

Koper, 4. december 1992

Uradne objave, št. 28

Na podlagi drugega odstavka 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 in Ur. list RS št. 26/90, 48/90), 2. člena odloka o sestavi in pristojnosti zborov, določitvi volilnih enot ter o volitvah funkcionarjev skupščine in izvršnega sveta (Uradne objave, št. 2/90) in 239. člena statuta občine Koper, je Skupščina občine Koper na seji zbora združenega dela, na seji zbora krajevnih skupnosti in na seji družbeno političnega zbora dne 26. novembra 1992 sprejela

ODLOK

o spremembi novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B«

1. člen

S tem odlokom se sprejme sprememba novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B«, ki jo je izdelal Investbiro Koper, v marcu 1992.

2. člen

Sprememba zazidalnega načrta opredeljuje novo namembnost in faznost obravnavanega območja ter določa pogoje za urbanistično oblikovanje, funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov, naprav in odprtega prostora, pogoje za urejanje komunalnega omrežja ter za druge posege v prostor.

3. člen

Dokumentacija o zazidalnem načrtu vsebuje:

a) Tekstualni del:

- tehnično poročilo
- soglasja pristojnih soglasodajalcev
- odlok
- ocene stroškov izvedbe posegov v prostor

b) Grafični del:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Izris iz Dolgoročnega plana občine Koper | 1:5000 |
| 2. Izris iz Sprememb in dopolnitev planskih aktov občine Koper | 1:5000 |
| 3. Pregledna situacija | 1:2000 |
| 4. Katastrski načrt s prikazom lastništva | 1:2000 |
| 5. Reambulirani geodetski načrt | 1:500 |
| 6. Geodetska zazidalna situacija | 1:500 |
| 7. Geodetska zazidalna situacija – faznost izgradnje | 1:500 |
| 8. Arhitektonska zazidalna situacija | 1:500 |
| 9. Trije prečni prerezi | 1:500 |
| 10. Ureditev zelenih površin | 1:500 |
| 11. Prometna ureditev – situacija | 1:500 |
| 12. Podolžni profil ceste I | 1:500/100 |
| 13. Podolžni profil ceste I, IV, V | 1:500/100 |
| 14. Podolžni profil ceste II | 1:500/100 |
| 15. Podolžni profil ceste III | 1:500/100 |
| 16. Podolžni profil ceste VI, VII | 1:500/100 |
| 17. Prečni profil ceste I | 1:100 |
| 18. Prečni profil ceste II, III | 1:100 |

19. Prečni profil ceste IV, V, VI, VII	1:100
20. Zbirna karta komunalnih naprav	1:500
21. Kanalizacija	1:500

4. člen

Meja območja zazidalnega načrta poteka po parcelah št. 225, 223, 222/1, 254/3, 254/4, 257, 664/1, 691/1, 691/8, 700, 224.

5. člen

Območje zazidave je namenjeno ureditvi in izgradnji:

1. **KARE 1 – INDIVIDUALNA GRADNJA**
Skrajni vzhodni del kompleksa se pozida z individualnimi stanovanjskimi objekti z lastnimi dostopi in dovozi. Garaže so v sklopu objektov.
2. **KARE 2 – VRSTNE HIŠE – DVOJČKI**
Zazidajo se manjši nizi stanovanjskih objektov. Zaradi konfiguracije terena sta potrebna dva tipa zidave – tip A nad cesto in tip B pod cesto. Garaže so v sklopu objektov. Kare se opremi z dodatnimi parkirnimi površinami, javnimi sprehajalnimi potmi z vmesnimi razglednimi platoji in javno ozelenitvijo.
3. **KARE 3 – DUPLEXI**
Sklopi dvostanovanjskih enot v objektih z medetažnimi zamiki se rešujejo tako, da bo vsaka stanovanjska enota samostojna z lastnim vhodom in lastno zelenico. Garaže so ločene.
4. **KARE 4 – VRSTNE HIŠE**
Pozida se klasičen tip zazidave sklopov objektov v nizih (do 8 enot). Zaradi konfiguracije terena sta potrebna dva tipa zazidave. Tip C in tip D nad cesto. Garaže so v sklopu objektov. Območje se opremi z dodatnimi javnimi parkirišči, javno ozelenitvijo, peš komunikacijo ter vmesnimi razglednimi ploščadmi.
5. **KARE 5,7 – OBMOČJE CENTRA**
S pritličnim nizom centralnih dejavnosti na severnem robu zazidave se v sklopu kontaktnega območja zaključuje javni program Beblerjeve ulice. Program etažnega niza nad lokali je stanovanjski.
 - Prostori KS se predvidijo v objektu 5 ob objektu šole in sicer v pritlični etaži (100 m² cca).
 - Prostori podružnice Osrednje knjižnice Koper zavzamejo del pritlične etaže objekta 5 ob objektu šole (100 m² cca).
 - Mirujoči promet se rešuje s centralno garažno hišo, ki je na južnem delu v celoti dvoetažna. Objekta 5 se z južne strani preuredita v garažni hiši z zelenima strehama, opremljenima v parkovno urejeni otroški igrišči.
 - Mirujoči promet služi potrebam parkiranja območja, centralnim dejavnostim ter delno stanovalcem kontaktnega območja.
 - Kare se poenoteno opremi z urejenimi javnimi zelenicami, otroškimi igrišči ter peš potmi.
6. **KARE 6 – REZERVAT ZA OSNOVNO ŠOLO**
 - Šola bo podružnična od prvega do vključno petega razreda z možnostjo dozidave v I. fazi, in sicer izven obravnavanega območja zazidave.
 - Fakultativna rešitev individualne stanovanjske zazidave – KARE 1 ad. 1.
S toleranco horizontalnih zamikov (1 meter) se objekti lahko združujejo v pare s stikovanjem garažnih enot ter združevanjem dovoznih in dostopnih površin.
 - Pri oddaji poslovno-trgovskih prostorov KARE 5 ad.toč.5 je posebno pozornost postaviti programom, ki ne smejo biti moteči ali kakorkoli

ogrožujoči za prebivalce obravnavanega, kontaktnega območja ter območja šole.

Nedopustni so – igralnice, igre na srečo, gostinski lokali.

Programi naj se maskimalno prilagajajo potrebam ožjega in širšega območja.

6. člen

Območje zazidave se bo grafilo fazno. Pred izvedbo vsake faze se bo v skupščini potrdila arhitekturno-urbanistična rešitev in ustreznost programa.

7. člen

Gradbene faze izvajanja Spremembe zazidalnega načrta Žusterna III so naslednje:

- I. faza: kare 6
- II. faza: kare 2,3 in 4
- III. faza: kare 1, 5 in 7

Ustreznost programske in urbanistične rešitve III. gradbene faze bo sprejeta v skupščini občine Koper po predlogu Sklada stavbnih zemljišč in bo v skladu s pripombami in zahtevami krajanov.

Preverjanje ustreznosti rešitve III. gradbene faze je omejena na čas enega oziroma najkasneje dveh let od sprejema Spremembe zazidalnega načrta Žusterna III. Za I. in II. gradbeno fazo ni omejitev.

8. člen

Celotna zazidava na obravnavanem območju ne presega etažnosti $K + P + 1$ z izjemo duplesov, ki so etažnosti $K + MZ + 1$.

Toleranc v vertikalnih zamikih ni. Izjema so vrstne hiše ter dvojčki pod cesto, kjer je ponekod zaradi konfiguracije terena potrebno dvigniti koto pritličja do + 0,8m nad obstoječi teren. Etažnost pri tem ostane nespremenjena.

- Tolerance v zamikih objektov v smeri sever – jug so možne v meji vsklajevanja in poenotenja zamikov (inštalacijski jaški).
- Toleranc v zamikih objektov v smeri vzhod – zahod ni.

9. člen

Kakršnikoli pomožni objekti (lope, garaže, ...) izven programa zazidave so nedopustni.

10. člen

Orientacija gradnje je zaradi konfiguracije terena, osončenosti ter zanimivih vedut v smeri sever – jug z rahlim odklonom proti vzhodu.

11. člen

Prometno se obravnavano območje navezuje na obstoječi prometnici: Cesta »A« podaljšana Kvedrova ulica, cesta »B« Beblerjeva ulica.

Ureditev parkirnih odprtih in pokritih površin za potrebe obravnavanega območja in kritja potreb stanovanjskih objektov in centra je v skladu z normativi.

Peš promet je speljan po pločnikih ter peš poteh, vzdolžno in prečno prepređenih skozi celotni kompleks.

12. člen

Kanalizacija z odvodnjavanjem se navezuje na obstoječo kanalizacijsko omrežje zazidave Žusterna III. Sistem je ločen. Na parkirnih površinah so predvideni lovilci olj.

Odpadna voda z območja zazidave se zbira v sistemu meteorne kanalizacije in odteka v fekalni zbiralnik Reks – Žusterna – Koper.

Padavinska voda se zbira v sistemu meteorne kanalizacije, po katerem se odvaja v hudourniško grapo.

13. člen

Za obravnavano območje se zgradi dve kabelski trafo postaji za nazivno napetost 20/0,4 kV in za nazivno moč 630 kVa.

Transformatorski postaji bosta vključeni v VN omrežje z 20 kablovodom TP Markov hrib II – TP I – TP II.

Nizkonapetostno omrežje bo v zemeljski kabelski izvedbi. Zaščitni ukrep pred elektro udarom bo izveden s samodejnim odklopom napajanja.

14. člen

Telefonska kabelska kanalizacija se priključuje na obstoječe telefonsko omrežje (Beblerjeva ulica) z dograditvijo dodatnih kapacitet v obstoječem.

Objekti obravnavanega območja se vključujejo na kabelski razdelilec KR 2 in deloma KR 1.

15. člen

Vodovod se delno priključuje na obstoječe vodovodno omrežje. Preskrba že zgrajenega dela je speljana preko vodovodnega omrežja treh ločenih tlačnih con.

Večji del kareja se nahaja v III. tlačni coni in se naveže na obstoječe vodovodno omrežje.

Za manjši del zazidave se odpre nova IV. Tlačna preskrbovalna cona z rezerovarjem na koti + 180m.

16. člen

Kare se opremi s kabelskim razdelilnim TV sistemom. Glavna sprejemna postaja z vgrajenimi elementi za sprejem in distribucijo šestih zemeljskih in štirih satelitskih TV programov je locirana v obstoječem stanovanjskem objektu v Beblerjevi ulici.

Trasa TV kablov je vzporedna s traso PTT kablov in se končuje skupaj s PTT priključkom.

17. člen

Ogrevanje je avtonomno za posamezne objekte. Priporoča se ogrevanje na elektriko, zemeljski plin ali lahko kurilno olje.

18. člen

Koncept zelene ureditve je enoten in usklajen s celotnim območje zazidave.

Zunanje površine morajo biti maksimalno ozelenjene v funkciji: senčenje odprtega prostora, fizični ločitvi posameznih površin in oblikovanih elementov: cvetlična korita, živa meja, plezalke, pergole, drevesa, drevoredna drevesa.

19. člen

Urejena otroška igrišča s parkovno ureditvijo v območju centra ni dovoljeno uporabljati v druge namene.

20. člen

Plodna zemlja, ki bo odstranjena in se bo uporabila za zunanjo ureditev mora biti deponirana na odlagališču, ki ga določi Sklad stavbnih zemljišč občine Koper.

21. člen

Gradnja v nasprotju s tem odlokom se kaznuje po zakonih gradbene in urbanistične inšpekcije.

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična in gradbena inšpekcija Sekretariata za inšpekcijske službe Skupnosti obalnih občin Koper.

22. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim pri Zavodu za družbeni razvoj občine Koper.

23. člen

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

24. člen

Z dnem, ko začne veljati odlok, prenehajo veljati določila odloka o novelaciji zazidalnega načrta Žusterna III (Uradne objave, št. 22/84), za dele območja, ki ga obravnava ta odlok.

Št. 012-2/92

Koper, 26. novembra 1992

Predsednik
Aurelio Juri