

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00)

**R A Z G L A Š A M**  
**ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU**

**“DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGHI, POD CERKVIJO” V ANKARANU**

Št.: K3501-183/00  
Koper, 22.12.2000

ŽUPAN  
Dino Pucer, dipl. univ. oec.

Na podlagi drugega odstavka 39. in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 72/93; 6/94-odločba US, 45/94-odločba US, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95-obvezna razlaga, 9/96-odločba US, 44/96-odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 – odločba US, 74/98, 36/99 – odločba US in 59/99 – odločba US in 70/00) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 21.12.2000 sprejel

**ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU**

**“DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGHI, POD CERKVIJO” V ANKARANU**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje “Dolge njive – Campi lunghi, pod cerkvijo” v Ankaranu, ki ga je izdelala URBANISTIKA d.o.o. KOPER, pod številko projekta ZN-U-9/97.

**2. člen**

Zazidalni načrt opredeljuje namembnost obravnavanega območja in določa pogoje za urbanistično oblikovanje objektov, naprav in odprtega prostora, pogoje za urejanje komunalnega omrežja ter za druge posege v prostor.

**3. člen**

Dokumentacija zazidalnega načrta za območje “Dolge njive – Campi lunghi, pod cerkvijo” v Ankaranu obsega naslednje sestavine:

**Tekstualni del:**

- Odlok
- Soglasja pristojnih soglasodajalcev
- Obrazložitev zazidalnega načrta

**Grafični del:**

- |                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| - Izris iz sprememb in dopolnitev planskih aktov občine Koper      | 1 : 5000 |
| - Katastrski načrt                                                 | 1 : 2000 |
| - Geodetski načrt                                                  | 1 : 500  |
| - Arhitektonska zazidalna situacija                                | 1 : 500  |
| - Geodetska zazidalna situacija s tehničnimi elementi za zakoličbo | 1 : 500  |

- Parcelacija 1 : 500
- Zbirna karta komunalnih naprav 1 : 500
- Etapnost izvajanja zazidalnega načrta

## II. MEJA OBMOČJA

### 4. člen

#### Meja območja Dolge njive – Campi lunghi

Meja območja poteka od izhodiščne točke na JZ območja po parceli št. 1364/2 in 1323/1 (zahodni rob ceste za Kolomban) obe k.o. Oltra proti severu. Od skrajne SZ točke območja se potek meje obrne proti vzhodu in poteka po parceli št. 469. V skrajni SV točki območja meja obrne proti jugu in poteka po vzhodnem robu parcel št. 472, 474 in 477, seka parcelo št. 479, poteka po vzhodnem robu parcel št. 482/1 in 482/3, seka parcele št. 481, 491 in 1364/2 ter se obrne proti zahodu do izhodiščne točke po parceli št. 1364/3, vse k.o. Oltra.

#### Meja območja Pod cerkvijo

Meja območja poteka po robu parcel oz. vključuje sledeče parcele št.: 496, 1315/1, 1365/1, 1365/21, 1365/22, 1365/23, 1365/24, 1365/27, 544/3, 1365/26, 1365/16, 1365/6, 1365/18, 1365/4, 1365/19, 1365/20, 1365/2, 1315/4 in 1364/3 vse k.o. Oltra.

#### Meja območja servisne ceste

Meja območja poteka po robu parcel oz. vključuje sledeče parcele št.: 503, 569, 577, 578, 579, 580, 582, 583/1, 750/3, 750/4, 751/2, 752/1, 752/3, 752/4, 753/3, 753/4, 1047/1, 1314/3, 1314/12, 1315/2, 1315/3, 1315/4, 1315/6, 1318/3, 1318/4, 1320/1, 1320/5, 1323/2, 1323/3, 1363/7, 1364/3, 1364/5, 1364/6, 1364/9, 1364/15, 1364/16, 1365/2, 1365/3, 1365/5 in 1534 vse k.o. Oltra.

## III. FUNKCIJA OBMOČJA

### 5. člen

Območje “Dolge njive – Campi lunghi, pod cerkvijo” v Ankaranu obsega površino cca 6.7 ha in je prostorsko in funkcionalno razdeljeno na tri območja:

1. OBMOČJE DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGHI:
  - Območje zgoščene stanovanjske zazidave (a,b), (v južnem delu);
  - Območje individualne stanovanjske zazidave (na območju Dolge njive – Campi lunghi) (c), (v severnem delu).
2. OBMOČJE POD CERKIVJO:
  - Območje individualne zazidave (d).
3. OBMOČJE SERVISNE CESTE:
  - Območje sekundarne prometne povezave s potekom po obodu centra.
  - Območje parkirišč.
  - Območje teniških igrišč.

Območje, ki ga ureja zazidalni načrt, je namenjeno ureditvi in izgradnji:

- individualnih objektov,
- blokovnih objektov z zgoščeno stanovanjsko zazidavo,
- oskrbnih dejavnosti,
- parkiranja za potrebe stanovalcev,
- infrastrukture v funkciji naselja,

- odprtega prostora.

## 6. člen

### *OBMOČJE DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGH*

#### *Območje individualne zazidave*

Koncept zazidave predvideva v zgornjem severnem delu območja Dolge njive - Campi lunghi individualno stanovanjsko zazidavo z večjimi gradbenimi parcelami (do 1000 m<sup>2</sup>) z maksimalno pozidanostjo 30 % razpoložljive parcele in etažnostjo K+P+1+(M).

Srednji del območja Dolge njive – Campi lunghi se namenja gostejši individualni stanovanjski zazidavi z manjšimi parcelami (cca 500 m<sup>2</sup>), z maksimalno pozidanostjo 30 % razpoložljive parcele in etažnostjo K+P+1.

Skupno število individualnih stanovanjskih enot je 24.

#### *Območje blokovne zazidave*

V južnem delu območja Dolge njive – Campi lunghi je predvidena zgoščena stanovanjska zazidava s po dvema blokoma “L” tlorisne oblike in dvema stanovanjskima blokoma pravokotne tlorisne zasnove.

Predvidena etažnost objektov “L” oblike je K+P+2+M. V kletni etaži je predvideno parkiranje. Pritlična etaža se namenja delno ali v celoti za centralne dejavnosti ali za stanovanja. Vkopani del pritličja se nameni kletem za stanovalce in skladiščem.

Na višjem nivoju terena sta predvidena bloka s pravokotno tlorisno zasnovo vzdolžno s terenom. Predvidena etažnost je K+P+2, pri čemer je klet popolnoma vkopana.

Skupna kapaciteta stanovanj blokovne zazidave bo predvidoma 144.

Parkiranje je poleg kletne etaže prednjih blokov predvideno v dveh nivojih na površini južno od objektov. Skupna kapaciteta parkirnih mest znaša: 296 parkirnih mest.

Tlorisni gabariti objektov so razvidni v grafičnih prilogah.

### *OBMOČJE POD CERKVIJO*

Na območju Pod cerkvijo je predvidenih 10 stanovanjskih objektov z velikostjo predvidenih parcel cca 730 m<sup>2</sup>, maksimalno pozidanostjo cca 30 % razpoložljive površine in etažnostjo K+P+1, K+P+M.

### *OBMOČJE SERVISNE CESTE*

- Območje sekundarne prometne povezave s potekom po obodu centra.
- Območje parkirišč.
- Območje teniških igrišč z možnim nadkritjem južnega para igrišč.
- Spremljajoči klubski objekt etažnosti P in tlorisnih dimenzij 15 x 8 m.

## IV. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO UREJANJE

## 7. člen

#### *Lega in namembnost*

Lega individualnih objektov je razvidna v grafičnih prilogah. Pri postavitvi posameznega objekta so možna odstopanja od zazidalne situacije ob upoštevanju predvidene parcelacije, terenskih razmer,

robnih pogojev, obstoječe zazidave ter zasnove širšega komunalnega omrežja in prometne ureditve vendar tako, da se ohranja koncept predvidene zazidave. Tlorisni gabariti objektov se lahko na osnovi zastavljenega koncepta zazidave prilagajajo željam in potrebam konkretnih uporabnikov, pri čemer znaša maksimalna pozidanost 30 % razpoložljive parcele.

V okviru predvidene stanovanjske zazidave so možne ureditve oskrbnih, poslovnih dejavnosti in turizma, ki niso moteče za stanovanjsko okolje in zagotavljajo ureditev potrebnih funkcionalnih površin znotraj lastne parcele.

Lega blokovne zazidave je določena z minimalnimi robnimi odmiki, ki znašajo načeloma 4 m od parcelne meje, 5 m od ceste in 50 m od obstoječih blokov. Znotraj območja namenjenega blokovni zazidavi je možna drugačna dispozicija programa z upoštevanjem predvidene kapacitete stanovanj ter zagotavljanju parkiranja in ostalih funkcionalnih ureditev. V pritličnem delu južnega niza blokov so možne ureditve za potrebe oskrbe, trgovine, poslovnih dejavnosti in gostinstva, vendar na način, da niso moteče za stanovalce.

## 8. člen

### *Gradbene parcele in funkcionalna zemljišča*

Pri določanju gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je treba upoštevati:

- predlog parcelacije
- namembnost in velikost objekta
- minimalni odmik objekta od parcelne meje, ki ne sme biti manjši od 3 m, sicer si mora investitor pridobiti soglasje lastnika sosednjega objekta
- širino funkcionalnega zemljišča okrog objektov, ki je praviloma 3 m
- lego komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora
- urbanistične zahteve (razmerje pozidan - odprti prostor, funkcionalni dostopi, pešpoti, urejene površine ob objektih, parkiranje)
- sanitarno tehnične zahteve.

## 9. člen

### *Tolerance*

Pri izvajanju zazidalnega načrta se morajo upoštevati splošni pogoji za graditev in urejanje obravnavanega območja. Znotraj območja zazidave je treba upoštevati procent maksimalne pozidanosti in predvideno kapaciteto stanovanjskih enot ter etažnost in vertikalne gabarite z dopustnimi odstopanji za  $\pm 10\%$ , če se s tem ne poslabšuje stanja okolja.

Upoštevati je treba tudi predvidene dostope in zasnovo komunalne infrastrukture, ki se lahko spremenijo, če to zahtevajo spremenjene funkcionalne in tehnološke zahteve objektov kot: dispozicija programa v objektu, dispozicija vhodov v objekt, mesta priključkov na infrastrukturo, specifične zahteve zunanje ureditve.

Možen razvoj tlorisnega gabarita je na notranjo stran parcele ob upoštevanju robnih pogojev: min. odmika od ceste, min. odmika od sosednjih objektov in min. odmika od parcelne meje.

Možen je delni premik lokacije posameznih obravnavanih objektov, če je to ugodneje zaradi posestnih mej pri izpeljavi upravnega postopka določitve lokacije objekta.

Pri vseh posegih so dopustne tehnične uskladitve.

Pretežna namembnost objekta se lahko dopolnjuje z dejavnostmi in namembnostjo iz 7. člena odloka.

Pri dispoziciji programov so dopustna odstopanja iz 7. člena.

## 10. člen

Izvedbeni posegi na območju obravnavanega zazidalnega načrta so možni na osnovi lokacijskega dovoljenja, ki se izda na podlagi določb tega odloka.

## V. MERILA IN POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

### 11. člen

Pri arhitekturnem oblikovanju objektov in odprtega prostora je potrebno upoštevati tradicionalne oblikovne značilnosti. Posegi v prostor morajo doseči oblikovno poenotenje ter se vključevati v okoliške grajene in naravne strukture ter širši prostor.

Arhitektonske značilnosti objektov so pogojevane z oblikovanjem kvalitetnega bivalnega prostora. Fasade objektov se členijo po horizontali in vertikali. Za obdelavo fasad se uporabi predvsem naravne materiale.

Strehe objektov so lahko dvokapne ali ravne, krite s korci, mediteran, z bakreno pločevino, zelena streha, oziroma oblikovane na način, ki zagotavlja optimalno vklapljanje v okolje.

Pri oblikovanju arhitektonskih elementov (vhodi, balkoni, senčila, ograje, venci, stopnice itd.) je treba upoštevati avtohtono tipologijo in karakteristike okolja.

## VI. ZUNANJA UREDITEV

### 12. člen

Pri urejanju odprtega prostora je treba ohranjati najkvalitetnejše sestoje obstoječega zelenila.

Zasnova ureditve zelenih površin vključuje osnovne tipe odprtega zelenega prostora urbanih območij:

- ozelenjen cestni koridor,
- drevorede ob dostopnih poteh,
- zelene kareje, ki se oblikujejo med posameznimi gradbenimi masami obstoječe in predvidene zazidave,
- ozelenitev vseh parkirišč,
- ozelenitev teniških igrišč.

Naravne ureditve odprtega prostora dopolnjujejo elementi urbane opreme, ki morajo upoštevati značilnosti tradicionalnega oblikovanja.

Na funkcionalnem zemljišču objektov je dovoljena gradnja rekreacijskih bazenov, če je možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje. Velikost bazena je odvisna od lege in velikosti funkcionalnega zemljišča (površina bazena in stavbišča ne sme presegati 1/3 površine zemljišča; potrebno je upoštevati min. odmik od parcelne meje, 3 m). Mikrolokacijsko se gradnja bazena opredeli z lokacijsko dokumentacijo.

## VII. PROMETNA UREDITEV

### 13. člen

Obravnavano območje sestavljajo ceste z izrazitim notranjim prometom. Območje Dolge njive – Campi lunghi se navezuje na cesto proti Kolombanu, ki je predvidena za rekonstrukcijo. Znotraj območja je predvidena primarna dostopna cesta, od katere potekajo sekundarne dostopne ceste do posameznih objektov.

Območje Pod cerkvijo se navezuje na predvideno obvozno cesto, ki teče po severovzhodnem obodu centra Ankaran.

Potrebno parkiranje na območju individualne stanovanjske zazidave se zagotavlja znotraj lastne gradbene parcele; na vsaki gradbeni parceli individualnega stanovanjskega objekta je potrebno

zagotoviti najmanj dve parkirni mesti. Za blokovno zazidavo je predvideno parkiranje v dveh nivojih ter v kletni etaži. Skupna kapaciteta parkirnih mest znaša: 296 parkirnih mest.

V sklopu zazidalnega načrta Dolge njive – Campi lunghi, Pod cerkvijo je predvidena tudi izgradnja servisne ceste, ki v prometnem smislu predstavlja sekundarno prometno povezavo zazidave oziroma povezavo sever–jug paralelno Regentovi ulici ter preureditev parkirišč v centru Ankarana.

Servisna cesta se odcepi od Regentove ulice in poteka mimo vzhodne strani trgovine (Jestvina) in poslovno-stanovanjskega centra (PSC) Ankaran ter po nasutju obstoječe hudourniške grape do jugozahodnega roba zazidave Dolge njive – Campi lunghi, kjer se priključi na obodno cesto, ki poteka po severni strani centra Ankaran (primarna dostopna cesta). Ob cesti je predvideno novo avtobusno postajališče na območju obstoječega dostopa na parkirišče južno od PSC Ankaran. Urbanistični profil servisne ceste mora imeti pločnik ter stranske ločilne zelene pasove.

Preureditev parkirišč v Ankaranu predvideva: razširitev parkirišča nasproti pošte ter izdelavo novih uvozov in izvozov; izdelavo novega dostopa na parkirišče južno od PSC Ankaran in ureditev prometnih površin na parkirišču v smislu boljšega dostopa do podzemnih garaž PSC Ankaran, nov pločnik (na vzhodni in južni strani) ter tlakovane površine, na katere je predvidena prestavitev obstoječih kioskov; ureditev novega dostopa na parkirišče zahodno od trgovine (Jestvina) z ureditvijo dodatnih 18 parkirnih mest.

Na parkiriščih, prehodih za pešce ter ob prekinitvah pločnika je predvidena ureditev prehodnih ramp za invalidske vozičke.

Na severnem območju servisne ceste so na površini pokritega hudournika predvidena teniška igrišča s spremljajočim objektom in dvema parkirišči po 9 parkirnih mest.

## VIII. KOMUNALNO UREJANJE

### 14. člen

Komunalno urejanje obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno in požarno vodo, električno energijo in javno razsvetljava, cestno omrežje, telekomunikacijsko omrežje in naprave za zbiranje, kondicioniranje in odvodnjo odplak. Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe oz. novo zgrajeno komunalno omrežje.

#### *Vodovodno omrežje*

Požarna varnost in vodooskrba Zazidalnega načrta “Dolge njive – Campi lunghi, Pod Cerkvijo”, do višine 50 m.n.m. bo zagotovljena kot podaljšek cevovoda P 160 mm, kar je možno razdeliti v dve etapi, in sicer prva etapa razdelilno vodovodno omrežje za ZN Dolge njive – Campi lunghi in druga etapa za ZN Pod cerkvijo. Ločena etapa pa bo izgradnja omrežja za ZN Dolge njive – Campi lunghi nad kotami 50 m nad morjem, katera se bo oskrbovala iz rezervoarja Kolomban na koti 167 m.n.m. preko raztežilnika na koti cca 110 m.

Po pogojih iz soglasja je potrebno izdelati:

- projektno dokumentacijo vodovodnega omrežja za območje ZN,
- projektno dokumentacijo razdelilnega vodovodnega omrežja za celotno območje zazidave in povezavo na Oljčno ulico ter po servisni cesti do PSO Ankaran,
- projektno dokumentacijo razdelilnega vodovodnega omrežja za celotno območje zazidave,
- projektno dokumentacijo za izgradnjo vodovodnih objektov in naprav, ki mora biti skladna s projektno nalogo, ki jo izdelata Rižanski vodovod Koper,
- zbirno karto obstoječih in predvidenih komunalnih naprav.

#### *Kanalizacijsko omrežje*

Območje Dolge njive – Campi lunghi, Pod cerkvijo se bo priključilo na obstoječi fekalni kanal v naselju Ankaran (Jašek J21 po idejni zasnovi GLG št. 141/98). Območje Pod cerkvijo se bo prav tako priključilo na fekalno omrežje Ankaran. Etapna gradnja je možna pod pogojem, da se zagotovi

nemoteno (funkcionalno in tehnično) odvajanje fekalnih vod iz obstoječih in novih objektov na obstoječi kanalizacijski sistem Ankaran. Etapna gradnja mora potekati skladno z ostalo gradnjo infrastrukture, predvsem z gradnjo vodovodnega omrežja. Z novogradnjo vodovodnega omrežja se mora zagotavljati tudi odvajanje odpadnih vod v obstoječi kanalizacijski sistem Ankaran.

Skladno z etapno gradnjo je potrebno izvesti tudi meteorno kanalizacijo zazidave, tako da je ves čas etapne gradnje zazidalnega območja zagotovljen ločen sistem kanalizacije.

#### *Elektroenergetsko omrežje*

Na območju Zazidalnega načrta Dolge njive – Campi lunghi, Pod cerkvijo, so predvidene:

- izgradnja nove kabelske montažne transformatorske postaje TP Dolge njive – Campi lunghi,
- izgradnja novega 20kV kablovoda od obstoječe transformatorske postaje TP Nikolaj III do nove TP Dolge njive – Campi lunghi,
- izgradnja novega nizkonapetostnega omrežja,
- izgradnja novega nizkonapetostnega izvoda in omrežja za območje Pod cerkvijo.

#### *Telefonsko in CATV omrežje*

Za območje predlagane zazidave je predvidena izgradnja kabelskega telefonskega in CATV omrežja, ki je vezano na sistem osnovne trase ob Jadranski cesti.

Pri izvajanju zazidalnega načrta je treba upoštevati zasnovo komunalne infrastrukture po rešitvah, ki so razvidne iz grafičnih prilog in pogojih soglasodajalcev.

Uporabno dovoljenje za komunalno infrastrukturo je pogoj za izdajo uporabnih dovoljenj za posamezne objekte.

### **15. člen**

#### *Odvoz odpadkov*

Odpadki se zbirajo v prostorih posebej določenih za odpadke in v kontejnerjih. Prostori za kontejnerje so ozelenjeni zaradi vizualne zaščite, locirani ob gospodarskih dostopnih poteh in ob parkiriščih.

Odpadki se odvažajo na deponijo komunalnih odpadkov skladno z veljavnim odlokom o obveznem odlaganju in odvažanju smet odpadkov.

## **IX. VODNOGOSPODARSKE UREDITVE**

### **16. člen**

Na severnem območju servisne ceste je predvidena ureditev hudournika v pokriti izvedbi.

## **X. MERILA IN POGOJI ZA VARSTVO OKOLJA**

### **17. člen**

Realizacija zazidalnega načrta mora varovati in ohranjati elemente okolja kot so zrak, voda, tla in kvalitetne vedute.

Pri vseh posegih je treba upoštevati določila Zakona o varstvu okolja.

### **18. člen**

#### *Varstvo pred požarom*

Pri projektiranju, gradnji in rekonstrukciji objektov se morajo upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom (Ur.l. RS št. 71/93).

Zagotovljena mora biti zadostna količina vode za gašenje. Protipožarni hidranti so locirani v predpisani medsebojni razdalji in so nadtalni. Interventne poti so speljane do vseh objektov.

## XI. ETAPNOST IZVEDBE

### 19. člen

Faznost izvajanja je dopustna po smiselnem zaporedju in tako, da je omogočeno neovirano funkcioniranje obstoječih dejavnosti. V prvi etapi je predvidena izgradnja servisne ceste, južni del območja Dolge njive – Campi lunghi – območje blokovne zazidave in območja pod cerkvijo.

V drugi etapi je predvidena izgradnja severnega dela območja Dolge njive – Campi lunghi.

Etapnost je možno smiselno prilagoditi oziroma posege sočasno izvajati, če se spremenijo pogoji etapne izvedbe infrastrukture.

## XII. DRUGA DOLOČILA V ZVEZI Z IZVAJANJEM ZAZIDALNEGA NAČRTA

### 20. člen

Legalizacija objektov zgrajenih brez ustreznih dovoljenj je dovoljena samo za tiste objekte, ki izpolnjujejo pogoje iz tega odloka.

## XIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

### 21. člen

Investitor in izvajalec morata poleg urbanistično - arhitektonskih pogojev upoštevati navodila in pogoje posameznih soglasodajalcev, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

Vsak investitor mora pred gradbenim posegom pridobiti lokacijsko in gradbeno dovoljenje.

Investitor in izvajalec sta dolžna sočasno s posegom v prostor urediti okolico v skladu z usmeritvami zazidalnega načrta.

## XIV. KONČNE DOLOČBE

### 22. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled občanom, podjetjem in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

### 23. člen

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

### 24. člen

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

Št.: K3501-183/00  
Koper, 21.12.2000

ŽUPAN  
Dino Pucer, univ.dipl.oec.