

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:

- O D L O K o sprejetju zazidalnega načrta Žusterna III – 1. etapa (UO, št. 21/80)
- O D L O K 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)
- O D L O K o sprejetju spremembe zazidalnega načrta Žusterna III. – I. etapa (UO, št. 22/84)
- O D L O K o spremembi novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B« (UO, št. 28/92)
- O D L O K 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. 39/07)
- O D L O K o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B«, 2009 (Uradni list RS, št. 97/09)
- O D L O K o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta 'Žusterna III, kare med cesto 'A' in cesto 'B', 2009 (kare 1)' (Uradni list RS, št. 65/2010)

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 Investburo 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 – STANOVANJSKO OBMOČJE, OBMOČJE JAVNIH PROMETNIH IN ZELENIH POVRŠIN

Območje je razdeljeno na zahodni del za gradnjo stanovanjskih stavb in vzhodni del za ureditev javnih površin za parkiranje in parka z otroškim igriščem.

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

Območje športno rekreacijskih površin

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).

- 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 brutto 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 pešpoti 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° – 22° .

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 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.

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 bruto 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 kableske kanalizacije ob Beblerjevi ulici, za vrstne hiše pa je potrebno dograditi kablesko 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 postavitve zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov, primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi.

Odjemni prostori in ekološki otoki morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dovozne 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.

UREDITVE V KAREJU 5,7- OBMOČJE CENTRA

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

5/32. člen

V kareju 5,7 je predvidena:

- a) gradnja balinarske dvorane z otroškim igriščem na strehi,
- b) gradnja večnamenskega igrišča,
- c) gradnja parkirišča,
- d) urejanje spremljajočih funkcionalnih površin,
- e) ureditev energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture.

POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

5/33. člen

Posebno pozornost pri načrtovanju balinarske dvorane je potrebno posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad in volumna stavbe, umestitvi glavnega vhoda in spremljajočim zunanjim ureditvam, orientiranim na sosednje ulice in glavne pešpote. Gabarit objekta mora upoštevati zasnovo vzpostavljenih komunikacijskih smeri in javnih površin, druge prostorske danosti ter racionalno 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. Streha objekta se predvidi kot ravna streha v smislu pohodne ali (delno) ozelenjene strehe. Predvideti je potrebno poenotenje tipologije z zasnovo oblikovanja in standarde urbane opreme.

5/34. člen

Maksimalni tlorisni gabarit balinarske dvorane je 36×25 m. Na strehi dvorane je predvidena ureditev otroškega igrišča. Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov balinarske dvorane znotraj maksimalno dovoljenih tlorisnih in višinskih gabaritov, določenih s tem odlokom in prikazanih v grafičnem delu.

Na zahodnem delu kareja je predvideno večnamensko igrišče neto tlorisnega gabarita 40×20 m, okrog katerega je predviden še obrobni pas.

5/35. člen

Bruto višina balinarske dvorane je 7,50 m. Znotraj višinskega gabarita dvorane je na delu objekta možno urediti vmesne etaže ob upoštevanju razporeditve programov. Ob Beblerjevi ulici je pod tribunami možno urediti prodajne kioske z gostinsko in trgovsko ponudbo. Za dostop do otroškega igrišča na strehi dvorane je predvideno dvigalo, katerega konstrukcija je nad nivojem strehe.

5/36. člen

Gradbene parcele

Po realizaciji posegov se obstoječe zemljiške parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme spreminjati razmerje med javnimi in zasebnimi površinami ter koncept pozidave.

5/37. člen

Urejanje zunanjih površin

Pri načrtovanju in urejanju zunanjih površin naj se v čim večji meri upošteva prilagajanje terenskim razmeram s podpornimi zidovi in stopnišči in zasaditev drevja ob prometnicah in peš poteh. Za senčenje teras in parkirnih prostorov se lahko predvidi zasaditev drevja ali pergol.

Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene s sredozemskim rastlinjem. Vrsto zasaditvenega materiala za zelene javne površine naj se določi v okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zelene površine, ki so predvidene na strehi dvorane, morajo biti zasnovane tako, da bodo omogočeni rastni pogoji za drevje in grmovnice.

PROMET

5/38. člen

Motorni promet

Sistem prometnega omrežja se ohranja po osnovnem zazidalnem načrtu. Na območju kareja 5,7 je predviden en dovoz do parkirišča.

5/39. člen

Mirujoči promet

V kareju 5,7 je med dvorano in igriščem predvideno parkirišče s cca 30 parkirnimi prostori za bližnje stanovalce in obiskovalce. Parkirišče se lahko uredi kot dvonivojsko, pri čemer je dostop do zgornjega nivoja z Ulice Ivana Zelena.

5/40. člen

Peš promet

V kareju 5,7 je predvidena dodatna pešpot med Beblerjevo ulico in Ulico Ivana Zelena. Vsi glavni dostopi do objekta balinarske dvorane, primarne pešpoti, parkirni prostori in druge javne površine morajo biti oblikovani brez arhitektonskih ovir oziroma tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

5/41. člen

Komunalna in energetska infrastruktura ohranja koncept in trase omrežja po osnovnem zazidalnem načrtu. Potek vodov in priključkov je razviden iz grafičnega dela.

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

5/42. člen

Kanalizacija

Fekalna kanalizacija

Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Fekalne odpadne vode je preko internega fekalnega kanalizacijskega sistema potrebno priključevati na obstoječe omrežje fekalne kanalizacije Beblerjeve ulice s končno dispozicijo na Centralno čistilno napravo Koper.

Komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno priključiti na javno fekalno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani javne fekalne kanalizacije.

Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom skladno z občinskimi in republiški področnimi predpisi. V nasprotnem primeru je potrebno komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode iz kareja 5,7 je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije v zunanjo meteorno kanalizacijo z iztokom v obstoječo meteorno kanalizacijo Beblerjeve ulice, ki se izteka v odprti meteorni odvodnik.

Meteorne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno priključiti na obstoječo meteorno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani meteornega kanala.

Meteorne vode s strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo. Odpadna meteorna voda s parkirišč in manipulativnih površin se vodi prečiščena v skladu z veljavnimi predpisi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in maščob. Sistem mora biti dimenzioniran in izveden tako, da ob večjih nalivih ne pride do prelivanja in s tem zlivanja potencialno onesnaženih vod s parkirišč.

Zaradi priključitve novih prispevnih površin na obstoječo meteorno kanalizacijo je treba preveriti dolvodne odtočne razmere in poplavno ogroženost. V primeru poslabšanja dolvodnih odtočnih razmer je treba zagotoviti ustrezne omilitvene ukrepe, ki morajo biti izvedeni pred obravnavano gradnjo.

5/43. člen

Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje ureditvenega območja je potrebno zgraditi nizkonapetostno omrežje iz obstoječe TP Šolska.

5/44. člen

Vodovodno omrežje

Nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost bo skladno s predpisi in tehničnimi normativi zagotovljena iz vodohrana RZ Žusterna III. 600 m³ na koti 149.75 m.n.m. z dograditvijo razdelilnega vodovodnega omrežja.

Pri načrtovanju vseh posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za obstoječe uporabnike.

S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov. Hortikulturene ureditve ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave.

Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika RVK.

Interni vodovodni sistem in sistem požarne varnosti morata biti izvedena tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Priključevanje posameznih porabnikov na vodovodno omrežje se podrobneje določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno s pogoji in pravili upravljavca javnega vodovoda.

5/45. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Za objekt balinarske dvorane je priključno mesto obstoječi telefonski jašek št. 316 ob Beblerjevi ulici.

5/46. člen

Plinovodno omrežje

Na območju Mestne občine Koper je predvidena gradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin. Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energijski rabi, presega 40 kW. Kot začasna rešitev je mogoča postavitev plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom za lokalno oskrbo in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom tlaka 4 bar. Po izgradnji distribucijskega omrežja je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter objekte priključiti na plinovod.

5/47. člen

Zbiranje in odvoz odpadkov

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se vrši na komunalno deponijo skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.

Za potrebe predvidenih objektov se na območju kareja 5,7 predvidi zbirno oziroma odjemno mesto ter zbiralnico za ločeno zbiranje odpadkov.

Mikrolokacijo se določi skladno z zasnovo načrtovane ureditve na mestu, ki je dostopno za specialna tovorna vozila s skupno obremenitvijo 28 t. Omogočeno mora biti redno čiščenje prostora ter upoštevanje higienske, funkcionalne in estetske zahteve območja.

Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami za ločeno zbiranje odpadkov. Kapaciteta posod se določi glede na predvideno namembnost in zmogljivost objektov.

Z vsemi odpadki iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci ravnati skladno s predpisi.

DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

5/48. člen

Ohranjanje narave

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

5/49. člen

Varovanje kulturne dediščine

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

5/50. člen

Varstvo okolja

Na območju kareja 5,7 so predvideni programi in gradnje, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja.

5/51. 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 kriterijev za določitev po uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v III. stopnjo varstva pred hrupom.

5/52. 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.

5/53. 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.

V primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov je potrebno posebno pozornost posvetiti onesnaženi zemlji. V tem primeru je potrebno onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati in z njim ravnati skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki.

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 skladno s predpisi. Razbremenjevanje fekalne kanalizacije in ostale onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ni dovoljeno. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.

Treba je predvideti sanacijo vseh na novo odprtih ali z dodatnimi posegi prizadetih površin, za katere je treba predvideti zadostno utrditev, planiranje, zatavljanje, zasaditev tako da se preprečijo zdrsi ali erozije v prostoru.

5/54. člen

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvideti je potrebno ojačitev prve plošče objekta nad kletjo oziroma gradnjo zaklonišč, če je narava objekta oziroma dejavnosti zahteva.

Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami minimalno 5m oziroma ustrezna protipožarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar in se usposobi lastnike in najemnike za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:

- za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti pripravljen požarni red in usklajen z intervencijskimi enotami,
- za posamezni objekt oziroma za celoto mora biti zagotovljeno redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme. Za potrebe hidrantnega omrežja mora biti zagotovljena stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje le tega.

Celotno ureditveno območje se opremi z hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Sistem hidrantnega omrežja mora biti izveden skladno s predpisi in na način, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.

Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

Investitorji objektov, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je potrebno upoštevati tudi 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.

5/55. člen

Gradnja enostavnih objektov

Ob upoštevanju značaja in namenske rabe območja ter temu podrejenim vrstam enostavnih objektov je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov možna skladno z veljavnimi predpisi o vrstah in pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči. Oblikovanje enostavnih objektov mora biti usklajeno z oblikovanjem in značajem območja in mora upoštevati potek komunalne infrastrukture, elemente zunanje ureditve ter prometno ureditev.

Za uporabo alternativnih virov energije se lahko na zemljiških parcelah objektov postavi naprave in napeljave (npr. toplotne črpalke, fotovoltaike ipd.). Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta je za potrebe izrabe sončne energije možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (postavitev sončnih kolektorjev ipd.).

FAZNOST IZVAJANJA

5/56. člen

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

ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

5/57. 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

5/58. 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.

V skladu s predpisi je potrebno med gradnjo uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij.

5/59. 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

5/60. člen

Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih delov objektov in števila podzemnih etaž je dopustno, v kolikor se ne spreminja urbanistične in prometne zasnove in ne slabša okoljskih pogojev.

Možnost tolerance višinskega gabarita je do +50 cm. Višinska kota večnamenskega igrišča iz grafičnega dela se lahko prilagaja do višinske kote Beblerjeve ulice.

Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd.

Pri realizaciji prostorskega akta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, 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.

Vse dimenzije načrtovanih objektov lahko od navedenih odstopajo za 10%.

UREDITEV V KAREJU 1 – STANOVANJSKO OBMOČJE, OBMOČJE JAVNIH PROMETNIH IN ZELENIH POVRŠIN

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

5/61. člen

V kareju 1 je predvidena:

- a) gradnja eno- ali večstanovanjskih stavb,
- b) urejanje prometnih površin,

- c) urejanje energetske in komunalne infrastrukture,
- d) urejanje javnih zelenih površin.

POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

5/62. člen

Pri načrtovanju in oblikovanju stanovanjske zazidave v kareju 1 se glede lege objektov, oblikovanja volumnov in fasad ter parternih ureditev upošteva značaj, merilo in zasnova obstoječe zazidave zahodno od obravnavanega območja.

Zasnova pozidave in gabariti objektov morajo omogočati ustrezno funkcionalnost posameznih parcel in celotnega območja. Zagotovljena mora biti ustrezna naravna osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov. Pri načrtovanju in izvedbi se mora uporabiti kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo klimatske razmere in mediteransko tradicijo krajevne gradnje (volumen, proporci, izbor materialov, gradbenih in oblikovnih detajlov, barv ...).

Strehe so praviloma dvokapnice v naklonu 18°–22°. Sleme strehe mora potekati v smeri plastnic (vzdolž daljše stranice objekta). Strehe morajo biti krite s korci (ali drugo kritino, podobno po barvi in teksturi). Možna je tudi izvedba večkapnice, če to pogojuje zasnova objekta, ali delna izvedba ravnih streh v smislu pohodnih teras.

5/63. člen

Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb v kareju 1 so členjene oblike, njihov maksimalni obseg je prikazan v grafičnem delu.

5/64. člen

Stanovanjske stavbe so višinsko členjene in se prilagajajo konfiguraciji terena. Etažnost stavb je od P+1 do P+3+M; za posamezne stanovanjske stavbe je etažnost podana v grafičnem delu prostorskega akta. Stavbe je možno podkletiti, pri čemer je klet z vseh strani popolnoma vkopana etaža.

Maksimalna višina stavb je razvidna iz grafične priloge št. 4 »Ureditvena situacija«.

V stavbah ali v sklopu zunanjih ureditev stavb se lahko izvedejo bazeni za kopanje.

5/65. člen

Parcele namenjene gradnji

Po realizaciji posegov se obstoječe zemljiške parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se vzpostavi jasna razmejitev med zasebnimi parcelami in parcelami javnega dobrega. Koncept pozidave se pri tem ne sme spreminjati. Nova parcelacija mora upoštevati izvedeno stanje na terenu. Posebej se določi parcele za dostope do skupnih parkirnih etaž. Parkirne etaže se delijo posebej v smislu in po načelih etažne delitve.

5/66. člen

Urejanje zunanjih površin

Pri načrtovanju in izvedbi zunanjih ureditev naj se predvidijo kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo terenske in klimatske razmere, značilne elemente krajevne gradnje (terasasto urejanje terena, kamniti ali s kamnom obloženi podporni zidovi, pergole, izbor materialov, gradbenih in oblikovnih detajlov ...) in se prilagajajo stavbnim strukturam glede oblikovanja uličnih ambientov.

Predvidene ozelenitve naj se izvedejo s sredozemskim rastlinjem. Za senčenje teras in parkirnih prostorov se lahko predvidi zasaditev drevja ali pergol. Zelene površine, ki so

predvidene nad vkopanimi prostori in parkirnimi etažami, morajo biti zasnovane in izvedene tako, da so omogočeni ustrezni rastni pogoji za načrtovano ozelenitev.

Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditve zasebnih površin naj upoštevajo ureditve javnih površin in naj se načrtujejo kot njihovo nadaljevanje.

Vzhodni del kareja 1 se na južnem delu nameni ureditvi skupnega parkirišča, na severnem delu pa javni parkovni ureditvi z otroškim igriščem.

PROMET

5/67. člen

Motorni promet

Zasnova prometnega omrežja nadgrajuje prometno mrežo osnovnega zazidalnega načrta. Cesti I in VII predstavljata glavni dostopni- napajalni cesti, dodatno so predvideni dostopi do skupnih parkirnih etaž in skupnega parkirišča. Do objekta »4« je predviden dodaten dovoz z Beblerjeve ulice.

5/68. člen

Mirujoči promet

Za posamezno bivalno enoto je potrebno zagotoviti najmanj 2 parkirna prostora. Potrebe po parkirnih prostorih stanovanjskih stavb v kareju 1 se zagotovijo v okviru funkcionalnih zemljišč posameznih stavb, v skupnih parkirnih etažah pod stavbami in na skupnem parkirišču na vzhodnem delu ureditvenega območja. Prostorska razmestitev potrebnih parkirnih mest je razvidna iz grafične priloge št. 6 »Prometna situacija«.

Skupno parkirišče se načrtuje za potrebe zagotavljanja manjkajočih parkirnih površin za stanovalce kareja 1 in za stanovalce in obiskovalce sosednjih stanovanjskih območij ob Kvedrovi cesti s skupno predvideno kapaciteto cca. 115 parkirnih mest. Zasnova parkirišča načrtuje večnivojsko izvedbo, ki se stopničasto prilagaja konfiguraciji terena.

5/69. člen

Peš promet

Na območju se v smeri sever–jug predvidijo koridorji za javne pešpoti:

– na vzhodnem območju preko skupnega parkirišča in parkovne ureditve,

– na vzhodnem robu stanovanjske pozidave,

– na zahodnem robu stanovanjske pozidave (povezava med cesto VII in Beblerjevo ulico z omogočanjem navezave na pešpot na parceli št. 222/8 k.o. Semedela).

Površine za pešce se morajo načrtovati tudi v okviru javnih površin cest I in VII. Pešpoti se morajo navezovati na mrežo površin za pešce na sosednjih območjih, tako da se vzpostavi funkcionalni sistem.

Primarni sistem pešpoti, skupne parkirne površine in druge javne površine morajo biti oblikovane brez arhitektonskih ovir oziroma tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

5/70. člen

Zasnova komunalne in energetske infrastrukture nadgrajuje koncept in trase omrežja po osnovnem zazidalnem načrtu s prilagoditvami izvedenemu stanju na terenu. Potek vodov in priključkov je razviden iz grafičnega dela.

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

5/71. člen

Fekalna kanalizacija

Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Fekalne odpadne vode je preko internega fekalnega kanalizacijskega sistema potrebno priključevati na obstoječe omrežje fekalne kanalizacije Beblerjeve ulice s končno dispozicijo na Centralno čistilno napravo Koper.

Komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno priključiti na javno fekalno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani javne fekalne kanalizacije.

Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom skladno z občinskimi in republiški področnimi predpisi. V nasprotnem primeru je potrebno komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode iz kareja 1 je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije objektov v zunanjo meteorno kanalizacijo z iztokom v hudournik I.

Meteorne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno priključiti na obstoječo meteorno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani meteornega kanala.

Meteorne vode s strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo. Odpadna meteorna voda s parkirišč in manipulativnih površin se vodi prečiščena v skladu z veljavnimi predpisi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in maščob. Sistem mora biti dimenzioniran in izveden tako, da ob večjih nalivih ne pride do prelivanja in s tem zlivanja potencialno onesnaženih vod s parkirišč.

Zaradi priključitve novih prispevnih površin na obstoječo meteorno kanalizacijo je treba preveriti dolvodne odtočne razmere meteornega odvodnika in poplavno ogroženost. V primeru poslabšanja dolvodnih odtočnih razmer je treba zagotoviti ustrezne omilitvene ukrepe, ki morajo biti izvedeni pred obravnavano gradnjo.

5/72. člen

Vodovodno omrežje

Nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost bo skladno s predpisi in tehničnimi normativi zagotovljena iz vodohrana RZ Žusterna III. 600 m³ na koti 149.75 m.n.m. z dograditvijo razdelilnega vodovodnega omrežja.

Pri načrtovanju vseh posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za obstoječe uporabnike.

S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov. Hortikulturene ureditve ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave.

Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika RVK.

Interni vodovodni sistem mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Priključevanje posameznih porabnikov na vodovodno omrežje se

podrobneje določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno s pogoji in pravili upravljavca javnega vodovoda.

5/73. člen

Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje ureditvenega območja je potrebno zgraditi nizkonapetostno omrežje iz obstoječe TP Šolska oziroma TP Markov hrib 4.

Do posameznih objektov se mora izdelati nizkonapetostne izvode v kabelski kanalizaciji. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti zgrajeno v kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s šivanjem v priključnih omarah, z zaščitnim ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja.

5/74. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Za območje kareja 1 se telekomunikacijsko omrežje navezuje na obstoječe omrežje na kontaktnih območjih.

5/75. člen

Plinovodno omrežje

Na območju Mestne občine Koper je predvidena gradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin. Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energijski rabi, presega 40 kW. Kot začasna rešitev je mogoča postavitev plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom za lokalno oskrbo in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom tlaka 4 bar. Po izgradnji distribucijskega omrežja je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter objekte priključiti na plinovod.

5/76. člen

Zbiranje in odvoz odpadkov

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se vrši na komunalno deponijo skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.

Za potrebe objektov v kareju 1 se predvidijo individualna zbirna oziroma odjemna mesta ter skupna zbiralnica za ločeno zbiranje odpadkov. Mikrolokacije posameznih mest se določi skladno z zasnovo pozidave, pri čemer morajo biti dostopna za specialna tovorna vozila s skupno obremenitvijo 28 t. Omogočeno mora biti redno čiščenje prostora ter upoštevanje higienske, funkcionalne in estetske zahteve območja.

Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami za ločeno zbiranje odpadkov. Kapaciteta posod se določi glede na predvideno namembnost in zmogljivost objektov.

Z vsemi odpadki iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci ravnati skladno s predpisi.

5/77. člen

Vodnogospodarske ureditve na območju hudournika I

Pri načrtovanju vodnogospodarskih ureditev je potrebno upoštevati izsledke Študije »Presoja odvodnih razmer padavinskih voda na območju Žusterne v Kopru« (GLG projektiranje d.o.o., Koper, april 2009).

Del struge hudournika na vzhodnem delu kareja 1 severno od Kvedrove ceste se za potrebe ureditve skupnega večnivojskega parkirišča, kot končna prostorska ureditev, kanalizira. Severno od parkirišča je predvidena ureditev javne parkovne površine, ki v območje struge hudournika neposredno ne posega. Kontaktno površino se z izvedbo ustreznih gradbenotehničnih in inženirskobioloških ukrepov uredi tako, da se zagotovi ustrezna zaščita pred erozijo in plazenjem terena, varnost za obiskovalce ter krajinska in ekološka povezava in vključitev v prostor.

V okviru izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte in ureditve, ki tangirajo hudournik, potrebno izdelati študijo odtočnih razmer in ustrezno dimenzionirati hudourniški profil.

DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

5/78. člen

Ohranjanje narave

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

5/79. člen

Varovanje kulturne dediščine

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

5/80. člen

Varstvo okolja

Na območju kareja 1 so predvideni programi in gradnje, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja.

5/81. 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 kriterijev za določitev po uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v III. stopnjo varstva pred hrupom.

5/82. 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.

5/83. člen

Varstvo tal in voda

Meteorne vode s cest in površin mirujočega prometa (tudi pokritih parkirnih površin) je potrebno speljati preko standardiziranih lovilcev olj in maščob.

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

Na obravnavanem območju je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaženja.

V primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov je potrebno posebno pozornost posvetiti onesnaženi zemlji. V tem primeru je potrebno onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati in z njim ravnati skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki.

Treba je predvideti sanacijo vseh na novo odprtih ali z dodatnimi posegi prizadetih površin, za katere je treba predvideti zadostno utrditev, planiranje, zatavljanje, zasaditev tako da se preprečijo zdrsi ali erozije v prostoru.

5/84. člen

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je potrebno 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. Območje urejanja leži na potresno manj ogroženem območju (področje Čičarije). Območje ni ogroženo zaradi poplav ali visoke podtalnice. Geološke in morfološke karakteristike terena pogojujejo nekoliko večjo stopnjo izpostavljenosti eroziji in plazovitosti.

Pri posegih na območju hudourniške grape je med gradnjo in po njej potrebno z uporabo gradbenotehničnih in inženirskobioloških ukrepov preprečevati erozijo in plazenje terena.

Med gradnjo in uporabo objektov in ureditev je potrebno zagotoviti ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje tal in površinskih vod, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vse prometne in povozne funkcionalne površine je potrebno ustrezno urediti (utrjena asfaltna površina, omejena z robniki in nagnjena proti požiralnikom, ki so opremljeni s standardiziranimi lovilci olj in maščob).

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvidena pozidava mora zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Celotno ureditveno območje se opremi z hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Sistem hidrantnega omrežja mora biti izveden skladno s predpisi in na način, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

Javne prometne površine bodo služile tudi kot intervencijske poti in za umik ljudi in premoženja.

Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Vgrajeni materiali, naprave in napeljave v objektih morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako, da je zagotovljena požarna varnost skladno s predpisi.

5/85. člen

Gradnja enostavnih objektov

Ob upoštevanju značaja in namenske rabe območja ter temu podrejenim vrstam enostavnih objektov je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov možna skladno z veljavnimi predpisi o vrstah in pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči. Oblikovanje enostavnih objektov mora biti

usklajeno z oblikovanjem in značajem območja in mora upoštevati potek komunalne infrastrukture, elemente zunanje ureditve ter prometno ureditev.

Za uporabo alternativnih virov energije se lahko na zemljiških parcelah objektov postavi naprave in napeljave (npr. toplotne črpalke, fotovoltaika ipd.). Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta je za potrebe izrabe sončne energije možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (postavitev sončnih kolektorjev ipd.).

FAZNOST IZVAJANJA

5/86. člen

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

ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

5/87. 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

5/88. 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.

V skladu s predpisi je potrebno med gradnjo uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij.

5/89. 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.

5/90. člen

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z 78. členom ZPNačrt, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo. Za obračun komunalnega prispevka se izdelava program opremljanja zemljišča.

TOLERANCE PRI IZVEDBI PROSTORSKEGA AKTA

5/91. člen

Odstopanja tlorisnih gabaritov objektov, kot so prikazani v grafičnem delu, niso dopustna, razen če določila tega odloka ne omogočajo drugačnih rešitev.

Odstopanja višinskih gabaritov objektov so dopustna tako, da višina kote venca, določena v grafičnem delu lahko odstopa za $\pm 0,30$ m.

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.

Pod etažami stavb 9, 10, 11, 16 in 17 in pripadajočimi zunanjimi ureditvami se lahko izvedejo parkirne etaže. Parkirne etaže so delno vkopane. Število parkirnih etaž v globino ni omejeno.

Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd. ...

Pri realizaciji prostorskega akta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, 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 $K + MZ + 1$.

Tolerance v vertikalnih zamikih ni. Izjema so vrstne hiše ter dvojčki pod cesto, kjer je ponekod zaradi konfiguracije terena potrebno dvigniti koto pritličja do $+ 0,8$ m 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 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 prepredenih 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 rezervoarjem 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 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. Smedela.

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, Smedela 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, Smedela 55 do ½ in Bernobič Angela, Smedela 55 do ½.
4.	691/1	1298	njiva vinograd	5379 2689	Grzentič Dante, Smedela 55 do ½ in Grzentič Marija, Smedela 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, Smedela 12
7.	218	1894	njiva	1523	Mejak Ivan od Petra, Smedela 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, Smedela 10 do ½ in Malnar Ivana, Smedela 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, Smedela 14
12.	187	712	hiša dvorišče	48 409	Lipovec Frančiška p. Jožefa, Smedela 13
13.	192	533	Vinograd sadovnjak	1520 3020	Pečar Mario od Jožefa, Smedela 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

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.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – odl. US, 76/08, 100/08 – odl. US in 97/09) 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 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 19. novembra 2009 sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B«, 2009 (Uradni list RS, št. 97/09)

I. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III – kare med cesto A in cesto B« (Uradne objave, št. 28/92, 11/94, 29/02 in Uradni list RS, št. 39/07).

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na območje kareja 5,7.

Spremembe in dopolnitve je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper pod številko U/047-2009.

2. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo besedni in grafični del. Vsebina je razdelana skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

I. Besedni del vsebuje:

Odlok

II. Kartografski del vsebuje grafične načrte:

1. Prikaz meje sprememb in dopolnitev ZN na izseku iz planskih aktov, M 1 : 5000
2. Prikaz meje sprememb in dopolnitev na izseku iz veljavnega zazidalnega načrta, M 1 : 500
3. Meja sprememb in dopolnitev na topografsko – katastrskem načrtu, M 1 : 500
4. Ureditvena situacija, M 1 : 500
5. Zbirna karta energetske in komunalne infrastrukture, M 1 : 500

III. Priloge prostorskega akta so:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost.

3. člen

Legra območja

Območje kareja 5,7 se nahaja med Beblerjevo ulico ter Ulico Ivana Zelena in obsega parcele ali dele parcel št. 222/15, 222/16, 225/1 in 254/4, vse k.o. 2606 Semedela. Velikost ureditvenega območja je približno 0.57 ha.

II. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

6. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet teh sprememb in dopolnitev, veljati določila zazidalnega načrta »Žusterna III« – kare med cesto A in cesto B« (Uradne objave, št. 28/92, 11/94, 29/02 in Uradni list RS, št. 39/07).

7. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B«, 2009 so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

8. člen

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

9. člen

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

Št. 3505-5/2009

Koper, dne 19. novembra 2009

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09 – ZPNačrt-A), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – odločba US, 76/08, 100/08 – odločba US, 79/09, 14/10 – odločba US in 51/10) 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 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 22. julija 2010 sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B«, 2009 (kare 1)« (Uradni list RS, št. 65/2010)

I. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III – kare med cesto A in cesto B« (Uradne objave, št. 28/92, 11/94, 29/02 in Uradni list RS, št. 39/07, 97/09).

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na:

- območje kareja 1,
- skrajni vzhodni del območja ZN in
- povečanje območja ZN na vzhodni strani zaradi prostorskih navezav na sosednje območje.

Spremembe in dopolnitve je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper pod številko U/047-2009.

2. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo besedni in grafični del. Vsebina je razdelana skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

I. Besedni del vsebuje:

Odlok

II. Kartografski del vsebuje grafične načrte:

1. Prikaz meje sprememb in dopolnitev ZN na izseku iz planskih aktov, M 1:5000
2. Prikaz meje sprememb in dopolnitev na izseku iz veljavnega zazidalnega načrta, M 1:500
3. Meja sprememb in dopolnitev na topografsko – katastrskem načrtu, M 1: 500
4. Ureditvena situacija, M 1:500
5. Zbirna karta energetske in komunalne infrastrukture, M 1:500
6. Prometna situacija, M 1:500
7. Načrt parcelacije, M 1:500.

III. Priloge prostorskega akta so:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
2. Prikaz stanja prostora

3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost.

3. člen

Lega območja

Ureditveno območje obsega območje kareja 1 ter sosednje kontaktno območje na vzhodni strani.

– Območje kareja 1 obsega parcele ali dele parcel št.: 255/2, 256/1, 256/2, 256/4, 256/6, 256/11, 256/12, 256/13, 256/14, 256/16, 256/17, 256/18, 256/19, 256/20, 256/21, 256/22, 256/23, 256/24, 256/25, 256/26, 256/27, 256/28, 256/29, 256/30, 256/31, 256/32, 256/33, 256/34, 256/35, 256/36, 256/37, 256/38, 256/39, 256/40, 257, 258/1, 258/5, 258/6, 664/6, 664/8, 664/9, 664/10, 664/21, 664/22, 664/23, 664/24, 664/25, 664/26, 664/27, 664/28, 664/29, 664/30, 664/31, 664/32, 664/33, 664/34, 664/35, 664/36, 664/37, 664/38, 664/39, 664/40, 664/41, 664/42, 664/43, 664/44, 664/45, 664/46, 664/47, 665/4 in 4585/17, vse k.o. Smedela.

– Skrajni vzhodni del območja ZN poleg tega obsega še parcele ali dele parcel: 247/14, 252/8, 258/4, 259/2, 259/4, vse k.o. Smedela

– Povečanje območja ZN na vzhodni strani zaradi prostorskih navezav na sosednje območje obsega manjše dele že naštetih parcel št.: 247/14, 259/2, 259/4 ter del parcele št. 249/42, vse k.o. Smedela.

Velikost celotnega ureditvenega območja je cca 1.70 ha.

II. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

6. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet teh sprememb in dopolnitev, veljati določila Zazidalnega načrta »Žusterna III« – kare med cesto A in cesto B« (Uradne objave, št. 28/92, 11/94, 29/02 in Uradni list RS, št. 39/07, 97/09) in Prostorskih ureditvenih pogojev Žusterna (Uradne objave, št. 29/01).

7. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta »Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B«, 2009 (kare 1)« so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

8. člen

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

9. člen

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

Št. 3505-5/2010

Koper, dne 22. julija 2010

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.