje plinovodnega omrežja možna s postavitvijo lokalne ali individualne oskrbe z UNP plinom iz plinohramov. Ob izgradnji plinovodnega omrežja zemeljskega plina se oprema za lokalno oskrbo odstrani, objekt pa se priključi na plinovodno omrežje.
- (5) Hlajenje stavb se zagotavlja individualno.
- (6) Umeščanje, oblikovanje in tehnične rešitve stanovanjskih stavb morajo zagotavljati izpolnjevanje standardnih zahtev glede osončenosti notranjih prostorov ter z vidika učinkovite rabe energije v stavbah.

43. člen
(grajeno javno dobro)

Grajeno javno dobro predstavljajo javne prometne in zelene površine in so prikazane na grafičnem načrtu št.8 Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

44. člen
(splošna določila za varovanje okolja)

- (1) Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma pri končni uporabi ureditev.

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

45. člen

(varovanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine Spodnje Škofije – Trasa železnice Trst-Poreč od Škofij do Bertokov EŠD 28579 (profana stavbna dediščina), v vplivnem območju pa enota kulturne dediščine Spodnje Škofije – pokopališče EŠD 17075 (memorialna dediščina).
- (2) Pri načrtovanju OPPN je treba upoštevati celostno ohranjanje kulturne dediščine, ki pomeni zagotavljanje nadaljnega obstoja in obogatitve dediščine, njeno vzdrževanje, obnovo, prenavo, uporabo in oživljanje.
- (3) Pri načrtovanju OPPN je treba upoštevati splošna določila za varstvo arheoloških ostalin, in sicer:
- Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
 - Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

46. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za III. območje varstva pred hrupom.
- (2) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:
- gradnja samo v dnevnem času;
 - uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
 - izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.
- (3) Skladno s predpisi je v primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti varovanih prostorov s hrupom iz okolice treba v okviru izdelave projektne dokumentacije načrtovati tudi ukrepe protihrupne zaščite. Izvedba protihrupnih ukrepov je obveza investitorja.
- (4) Toplotne črpalke, klimatske sisteme in drugo tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora v prostor in/ali na objekte umeščati tako, da ne bodo moteče vplivali na kakovost bivalnega okolja oziroma bivalne prostore.

47. člen

(varstvo zraka)

- (7) Za preprečitev ali zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo je treba:
- z rednim vlaženjem odkritih površin preprečevati prašenje z gradbišča v okolico;
 - čistiti transportna vozila pri vožnji z območja gradbišča, prekrivati sipke tovore pri transportu in vlaženje transportnih poti (vstopno-izstopne točke), da se preprečuje raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi;

- uporabljati samo tehnično brezhibno gradbeno mehanizacijo in vozila skladno z standardi in emisijskimi normativi.
- (8) Na območju OPPN so prepovedane dejavnosti, ki povzročajo emisije v zrak iz tehnoloških procesov.
- (9) Za omejevanje emisij v zrak se upoštevajo pogoji in določila 27. člena odloka.

48. člen
(varstvo tal in voda)

- (1) Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju.
- (2) Varstvo tal in voda pred onesnaženjem zaradi razlitja ali raznosa nevarnih snovi je treba zagotoviti med izvajanjem gradnje in obratovanjem z ustreznim načinom gradnje in tehničnimi rešitvami. Podrobneje morajo biti ukrepi in rešitve obdelani v projektni dokumentaciji (DGD, PZI).
- (3) Tehnične rešitve in ukrepe za varstvo tal in vodnih virov pred onesnaženjem je treba zagotavljati skladno z določili 39. člena odloka.
- (4) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim. Prav tako je treba načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami. K temu so zavezani javni in zasebni investitorji.
- (5) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.
- (6) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.
- (7) Vse morebitne izpuste v okolje je treba zasnovati tako, da bo preprečeno škodljivo delovanje voda na okoliški teren, obstoječe in predvidene objekte.
- (8) Zagotovljena mora biti zaščita tal pred erozijo in škodljivim delovanjem meteorne vode na območju OPPN in območjih dolvodno od njega. Posegi in ureditve morajo v največji meri ohraniti obstoječe geomorfološke karakteristike terena, predvsem pa ne smejo povzročati dodatnih obremenitev, destabilizacije terena ali potencialnih erozijskih žarišč. Podrobneje so pogoji za zaščito tal pred erozijo in plazanjem opredeljeni v 51. in 52. členih odloka.
- (9) V največji možni meri naj se ohranja obstoječe izvire in obstoječe geomorfološke karakteristike terena.
- (10) V primeru ureditve otroškega igrišča je treba pred njegovo ureditvijo ugotoviti stopnjo onesnaženosti tal in zagotoviti, da bodo tla na območju ustrezala kriterijem skladno s predpisi.

49. člen
(ohranjanje narave)

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NRAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

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

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

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

51. člen

(rešitve in ukrepi za zaščito pred erozijo in plazanjem)

(1) Območje je opredeljeno kot erozijsko območje zahtevnih zaščitnih ukrepov in plazljivo območje. Za celotno ureditveno območje mora biti pri gradnji in posegih v prostor urejeno odvodnjavanje ter izvedba vklopov in nasipov v ustreznem naklonu ali s podpornimi in opornimi ukrepi. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja, še zlasti pa je treba pri načrtovanju in izvajanju posegov v prostor upoštevati sledeče:

- vsi posegi se morajo izvajati tako, da se ne pospešuje erozije in oblikovanja hudournikov;
- zemeljska dela ne smejo dodatno obremenjevati zemljišč ali destabilizirati pobočij;
- prepovedano je zasipavanje izvirov kakor tudi neutrjena nasipavanja z odkopnim ali odpadnim materialom;
- prepovedano je zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih in plazljivih zemljiščih;
- prepovedano je omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanja ravnovesnih razmer;
- s posegi se ne sme povzročiti zamakanja zemljišč ali dviga nivoja podzemnih voda.

(2) Upoštevanje pogojev za zaščito pred erozijo in plazanjem iz predhodnega odstavka tega člena je obvezno pri vseh posegih v prostor, to je pri gradnji stavb, zunanjih ureditvah in gradnji objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, in sicer v vseh etapah gradnje od načrtovanja, izvajanja do obratovanja in uporabe.

52. člen

(geotehnični pogoji gradnje in odvodnjavanja)

(1) Geološko-geomehansko in hidrogeološko poročilo (št. elaborata 82064, Geoinženiring d.o.o., 2021) območje OPPN glede na inženirsko geološke danosti ter geomehanske značilnosti tal razdeli na tri cone, ki so prikazane na grafičnem načrtu št. 7 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, in za katere so podani različni geotehnični pogoji gradnje:

- Teren v coni A je stabilen in primeren za gradnjo. Objekte se temelji v flišno podlago, ob enakomerni debelini pa lahko tudi v sloj gline in melja, da ne pride do prevelikih diferencialnih posedkov. V primeru izvedbe posegov v debelejših plasteh preperine je treba ustrezno prilagoditi in zaščititi vkope in urediti drenažo. Možen je dotok zalednih podtalnih voda v izkope za temelje, kar je treba upoštevati pri zaščiti izkopanega terena in temu prilagoditi gradnjo.
- Teren v coni B je stabilen in primeren za gradnjo. Objekte se temelji v flišno podlago.
- Cona C je primerna za gradnjo, vendar zaradi strmejšega terena bolj izpostavljeno eroziji, s tem pa so zahtevnejše tudi razmere za gradnjo, zlasti z vidika večjih vkopov v pobočje in njihove zaščite pred erozijo in plazanjem.

(2) Pri gradnji je treba upoštevati naslednje pogoje:

- Treba se je izogibati temeljenju deloma na nasutju ali glinasti preperini ter deloma na kamninski podlagi oziroma deloma na nasutju in deloma na glinasti zemljini.
- V primeru, da objekt ni podkleten in ni mogoče celovito temeljenje v flišu, ampak deloma v zemljini, se poglubi izkop in zemljino nadomesti z vsaj 0,5 m tamponskega nasipa.
- Vkopne brežine v flišu se izvedejo v začasnem naklonu 2:1 (stalnem 1:1), v glini in grušču pa v 1:1 (stalnem (2:3)).
- Na strmejšem terenu je pri izvedbi nasipov treba podlago stopničiti, po možnosti do flišne podlage.
- Nasutja je treba izvesti v trajnem naklonu največ 2:3 ter zatraviti oziroma zaščititi z biotorkretom. Večje naklone brežin je možno izvesti ob dodatni zaščiti (podporni zidovi, kamnite zložbe, rolirana brežina, armirana zemljina ipd.).
- Podporni zidovi morajo biti temeljeni v flišno kamnino in zaledno drenirani preko drenaž in izcednic, pri čemer izcedne vode ne smejo ogrozati sosednjih območij in objektov.

- (3) Ker so tla slabo prepustna in ne omogočajo dobrega ponikanja, izvedba ponikalnih objektov ni dopustna, z izjemami, ki jih dopušča 60 člen odloka.
- (4) Preko zadrževanja viškov meteornih voda je možen razpršen izpust v teren ali koncentriran izpust v obstoječe hudourniške struge, pri čemer je treba zagotoviti ustrezno protierozijsko zaščito in ne smejo biti ogrožena območja dolvodno.
- (5) Za zmanjševanje količin in hipnega odtoka meteornih voda se ob neugodnih pogojih ponikanja in vododeficitarnost območja gradijo zadrževalniki meteorne vode za koriščenje le-te v sekundarne namene (zalivanje, sanitarna voda), ki služijo tudi kot zadrževalniki viškov vode ob nalivih in po potrebi počasen/zakasnen izpust neizrabljene vode v odvodni sistem. Zadrževalne objekte se dimenzionira na podlagi standardiziranih metod in meteoroloških podatkov, in sicer za zadrževalni volumen 60-minutnega naliva: 54 mm oz. 149 l/s/ha.

53. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Predvidena zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:
 - potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
 - neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Območje bo oskrbovano s požarno vodo preko novega hidrantnega omrežja skladno s potekom novega javnega vodovodnega omrežja po predvideni cestni mreži.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE

54. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) Gradnja lahko poteka etapno po posameznih funkcionalnih in/ali prostorskih sklopih.
- (2) Možnosti izvedbe in s tem časovna dinamika etapnosti je pogojena s pogoji komunalnega opremljanja zemljišč v smislu navezav in priključevanja na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture v širšem prostoru, njene rekonstrukcije oziroma izgradnje manjkajočih odsekov. Glede na stanje obstoječe infrastrukturne mreže so podane naslednje možnosti:
 - Območje 1
 - Prva izvedbena etapa je PEUP 1.4.
 - Z izgradnjo fekalnega kanala FT 12 je pogojena realizacija PEUP 1.1.1, PEUP 1.2.1 in PEUP 1.3.1.
 - PEUP 1.6 predstavlja samostojno izvedbeno etapo. Z izgradnjo južne obvozne ceste naselja Škofije in spremljajoče gospodarske javne infrastrukture (PEUP 1.6) je pogojena realizacija PEUP 1.1.2, PEUP 1.2.2, PEUP 1.3.2 in PEUP 1.5.
 - Območje 2
 - PEUP 2.5 in PEUP 2.6 se lahko izvedeta samostojno in neodvisno od drugih izvedbenih etap.
 - Z izgradnjo fekalnega kanala FE in FF je pogojena realizacija PEUP 2.1, PEUP 2.2, PEUP 2.3 in PEUP 2.4.
- (3) Vsaka izvedbena etapa mora tvoriti prostorsko in funkcionalno celoto ter ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih etap, objektov in ureditev. Etapnost izvedbe mora upoštevati tudi smiselno prilagajanje obstoječim razmeram v prostoru, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim in stanje voda, da se trajno ne poslabšajo pogoji bivanja in delovanja obstoječih uporabnikov ter da bodo motnje zaradi izvedbe samih del časovno in po učinkih minimalizirane.
- (4) Začetna faza realizacije (posameznega sklopa) OPPN je izvedba parcelacije za umestitev infrastrukturnih koridorjev. Sočasno ali po izvedbi parcelacije za umestitev infrastrukturnih koridorjev bo treba izvesti komasacijski postopek.

- (5) Prva gradbena faza (celote ali posameznega prostorskega sklopa) obsega gradnjo in ureditev gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo območja. Pred vzpostavitvijo komunalne opreme stanovanjska gradnja ni možna, lahko pa dela potekajo sočasno.
- (6) Umestitev stavb v prostor v smislu upoštevanja regulacijskih elementov in drugih odmkov tega odloka bo možna na podlagi umestitve predvidenih ulic v prostor, in sicer minimalno njihove zakoličbe.
- (7) Ne glede na določila četrtega odstavka tega člena se pred izvedbo komunalne opreme (dela) območja lahko izvajajo posamezne gradnje v primerih, če:
- Gre za gradnjo objekta, ki za svoje delovanje in uporabo ne zahteva ali pogojuje komunalne opreme oziroma koristi obstoječe priključke.
 - Imajo veljavno gradbeno dovoljenje, ki je bilo izdano pred uveljavitvijo OPPN, in je objekt skladen s predhodno veljavnim prostorskim aktom.
 - Je gradnja skladna z določili in grafičnim načrtom OPPN in je objekt možno začasno priključiti na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture, pri čemer so vsi s tem povezani stroški breme investitorja.

Investitor se v vseh zgoraj navedenih primerih zaveže, da bo predmetni objekt ob izvedbi komunalne opreme območja priključen na nova omrežja gospodarske javne infrastrukture skladno z določili OPPN.

- (8) Sklopi večstanovanjskih stavb se lahko izvajajo etapno ob upoštevanju naslednjih pogojev:
- Na Območju 1 se lahko večstanovanjske stavbe izvajajo posamično, pri čemer pa mora biti ustrezno zasnovana tehnična rešitev gradnje podzemne(-ih) etaž(e), priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter zunanje ureditve, ki bo omogočala nemoteno in varno obratovanje in uporabo objektov v prvi in vseh nadaljnjih etapah. Tehnične rešitve morajo omogočati etapno realizacijo, pri čemer vse nadaljnje faze izvedbe ne smejo bistveno vplivati na pogoje bivanja, uporabe in delovanja predhodno izvedenih ureditev.
 - Na Območju 2 se stavbni sklop večstanovanjskih stavb s podzemno garažo lahko izvaja etapno, pri čemer prva etapa predstavlja gradnjo skupne podzemne etaže in ureditev trga na strehi garaže, sočasno ali v nadaljnjih etapah pa se lahko izvedejo stavbe v nadzemnih etažah. Nadzemne stavbne sklope je možno etapno izvajati po posameznih stavbnih enotah, kot so prikazani v grafičnih načrtih iz 2. člena odloka. Etapnost izvedbe po posameznih etažah ni dopustna.

IX. DOPUSTNA Odstopanja

55. člen

(dopustna odstopanja)

- (1) Zasnovo ulične mreže in infrastrukturnih koridorjev, kot so prikazani grafičnih načrtih iz 2. člena odloka, je dopustno minimalno spreminjati, če gre za prilagajanje stanju na terenu, novim tehničnim in tehnološkim spoznanjem za boljše rešitve komunalnega opremljanja, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja in opremljenosti območja ter predvidenih ureditev možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
- (2) Zasnova javnih zelenih površin se lahko notranje podrobneje strukturira, ohranjati pa se morajo zunanje konture območij. Dopustno je urejanje dodatnih (javnih, poljavnih ali zasebnih) zelenih površin od prikazanih, ki se smiselno umestijo in povežejo v celovito zasnovo.
- (3) Dopustna odstopanja pri urejanju posameznih podrobnih enot urejanja prostora so določena v 17.-31. členih odloka.
- (4) OPPN za območji PEUP 1.6 in PEUP 2.6 opredeljuje izhodiščno prostorsko in prometno ureditev, ki se lahko na podlagi podrobnejšega načrtovanja rešitev, spremenjenih izhodišč ali novih dognanj tudi spremenijo. Dopustne spremembe in odstopanja so možni:
- ob zagotavljanju enake ali izboljšane funkcionalne in prostorske zasnove, kot je načrtovana s tem OPPN in razvidna iz grafičnih načrtov iz 2. člena odloka;

- brez poseganja izven meje podenote oziroma ob ustreznem načrtovanju vklopa v ureditve na sosednjih območjih;
- brez poslabšanja prostorskih in okoljskih pogojev ali prejudiciranja in oviranja načrtovanih ureditev na sosednjih območjih ter
- ob upoštevanju pogojev tega odloka.

X. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

56. člen

(komunalna oprema in program opremljanja stavbnih zemljišč)

- (1) OPPN je skladno z zakonom s področja urejanja prostora podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju.
- (2) Vzpostavitev komunalne opreme je nujni predpogoj za pričetek gradnje na območju OPPN oziroma znotraj posameznih izvedbenih etap skladno s 54. členom odloka.
- (3) S programom opremljanja stavbnih zemljišč se določijo tudi zahteve, pogoji in mehanizmi za načrtovanje in izvajanje ukrepov za zadrževanje meteornih voda in sekundarno rabo meteorne vode na posameznih gradbenih parcelah iz dvanajstega odstavka 39. člena odloka.

57. člen

(začasna raba zemljišč)

Do pričetka gradnje predvidenih stavb, objektov, naprav in ureditev se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene, če to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne onemogoča, ovira ali drugače pogojuje realizacije načrtovanih posegov. Pod enakimi pogoji je možna začasna raba dela zemljišč tudi ob izvajanju posameznih etap predvidene gradnje, če je to funkcionalno in varnostno izvedljivo in sprejemljivo.

58. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

- (1) Poleg splošnih pogojev odloka morajo investitorji in izvajalci posege na območju OPPN načrtovati in izvajati tako, da so le-ti čim manj moteči za okolico, da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin in da ni ogroženo okolje, življenje ali premoženje. Temu se prilagodi etapnost, organizacijo in tehnologijo izgradnje ter obratovanje predvidenih posegov in ureditev.
- (2) Pri izvedbi rekonstruiranega skupinskega priključka na državno cesto mora biti med investitorjem in upravljavcem državne ceste sklenjena pogodba za medsebojno ureditev vseh obveznosti v zvezi z gradnjo na državni cesti. Zaradi gradnje ne smejo biti ogroženi varnost prometa na državni cesti, stabilnost ceste in njeni interesi ali moteno redno vzdrževanje državne ceste. Upravljavec državne ceste ne odgovarja za morebitne vplive državne ceste na tangirano območje. Morebitne ukrepe za varovanje pred vplivi državne ceste in promet mora zagotoviti investitor.
- (3) Investitor bodoče javne fekalne kanalizacije mora podpisati Predpogodbo o primopredaji javne kanalizacije z Mestno občino Koper in pristojnim upravljavcem javne kanalizacije ter podpisati pogodbe o služnosti za gradnjo, rekonstrukcijo, upravljanje in vzdrževanje kanalov, in sicer pred izdajo soglasja k projektni dokumentaciji DGD, kar bo predstavljalo podlago za prevzem nove javne kanalizacije v upravljanje in vzdrževanje.
- (4) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati že podeljene vodne pravice (vodna dovoljenja ali koncesije) in evidentirano posebno rabo vode. Za vse posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vode in vodni režim oziroma za vsako poseganje v poseganje v vodne pravice za rabo vode, je treba pridobiti ustrezna soglasja in urediti formalna razmerja s pristojnim organom.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

59. člen

- (1) Upravni postopki pridobivanja gradbenega dovoljenja, pri katerih je bila na upravni organ oddana popolna vloga pred uveljavitvijo tega odloka, se zaključijo po do tedaj veljavnih prostorskih izvedbenih aktih.
- (2) Po uveljavitvi tega odloka pa se morajo morebitne naknadne spremembe tako pridobljenega gradbenega dovoljenja načrtovati skladno z določili tega odloka, kar velja tudi za vse obstoječe stavbe in stavbe v fazi izgradnje.

60. člen

(začasne rešitve urejanja odvajanja meteornih voda)

- (1) V primeru posameznih gradenj iz petega odstavka 54. člena odloka je za urejanje odvajanja meteornih voda treba upoštevati sledeče pogoje:
 - Skladno z Geološko-geomehanskim in hidrogeološkim poročilom (št. elaborata 82064, Geoinženiring d.o.o., 2021) izvedba ponikalnih objektov na območjih A in C ni dopustna.
 - Na območju C je v primeru gradnje stanovanjskih hiš ob izvedbi zadrževalnikov možen razpršen izpust po pobočju ali koncentriran izpust v obstoječe struge preko vkopanih cevi ali kanalet ob pogoju, da so zagotovljene zadostne prostorske možnosti in da je zagotovljena varnost in stabilnost nižje ležečih in sosednjih objektov.
 - Na območju B je pri projektiranju ponikalnih objektov treba upoštevati okvirni koeficient ponikanja 510^{-6} m/s. Voda naj ponika z uporabo tehnik zadrževanja voda in počasnega ponikanja na zemljišču. V največji možni meri naj bo ohranjena sedanja infiltracija brez poslabšanja stabilnostnih in erozijskih razmer na sosednjem zemljišču. Glede na prostorske možnosti se lahko izvede modularna ponikalna polja ali drenažne infiltracijske jarke ali pa enega ali več okroglih ponikalnih vodnjakov, premera vsaj 1 m. Ponikalne in zadrževalne objekte se dimenzionira na podlagi povratnih dob za ekstremne padavine po Gumbelovi metodi (ARSO) za padavinsko postajo Letališče Portorož s povratno dobo 10 let, in sicer za ponikanje 15-minutni naliv (28 mm oz. 315 l/s/ha) in za zadrževalni volumen 60-minutni naliv (54 mm oz. 149 l/s/ha). Pri dimenzioniranju ponikalnih objektov je zaradi pričakovanega zmanjšanja prepustnosti matičnega kamnine treba dodatno upoštevati varnostni faktor $F=2,0$.
 - Mesto ponikanja mora biti določeno skladno z minimalnimi odmiki ali z večjimi, če je to potrebno za preprečitev erozije, plazljivosti, zamakanja ali notranje erozije:
 - o noben del območja odvajanja v tla ne sme biti manj kot 4,00 m oddaljen od najbližje točke bližjega bivalnega območja;
 - o noben del območja odvajanja ne sme biti manj kot 4,00 m oddaljen od najbližjega roba cestišča obcestnega jarka ali manj kot 2,00 m od sosednjega mesta uporabe;
 - o rast katerekoli drevesne ali rastlinske vrste z razvejanim koreninskim sistemom ne sme biti bližje kot 3,00 m od sistema za infiltracijo;
 - o v območju odvajanja ne sme biti vodovodnih cevi ali podzemnih napeljav, razen tistih, ki so potrebne za sistem;
 - o v območju odvajanja ne sme biti dostopnih cest in dovoznih poti ali asfaltiranih površin.
 - Ob izgradnji objekta je treba izvesti ponikalni preskus z oceno dopustnosti z vidika poslabšanja stabilnostnih in erozijskih razmer.
 - Potrebno je redno preverjanje obratovanja in vzdrževanje ponikalnega objekta. Objekte za filtriranje je treba redno spremljati. Za preprečevanje zamuljenja in zamašitve je treba redno odstranjevati nanose odpadlega listja ipd. in opravljati druga vrtnarska dela na območju filtracije. V primeru prekomerne obremenitve območja filtracije je treba zgornjo filtracijsko plast ostrgati, zamenjati in pred uporabo obratovalno površino ponovno zasaditi. Priporoča se izdelava in vodenje dnevnika za dokumentacijo stanja objektov in površin, pregledov, servisnih ukrepov, posebnih dogodkov ipd.

- (2) Črkovne oznake A,B in C, uporabljene v predhodnem odstavku, se nanašajo na območja, prikazana na grafičen načrtu Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- (3) Pogoji in določila tega člena veljajo do izvedbe komunalne opreme območja oziroma posamezne PEUP. Po izgradnji in pričetku delovanja komunalne opreme so investitorji ponikalnih objektov in ureditev iz predhodnih odstavkov dolžni odvajanje meteornih voda urediti skladno z določili tega odloka.
- (4) K začasnim rešitvam odvajanja meteornih voda, ki so dopustne s tem členom, mora investitor v okviru priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojne občinske službe za prostorsko načrtovanje in pristojne službe za varstvo voda.

61. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo na območju OPPN veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Koper (Ur. obj., št. 19/88, 7/01, 24/01, Ur. l. RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora za območje občine Koper (Ur.obj., št. 15/94).

62. člen

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev območja Škofije (17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, KC-25-P#) je stalno na vpogled pri pristojnem uradu Mestne občine Koper.

63. člen

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

64. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu.

Številka: _____
Koper,

Župan
Aleš Bržan