

Na podlagi 167. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95 in 37/97)

R A Z G L A Š A M

ODLOK

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU NAD DOLINSKO CESTO

Št.: 352-5/93
Koper, 12. junija 1998

Županja Mestne občine Koper
Irena Fister, l.r.

Na podlagi drugega odstavka 39. člena in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 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, Uradni list RS, št. 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95-obvezna razlaga, 9/96-odločba US, 44/96-odločba US in Uradni list RS, št. 26/97, 70/97 in 10/98) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95 in 37/97) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 11. junija 1998 sprejel

ODLOK

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU NAD DOLINSKO CESTO

1. člen

V prvem odstavku 1. člena Odloka o zazidalnem načrtu Nad Dolinsko cesto (Uradne objave, št. 4/94) se na koncu besedila doda naslednje besedilo: "in Urbanistika d.o.o. Koper pod št. projekta 12/97."

2. člen

Besedilo 3. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

"Dokumentacija iz 1. člena tega odloka ima naslednje sestavine:

I. Tekstualni del

- odlok,
- soglasja pristojnih soglasodajalcev,
- obrazložitev zazidalnega načrta.

II. Grafični del

- pregledna situacija	M = 1 : 5000
- izris iz sprememb in dopolnitev planskih aktov občine Koper	M = 1 : 5000
- kopija katastrskega načrta z vrisom meje območja ZN	M = 1 : 2000
- geodetski posnetek obstoječega stanja	M = 1 : 1000
- arhitektonska zazidalna situacija	M = 1 : 500
- geodetska zazidalna situacija	M = 1 : 500
- prerezi	M = 1 : 500
- zbirna karta komunalnih naprav	M = 1 : 500
- predlog parcelacije in elementov za zakoličbo	M = 1 : 500”

3. člen

Besedilo 5.člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

“Območje, ki se ureja z zazidalnim načrtom Nad Dolinsko cesto, je zasnovano kot stanovanjsko naselje z javnim programom in uslužnostnimi dejavnostmi ob Dolinski cesti, šolskim območjem za osnovno šolo, sakralnim objektom ter poslovno stanovanjskim objektom na območju med Dolinsko in Šmarsko cesto.”

4.člen

Besedilo 6. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

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

- goste stanovanjske zazidave v nizih,
- individualne stanovanjske zazidave,
- šolskega območja,
- sakralnega objekta,
- poslovno stanovanjskega objekta med Dolinsko in Šmarsko cesto,
- javnega programa vzdolž Dolinske ceste.”

5.člen

Besedilo 7. člena odloka se spremeni tako, da se v celoti glasi:

“Horizontalni in vertikalni gabariti

Horizontalni in vertikalni gabariti so prikazani v grafičnem delu.

Možna odstopanja:

- Horizontalni gabariti zazidave so določeni z zunanjimi robnimi pogoji in lahko odstopajo za +/-10%, znotraj tako določenega območja pa je površina za razvijanje tlorisa. Za individualno stanovanjsko zazidavo je okvirno določen tlorisni gabariti objektov, ki ga je možno smiselno prilagajati glede na obliko parcele in obstoječo zazidavo z upoštevanjem predloženega koncepta zazidave (orientacija, minimalni odmiki od prometnic in parcelnih mej). Površina tlorisnega gabarita za eno stanovanjsko enoto naj ne presega 150 m² zazidane površine.
- Vertikalni gabariti so določeni za posamezne vrste zazidave kot je razvidno iz grafičnih prilog. Zazidava z javnim programom ima predvideno etažnost (K)+P+2 - maksimalna kota venca naj ne presega 12m. Poslovno stanovanjski objekt na območju

med Dolinsko in Šmarsko cesto bo etažnosti K+P+3+M - maksimalna kota venca znaša 16,15 m n.v.. Osnovna šola bo etažnosti K+P+2 - z maksimalno višino 12m. Vertikalni gabarit sakralnega objekta se bo smiselno prilagajal funkcionalnim zahtevam ter terenskim razmeram območja. Individualni stanovanjski objekti bodo etažnosti (K)+P+1 z možnostjo podkletitve na strmem terenu - višina najvišje fasade naj ne presega 8.1 m. Gosta stanovanjska zazidava pa ima predvideno etažnost P+1+M (višina najvišje fasade naj ne presega 7,5 m) do P+2+M z maksimalno višino 10,3m (glede na terenske razmere in obstoječo zazidavo).

Oblikovanje stanovanjskih objektov

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

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje: členjenost fasade, okna in vrata pokončni pravokotnik, širina okna naj ne presega $\bar{s} = 1,40$ m, okna in vrata so opremljena s polkni, osvetlitev mansard je možna tudi s frčadami, naklon strešin od 18 – 22 stopinj, kritina so korci ali mediteran (opečna strešna kritina rdeče barve).

Podrobnejši pogoji za oblikovanje stanovanjskih in drugih predvidenih objektov bodo podani v lokacijski dokumentaciji za posamezno zazidavo.

Tolerance

Pri izvajanju zazidalnega načrta je treba upoštevati zunanji rob zazidave z zgoraj navedenimi tolerancami, z dopustno širitvijo na notranjo stran pod pogojem, da je ohranjeno sorazmerje: brutto pozidana površina - površine za mirujoči promet – zelene površine.

Dopustne so tolerance zaradi ustrežnejših funkcionalnih rešitev in tehnoloških uskladitev, če se pri tem ne poslabšuje stanje okolja.

Tolerance lahko nastopijo tudi pri funkciji objektov, če spremembe ne vplivajo negativno na okolje.

Gradnja pomožnih in gospodarskih objektov

Na območjih individualne stanovanjske zazidave je dopustna gradnja pomožnih objektov, ki sodijo v stanovanjsko okolje (nadstreški, letne kuhinje z zunanjim kaminom, vetrolovi, garaže, pergole, vrtno lope ipd.) Pomožni objekti morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z obstoječimi in predvidenimi objekti.

Gradnja gospodarskih objektov je dopustna le kot nadomestna gradnja obstoječih gospodarskih objektov in če so le ti nemoteči za stanovanjsko okolje.”

6.člen

V 8.členu odloka se na koncu besedila doda nov odstavek, ki se glasi:

“Priključki z Dolinske ceste se prilagodijo bodoči ureditvi Dolinske ceste.”

7.člen

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

Št.: 352-5/93
Koper, 11. junija 1998

Predsednik Občinskega sveta
Mestne občine Koper
Lojze Peric, l.r.