

OPOZORILO: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače!

ODLOK

o zazidalnem načrtu Žusterna III

(neuradno prečiščeno besedilo)

Vključuje:

- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta Žusterna III – 1. etapa (UO, št. 21/80)
- Odlok o prenehanju lastninske pravice in drugih pravic na zemljiških namenjenih za kompleksno stanovanjsko graditev na območju zazidalnega načrta Žusterna III. – 1. etapa (UO, št. 30/80)
- Odlok o sprejetju spremembe zazidalnega načrta Žusterna III. – I. etapa (UO, št. 22/84)
- Odlok o spremembi novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B« (UO, št. 28/92)
- Odlok o razveljavitvi dela zazidalnega načrta Žusterna III – 1. etapa (UO, št. 11/94)
- Obvezna razlaga grafičnega dela odloka o spremembi novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B« (UO, št. 29/02)
- O D L O K o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III« (UL Št. 39, 04.05.2007)

ODLOK

O sprejetju zazidalnega načrta Žusterna III – 1. etapa
(UO, št. 21/80)

1. člen

Sprejme se zazidalni načrt Žusterna III. – 1. etapa, ki ga je izdelal Urbanistični inštitut SRS Ljubljana pod št. 808/80, junij 80.

2. člen

Elaborat o zazidalnem načrtu iz prejšnjega člena tega odloka je stalno na vpogled pri komiteju za urbanizem, gradnje, komunalne in stanovanjske zadeve skupščine občine Koper.

3. člen

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

Št.: 350-1/72

Koper, 17. julija 1980

Predsednik
Mario Abram, l.r.

ODLOK

O prenehanju lastninske pravice in drugih pravic na zemljiščih namenjenih za kompleksno stanovanjsko graditev na območju zazidalnega načrta Žusterna III. – 1. etapa (UO, št. 30/80)

1. člen

S tem odlokom se določijo zemljišča, ki so namenjena za usmerjeno in organizirano stanovanjsko in drugo kompleksno graditev na območju zazidalnega načrta Žusterna III. – 1. etapa (Uradne objave, št. 21/80).

2. člen

Meja zemljiškega kompleksa zazidave Žusterna III. – 1. etapa za katerega se sprejme odlok, poteka po mejah sledečih parcel v ko. Semedela.

Izhodiščna točka leži na stičišču severno vzhodne meje parcele št. 251/5, ki meji s cesto C na parceli št. 6510/144 in od tu dalje poteka po levem robu te ceste proti severu zapadu do križišča s cesto na parceli št. 6510/41. Od tu poteka dalje po robu te ceste do stičišča s parcelo št. 6510/43, se obrne proti jugu obide parceli št. 6510/43 in 6510/42 ter tu preide na vzhodno mejo parcele št. 6510/32. Nadalje meja poteka proti jugozapadu do presečišča s parcelo št. 86/1, ki je v naravi pot in poteka po zahodni strani poti proti jugu do parcele št. 87, obide to parcelo ter nadaljuje po severni meji parcele št. 90. Obide po vzhodni strani parcelo št. 129 in nadaljuje po severni strani poti na parceli št. 4582 do vzhodne meje parcele št. 102. Od tu meja nadaljuje proti jugu zajame v celoti parcelo št. 103 in se nadaljuje po jugozahodni parceli št. 100/1 do poti na parceli št. 4583/2 po kateri poteka proti jugozahodu do severne meje parcele št. 194 od tu nadaljuje proti jugu do tromeje parcel št. 190, 193 in 194. Obide parcelo št. 191 in se ponovno priključi na pot s parcelo št. 4583/2. Nadalje poteka meja po zahodni strani te parcele do stičišča poti na parceli št. 4585/1. Poteka po tej poti proti vzhodu do križišča s potjo na parceli št. 705, zajame v celoti to pot do južne meje parcele št. 704 od koder dalje poteka po južnih mejah parcel št. 702, 701, 704, seka pot na parceli št. 598, nadaljuje se po južnih mejah parcel št. 700, 691/6, 691/1 in 664 v smeri proti vzhodu. Od tu se obrne proti severu in poteka po vzhodnem delu parcele št. 664 in 663 do presečišča s potjo na parceli št. 4585/1, nakar nadaljuje proti severu po vzhodnem delu parcele št. 258/1 do poti s števil. parcele št. 251/5, poteka po vzhodni meji parcele do stičišča s parcelo št. 6510/144 – cesta »C«.

3. člen

Znotraj opisanih mej ležijo poleg zemljišča, ki so že družbena lastnina, še zemljišča v zasebni lasti z naslednjimi zemljiško-knjižnimi in katastrskimi podatki:

Zap. št.	Parcela št.	VI. št.	Kultura	Izmera m ²	Lastnik
1.	239/1 240/1	197	njiva vinograd pašnik	6846 6846 1591	Babič Nicolo, Semedela 20
2.	667	1210	vinograd	704	Bajič Savo p. Luke, Ljubljana Št. Vid poljana blok 2/II do ½ in Pajič Angela, Ljubljana, Št. Vid poljana blok 2/II do ½.
3.	691/7 691/6	221	travnik vinograd	1868 9070	Bernobič Ivan, Semedela 55 do ½ in

					Bernobič Angela, Semedela 55 do ½.
4.	691/1	1298	njiva vinograd	5379 2689	Grzentič Dante, Semedela 55 do ½ in Grzentič Marija, Semedela 55 do ½.
5.	253/2	1438	vinograd	1025	Laščak Albert, Koper, Volaričeva 4
6.	198/4 217 198/3 199 197/1	206	njiva travnik travnik njiva njiva hiša dvorišče	472 943 218 720 1146 53 314	Mejak Peter p. Ivana, Semedela 12
7.	218	1894	njiva	1523	Mejak Ivan od Petra, Semedela 12
8.	198/1 198/2 197/2	1504	njiva travnik njiva hiša dvorišče	421 842 1006 56 145	Mejak Peter do Petra, Koper, Srebrničeva 4
9.	194	913	vinograd hiša in gosp. poslopje	6044 54	Malnar Jože, Semedela 10 do ½ in Malnar Ivana, Semedela 10 do ½.
10.	222	734	gosp. posl. pašnik vinograd	16 3315 3315	Vatovec Andrej p. Ivana K., Rutarjeva 1
11.	184	632	hiša dvorišče	56 811	Banko Peter sin Milana, Semedela 14
12.	187	712	hiša dvorišče	48 409	Lipovec Frančiška p. Jožefa, Semedela 13
13.	192	533	Vinograd sadovnjak	1520 3020	Pečar Mario od Jožefa, Semedela 9

Na zemljiščih iz prejšnjega odstavka preneha lastninska pravica in preide v družbeno lastnino v uporabi občine Koper.

4. člen

Če je na zemljišču, ki je po določbah tega podloka prešlo v družbeno lastnino, stavba, ki po zazidalnem načrtu Žusterna III – 1. etapa lahko ostane, se ta (stavba) ne prenese v družbeno lastnino, na zemljišču pod stavbo in na zemljišču, ki je potrebno za njeno redno uporabo, pa pridobi lastnik pravico uporabe, dokler stavba stoji na tem zemljišču.

Odločbo o pravici uporabe bo izdal občinski upravni organ pristojen za premoženjsko pravne zadeve.

5. člen

Prejšnji lastnik zemljišča iz 3. člena tega odloka lahko uporablja to zemljišče na način, s katerim se ne menja njegova oblika in svojstvo, vse do dneva, dokler za premoženjsko pravne zadeve pristojni občinski organ ne izda odločbe, s katero določi, da ga mora izročiti občini.

6. člen

Lastninska pravica na zemljiščih iz 3. člena odloka preneha veljati z dnem uveljavitve tega odloka. S tem dnem pridobi pravico uporabe na teh zemljiščih občina Koper.

7. člen

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

Št.: 465-5/80

Koper, 19. novembra 1980

Predsednik
Mario Abram, l.r.

ODLOK

O sprejetju spremembe zazidalnega načrta Žusterna III. – I. etapa
(UO, št. 22/84)

1. člen

Sprejme se sprememba zazidalnega načrta Žusterna III – I. etapa po elaboratih, ki sta ju izdelala Urbanistični inštitut SR Slovenije Ljubljana pod št. VI – 1192 v juliju 1984 in Invest biro Koper pod št. 34-13 v juliju 1984.

2. člen

Elaborata o spremembi zazidalnega načrta iz prejšnjega odstavka sta stalno na vpogled pri Občinskem komiteju za urbanizem gradbene, komunalne in stanovanjske zadeve Občine Koper.

3. člen

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

Številka: 350-1/72

Koper, 27. septembra 1984

Predsednik
Janko Kosmina, l.r.

ODLOK

**o spremembi novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare
med cesto »A« in cesto »B«
(UO, št. 28/92)**

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 – VRSTNE HIŠE IN VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI

Ob Beblerjevi ulici sta predvidena dva stanovanjska stolpiča s skupno garažo (v kleti ob stanovanjskih stolpičih - podkletitev južnega dela gradbene parcele) in veznim delom (med obravnavanima stolpičema). Na južnem delu ureditvenega območja je predvidena gradnja vrstnih hiš (enostanovanjske ali večstanovanjske).

- 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 posvetiti 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.

FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

5/1. člen

V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi

- *gradnja objektov;*
- *urejanje prometnih površin;*
- *urejanje energetske in komunalne infrastrukture;*
- *urejanje zelenih površin.*

Ureditveno območje je namenjeno stanovanjski funkciji. Glede na namembnost, funkcijo in oblikovanje prostora se območje deli na morfološki enoti:

- *območje stanovanjskih stolpičev;*
- *območje vrstnih hiš;*

5/2. člen

Območje stanovanjskih stolpičev:

Ob Beblerjevi ulici sta predvidena dva stanovanjska stolpiča s skupno garažo (v kleti ob stanovanjskih stolpičih - podkletitev južnega dela gradbene parcele) in veznim delom (med obravnavanima stolpičema).

V pritličju, 1. in 2. nadstropju stanovanjskih stolpičev 1 in 2 je predvideno po 20 stanovanjskih enot na stolpič.

Poslovni prostori so locirani v pritličju veznega dela med stanovanjskima stolpičema. Predvideno je 5 poslovnih prostorov s skupno bruto površino cca 375 m². V poslovnih prostorih so možne različne oskrbno storitvene dejavnosti (trgovina z živili in neživili, gostinstvo, predstavništvo, frizerstvo, zobozdravstvo ipd...)

Območje vrstnih hiš:

Na južnem delu ureditvenega območja je predvidena gradnja vrstnih hiš. Vrstne hiše so lahko enostanovanjske ali večstanovanjske, pri čemer je skupaj lahko največ 34 stanovanjskih enot.

POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

5/3. člen

Posebno pozornost je potrebno posvetiti notranji razporeditvi programov, mestotvornemu oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanjim ureditvam, orientiranim na ulice, glavne pešpote in smeri izpostavljene pogledom.

Oblikovanje objektov mora upoštevati členjenost stavbnih mas. Gabariti objektov morajo upoštevati zasnovo komunikacijskih smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov glede na lego objektov in prostorske danosti ter izrabo prostora. Ob tem je potrebno pri načrtovanju uporabiti kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo klimatske razmere, mediteransko tradicijo krajevne gradnje (volumen, proporci, izbor materialov, gradbenih in oblikovnih detajlov, barv,...) in gospodarnost glede vzdrževanja.

Strehe morajo biti krite s korci (ali drugo kritino, podobno po barvi in teksturi). Nakloni streh so praviloma 18^o – 22^o.

Predvideti je potrebno poenotenje tipologije z zasnovo oblikovanja in standarde za mikrolokacije urbane opreme (predvsem svetilke, koši za smeti, klopi, varovalni količki in ograje, usmerjevalne table, cvetlična korita, ekološki otoki, ...).

5/4. člen

Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov predvidenih objektov znotraj maksimalno dovoljenih tlorisnih in višinskih gabaritov, določenih s tem odlokom in prikazanih v grafičnem delu.

Maksimalni tlorisni gabariti objektov:

- *stanovanjski stolpiči 17.5 m x 25 m*
- *vezni člen 10 m x 15 m*
- *vkopan parkirni objekt 17 m x 74 m*
- *vrstne hiše – »četverček« 12 m x 24 m*
- *vrstne hiše – »šesterček« 12 m x 36 m*

5/5. člen

Maksimalni višinski gabariti objektov:

- *stanovanjski stolpiči P+2 (KP=+97.70, KV=106.80)*
- *vezni člen P+1 (KP=+97.70, KV=104.00)*
- *vkopan parkirni objekt K₂+K₁ (KK₂=+95.20, KK₁=+97.70, KV=101.20)*
- *vrstne hiše P+2 (severni niz KP=+104.00, KV=112.40, južni niz niz KP=+109.70, KV=118.10)*

Navedene višinske kote so absolutne. Klet je v celoti vkopana etaža. Tlorisni in višinski gabariti posameznih objektov so razvidni tudi iz grafičnih prilog.

5/6. člen

Gradbene parcele

Načrt gradbenih parcel iz grafičnega dela temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov. Po realizaciji posegov se gradbene parcele v smislu gradbenih parcel lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

5/7. člen

Urejanje zunanjih površin

Načrtovanje in urejanje zunanjih površin mora upoštevati:

- *prilagajanje terenskim razmeram;*
- *prilagajanje stavbnim strukturam glede oblikovanja uličnih ambientov;*
- *zasaditev drevja ob prometnicah in peš poteh;*
- *zasaditev drevja ali pergol za sončno zaščito teras, atrijev in parkirnih prostorov.*

5/8. člen

Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene s sredozemskim rastlinjem. Vrsto zasaditvenega materiala naj se določi v zasaditvenem načrtu, ki je sestavni del projekta za gradbeno dovoljenje.

Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditev zasebnih površin naj ne odstopa od javnih.

IV. PROMET

5/9. člen

Motorni promet:

Dostop do podzemne garaže je načrtovan preko predvidenega priključka z Beblerjeve ulice. Do vrstnih hiš in skupnih zunanjih parkirnih površin je načrtovana dostopna cesta (širine 5.5 m z enostranskim pločnikom širine 1.8 m) s predvidenega priključka na Šolski ulici.

5/10. člen

Mirujoči promet:

Parkirne površine za potrebe stolpičev so predvidene v dveh etažah podzemne garaže (cca 106 parkirnih prostorov). Na zunanjih površinah ob Beblerjevi ulici je 24 javnih parkirnih prostorov. Predvidena sta 2 parkirna prostora na stanovanje v stolpičih ter 1 parkirni prostor na 30 m² brutto poslovnega prostora.

Parkirne površine za potrebe vrstnih hiš so zasnovane na skupnih zunanjih prometnih površinah (54 parkirnih prostorov), lociranih ob obravnavanih vrstnih hišah ter v podzemni garažni etaži. . Na vsako stanovanje v vrstnih hišah sta predvidena 2 parkirna prostora.

5/11. člen

Peš promet:

Vsi glavni dostopi do objektov, primarne pešpoti in parkirni prostori morajo biti oblikovani brez arhitektonskih ovir, tako da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi. Predvidena je peš povezava med Kozlovičevo ulico in obstoječo pešpotjo (širine 2.5 m). Peš hodniki potekajo ob prometnicah, ter ob jugovzhodnem robu območja (med Šolsko in Beblerjevo ulico).

KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

5/12. člen

Pri načrtovanju in izvajanju posegov območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta »Žusterna III« je potrebno upoštevati smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve, ki so del teh sprememb in dopolnitev.

5/13. člen

Kanalizacija:

Fekalna kanalizacija

Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Omrežje fekalne kanalizacije se priključuje na obstoječe omrežje fekalne kanalizacije Beblerjeve oziroma Kozlovičeve ulice s končno dispozicijo v CČN.

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode iz ureditvenega območja je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije objektov v zunanjo meteorno kanalizacijo z iztokom v obstoječo meteorno kanalizacijo Beblerjeve oziroma Kozlovičeve ulice, ki se izteka v odprti meteorni odvodnik.

5/14. člen

Elektroenergetsko omrežje:

Za napajanje ureditvenega območja je potrebno zgraditi nizkonapetostno omrežje iz obstoječe TP Beblerjeva, v kateri bo potrebno vgraditi novi transformator 400 kVA s pripadajočo opremo.

5/15. člen

Vodovodno omrežje:

V ureditvenem območju bo nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost skladno s predpisi zagotovljena iz vodohrana RZ Žusterna III. 600 m³ na koti 149.75 m.n.m. po zgraditvi razdelilnega vodovodnega omrežja znotraj ureditvenega območja.

5/16. člen

Telefonsko omrežje:

Za stanovanjske stolpiče je priključno mesto trasa obstoječe kabelske kanalizacije ob Beblerjevi ulici, za vrstne hiše pa je potrebno dograditi kabelsko kanalizacijo iz smeri Šolske ulice.

5/17. člen

Zbiranje odpadkov:

Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo.

V izvedbenih projektih morajo biti določena mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov, primerno oblikovana, ozelenjena in zaščiten pred vremenskimi vplivi.

Odjemni prostori in ekološki otoki morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dvozne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.

DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

5/18. člen

Ohranjanje narave:

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

5/19. člen

Varovanje kulturne dediščine:

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

5/20. člen

Varstvo okolja:

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za stanovanjsko območje.

5/21. člen

Hrup:

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v prostorskih sestavinah planskih aktov občine v II. območje varstva pred hrupom.

5/22. člen

Varstvo zraka:

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe. Priporoča se oskrba objektov iz plinovodnega omrežja, kar se pred izgradnjo plinovoda lahko rešuje tudi lokalno s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte.

5/23. člen

Varstvo tal in voda:

Meteorne vode s površin mirujočega prometa (tudi pokritih parkirnih površin) je potrebno speljati preko lovilcev olj in maščob. V primeru skladiščenja nevarnih in škodljivih snovi je potrebno z ustreznimi ukrepi preprečiti možnost onesnaženja okolja in izdelati interventni plan ukrepanja v primeru ekološke nesreče. Na obravnavanem območju je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaženja.

V meteorni odvodni sistem se z območja posegov lahko spušča le čista voda, ki ustreza kvaliteti vode določeni z uredbo o kvaliteti vode. Razbremenjevanje fekalne kanalizacije in ostale onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ni dovoljeno. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.

5/24. člen

Varstvo pred požarom:

Pri pripravi prostorskega akta so upoštevani prostorski in gradbeno tehnični ukrepi, s katerimi so zagotovljeni:

- *pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objekta (ustrezna kapaciteta poti umika, ustrezna razporeditev poti umika, ustrezno število poti umika, ustrezni dostopi do poti umika in drugi ukrepi, ki vplivajo na neoviran umik ljudi in premoženja iz objekta);*
- *potrebni odmiki med objekti, ki upoštevajo smernice in na osnovi teh so postavljene ustrezne požarne ločitve objektov s katerimi se zagotavlja omejevanje širjenja ognja ob požaru;*
- *zadostna oskrba z vodo, ki upošteva ognjeodpornost konstrukcije objekta in gorljivih materialov v objektu in predvideno prostornino objekta oziroma največjega požarnega sektorja (požarna voda mora biti zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami; požarna voda mora biti zagotovljena pred tehničnim pregledom objektov);*

V okviru definiranih ukrepov pri načrtovanju izgradnje objekta so upoštevana požarna tveganja:

- *povečana možnost uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov je zajeta in se omejuje na določene posamezne prostore, kateri pa imajo definirane gradbene in tehnološke ukrepe; objekti, naprave in prostori za skladiščenje požarno nevarnih snovi morajo biti locirani na predpisani razdalji (med seboj oziroma ostalimi objekti);*
- *možnost širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji je zmanjšana na minimum in ne predstavlja ovire pri izgradnji objekta;*
- *pri intervencijskih dostopih je upoštevana nosilnost poti minimalno 10 ton osnega pritiska, minimalna širina poti 3,5 m, svetla višina poti minimalno 3,5 m na katerikoli točki, odmik od objektov je minimalno 3 m in maksimalno 9 m, dovoljen naklon poti vzdolžni < 10 %, prečni < 5 %;*
- *postavitvene površine zajemajo minimalno širino 3,5 m, na strani od objektov pa je ob postavitveni površini pas proste površine širine 2 m potreben za manipulacijo gasilske lestve z dovoljenim naklonom poti < 10%, prečni < 5% ter upoštevana nosilnost osnega pritiska 10 ton;*
- *s površinami za umik ljudi predvidenimi na zunanjih parkirnih površinah.*

5/25. člen

Zdravstveno tehnični in higienski pogoji

Za vse načrtovane posege morajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja upoštevati zdravstveno tehnične in higienske predpise:

- **Pravilnik o higieni živil (Ur. list RS št. 60/02, 104/03, 11/04, 51/04)**
- **Pravilnik o pitni vodi (Ur. list RS št. 19/04)**
- **Pravilnik o ravnanju z organskimi odpadki (Ur. list RS št. 37/04)**
- **Pravilnik o pogojih za opravljanje zasebne zdravstvene prakse (Ur. list RS št. 24/92)**
- **Pravilnik o minimalnih sanitarno higienskih pogojih za opravljanje dejavnosti frizerskih, kozmetičnih in podobnih storitev (Ur. list SRS št. 1/88, in RS št. 69/95)**

5/26. člen

Gradnja enostavnih objektov:

Gradnja enostavnih objektov se izvaja po pravilniku o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Ur. list RS št. 114/03 in 130/04).

FAZNOST IZVAJANJA

5/27. člen

Gradnja lahko poteka fazno. Vsak izvedeni del posamezne faze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov in ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih objektov in ureditev.

ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

5/28. člen

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU PROSTORSKEGA AKTA

5/29. člen

Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

5/30. člen

Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

TOLERANCE PRI IZVEDBI PROSTORSKEGA AKTA

5/31. člen

Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov znotraj gabaritov, določenih s tem odlokom. Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž je dopustno, v kolikor se ne spreminja urbanistične in prometne zasnove in ne slabša okoljskih pogojev.

Podzemno parkirno etažo je možno povezati s podzemno etažo v sosednjem območju, v kolikor bi prišlo do realizacije le-te.

Možnost tolerance višinskega gabarita je do +30 cm.

Pri realizaciji zazidalnega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, 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 opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

6. člen

Območje zazidave se bo gradilo 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 omejeno 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 dupleksov, 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 usklajevanja 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 obravnava 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 območjem 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

ODLOK

O razveljavitvi dela zazidalnega načrta Žusterna III – 1. etapa
(UO, št. 11/94)

1. člen

Del zazidalnega načrta Žusterna III – 1. etapa (Uradne objave, št. 21/80 in 22/84), se v preostalem še nerealiziranem delu, ki ga ne ureja sprememba novelacije zazidalnega načrta III, kare med cesto »A« in »B« (Uradne objave, št. 28/92) in ki ni v skladu s Spremembami in dopolnitvami družbenega plana občine Koper za obdobje 1986-1990 (Uradne objave, št. 11/92), razveljavi.

V tem delu se izvaja po določilih Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88).

2. člen

Zazidalni načrt Žusterna III – 1. etapa preneha veljati za območje, ki je omejeno s parcelami št. 4582/9, 100/1, 206, 209/5, 212, 211, 210, 214, 213, 215, 219, 220, 221, 701/1, 701/2, 704/3, 704/2, 709/5, 709/4, 709/3, 709/1, 183/1 (del parcele), 192, 190, 194, 104/1 (del parcele), 103, 102, 91 in 90 k.o. Semedela.

3. člen

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu Žusterna III – 1. etapa (Uradne objave, št. 21/80, 22/84, 14/88, 28/92) v delu, ki ga ureja ta odlok.

4. člen

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

Št.: 352-4/94

Koper, 5. maja 1994

Predsednik
Aurelio Juri

OBVEZNA RAZLAGA

Grafičnega dela odloka o spremembi novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B« (Uradne objave, št. 28/92)
(UO, št. 29/02)

v naslednjem besedilu:

“V kartografskem delu spremembe novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto “A” in cesto “B” (karta št. 6 geodetska zazidalna situacija in druge karte) je določena velikost mase objektov (osnovni gabarit), v kateri balkoni, stopnišča, vetrolovi, dimniki ipd. niso upoštevani in se lahko izvedejo izven določenega osnovnega gabarita, s tem da se ne povečuje števila predvidenih stanovanjskih enot.”

Št.: K3503-98/2002

Koper, 20. junija 2002

Župan
Dino Pucer, univ. dipl. oec.