

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

R A Z G L A Š A M

ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ŽUSTERNA

Št.: K3503-209/00
Datum: 28. junija 2001

ŽUPAN
Dino Pucer, univ.dipl.oec

Na podlagi drugega odstavka 39. in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 72/93; 6/94-odločba US, 45/94-odločba US, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95-obvezna razlaga, 9/96-odločba US, 44/96-odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 - odločba US, 74/98, 36/99 - odločba US in 59/99 - odločba US in 70/00) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 28. junija 2001 sprejel

ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ŽUSTERNA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo Prostorski ureditveni pogoji Žusterna, ki jih je izdelal Investbiro Koper d.d. pod številko projekta 99-86.

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji so prostorski izvedbeni akt, ki določa merila in pogoje za poseganje v prostor. Prostorski ureditveni pogoji določajo pogoje za vse posege v prostor, za katere je potrebno pridobiti lokacijsko dovoljenje in za tiste posege, katere je potrebno priglasiti.

3. člen

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

- I. Tekstualni del
 - 1. Besedilo odloka o prostorskih ureditvenih pogojih
 - 2. Mnenja in soglasja pristojnih soglasodajalcev
 - 3. Tekstualna obrazložitev

- II. Grafični del
 - 1. Izris iz planskih aktov občine M 1:5000
 - 2. Kopija katastrskega načrta M 1:1000, 1:2880
 - 3. Topografski načrt M 1:2000
 - 4. Cone urejanja M 1:2000
 - 5. Ureditvena situacija M 1:2000
 - 6. Situacija prometne ureditve M 1:2000
 - 7. Zbirna karta komunalne in energetske infrastrukture M 1:2000

4. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo:

- funkcijo območja s pogoji za izrabo prostora in kvaliteto graditve ali drugega posega,
- pogoje in merila za oblikovanje posegov v prostor,
- pogoje in merila za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč,
- pogoje in merila za prometno urejanje,
- pogoje in merila za komunalno in energetska urejanje,
- pogoje in merila za varovanje okolja,
- pogoje in merila za varstvo naravne in kulturne dediščine,
- pogoje in merila za obrambo in zaščito pred požarom,
- posebne pogoje za posege v prostor

5. člen

Vsebina odloka

- I. Splošne določbe
- II. Meja obravnavanega območja
- III. Pogoji za posege v prostor:
 - A) Funkcija območja
 - B) Posebni pogoji za oblikovanje posegov v prostor
 - C) Splošni pogoji za oblikovanje posegov v prostor
 - 1. Urbanistično oblikovanje
 - 2. Arhitekturno oblikovanje
 - 3. Oblikovanje drugih posegov
 - D) Pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč
- IV. Pogoji za prometno urejanje
- V. Pogoji za komunalno in energetska opremljanje
- VI. Pogoji za varstvo okolja
- VII. Začasna raba zemljišč
- VIII. Tolerance
- IX. Končne določbe

II. MEJA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

6. člen

Meja ureditvenega območja ima naslednji potek:

- na jugu prečka parcele št. 709/2, 709/5, 711/1, 711/2, poteka po južnem robu parcel št. 712, 697/1, prečka parcele št. 694/1, 698/2, 691/5, 691/4, poteka po južnem robu parcel št. 690/4, 691/2, 691/3, prečka parcele št. 670/3, 668/2, 668/1, 670/5, 670/6 ter po robu parcele št. 666
- na vzhodu poteka po vzhodnem robu parcel št. 664/2, 663, prečka pot parcela št. 4585/16, po vzhodnem robu parcele št. 258/3, prečka parcelo št. 258/4, po vzhodnem robu parcel št. 258/1, 258/8, prečka parcele št. 253/1 (cesta), 253/7, 239/52, 247/4 (Krožna cesta), po vzhodnem robu parcel št. 247/1, 278/1, prečka parcelo št. 275/2 (cesta), po vzhodnem robu parcel št. 274/14, 274/17, 330/12, 340/2, 341/5, 341/6, 344/3, 338
- na severu poteka po južnem robu parcele št. 4580/1 (obalna cesta)
- na zahodu prečka parcele št. 44/3, 44/4, 44/5, 44/1, 458/3, 46, 45/1, 59/6, 45/5, po zahodnem robu parcel št. 60/5, 62/11, prečka parcele št. 75/4, 62/9, 61/1, 61/5, 61/6, 59/3, 86/4, 92/2, po zahodnem robu parcel št. 92/1, 91, 100/39, 100/37, 100/19, prečka parcele št. 102/1, 103, 104/1, 127/1, 104/2, 112, 110, po zahodnem robu parcele št. 108, prečka parcele št. 4585/1 (pot), 707/1, 707/3 in 709/2.

Površina območja znaša cca 67 ha.

III. POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR

A) Funkcija območja

7. člen

Prostorske sestavine planskih aktov opredeljujejo obravnavano območje urejanja kot stanovanjsko območje in območje oskrbno storitvenih dejavnosti, ki se nahaja v ureditvenem območju mesta Koper. Del ureditvenega območja je opredeljen kot območje gozdnih zemljišč, del pa kot območje kmetijskih zemljišč.

8. člen

Cone urejanja

Obravnavano območje je razdeljeno na 11 ureditvenih con z naslednjimi oznakami:

- A - območje individualne stanovanjske zazidave
 - A1 območje strnjene individualne stanovanjske zazidave
 - A2 območje razpršene individualne stanovanjske zazidave
 - A3 območje dopolnilne individualne stanovanjske zazidave
- B - območje vrstnih hiš
- C - območje blokovne zazidave in oskrbnih dejavnosti
- D - območje centralnih dejavnosti
- E - območje gozdnih zemljišč
- F - območje zelenih površin
- G - območje kmetijskih zemljišč
- H - območje urejanja z veljavnim ZN
- I - območje začasnega urejanja s PUP do izdelave PIN

9. člen

V obravnavanih conah urejanja so načeloma dovoljeni naslednji posegi, v kolikor ni v naslednjih členih tega odloka za posamezno cono drugače določeno:

- rekonstrukcije in adaptacije,
- dozidave in nadzidave,
- rušenje neustreznih objektov in nadomestna gradnja,
- novogradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih grajenih struktur (dopolnilna gradnja),
- sprememba namembnosti (možni posegi so določeni po posameznih območjih v odvisnosti od obstoječe namembnosti),
- gradnja pomožnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje infrastrukture (prometno omrežje, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za telekomunikacije),
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin (zelenice, igrišča, drevoredi, parki, pešpoti, parkirišča itd),
- vodnogospodarske ureditve za zavarovanje pred škodo in nesrečami,
- ureditve javnih površin.

B) Posebni pogoji za oblikovanje posegov v prostor

10. člen

• **ureditvena cona A (območje individualne stanovanjske zazidave):**

Namembnost te cone je pretežno stanovanjska. V ureditveni coni A so dovoljeni vsi posegi, naštetih v 9. členu tega odloka.

Dopustna je nadzidava oziroma dozidava obstoječih objektov pod naslednjimi pogoji:

- ❑ možna je nadzidava obstoječega objekta z mansardo, pri čemer je maksimalna kota venca nadzidave +2,00 nad koto obstoječega venca pri obstoječi etažnosli (K)+P, ter maksimalna kota venca nadzidave + 1,10 m nad koto obstoječega venca pri obstoječi etažnosti (K)+P+1. V lokacijskem postopku je potrebno ugotoviti vpliv na sosednje objekte z vidika osončenja in vedute. Pri višjih etažnostih nadzidava mansarde ni dopustna,
- ❑ dozidava obstoječih objektov je možna do maksimalne pozidanosti 1/3 gradbene parcele.

Dopustne so novogradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih grajenih struktur (dopolnilna gradnja),

Pri gradnji objektov (dopolnilna gradnja) je potrebno poleg ostalih določil odloka upoštevati:

- ❑ Za novogradnje je načeloma maksimalna etažnost K+P+1+M, pri čemer je klet etaža vkopana s treh strani in višina kolenčnega zidu mansarde 1.10 m. V lokacijskem postopku je potrebno ugotoviti vpliv na sosednje objekte z vidika osončenja in vedute.
- ❑ Predvideni objekti morajo biti od javnih cest oddaljeni min 5 m.

Spremembe namembnosti v obstoječih objektih so možne predvsem ob prometnih cestah za terciarne dejavnosti, vendar tako, da vplivi nove namembnosti ne vplivajo na poslabšanje bivalnih pogojev območja. Zagotovljen mora biti ustrezen dostop in parkiranje.

V posameznem objektu znotraj območja individualne stanovanjske zazidave naj bodo maksimalno 3 enote (skupaj stanovanjske in poslovne – apartma).

11. člen

• ureditvena cona B (območje vrstnih hiš):

- ❑ veljajo enake opredelitve dopustnih posegov kot v coni C, pri čemer je v sklopu rekonstrukcije strehe dopustna mansardna ureditev bivalnih prostorov, rekonstrukcija pa mora biti izvedena tako, da je streha oblikovana in izvedena enotno za celoten objekt oziroma niz,
- ❑ nadzidave (dodatne etaže) in dozidave niso dopustne,
- ❑ povečanja balkonov, nadkritja in zasteklitve le-teh je možno po enotnem projektu za celoten objekt ali niz.
- ❑ urejanje in vzdrževanje infrastrukture (prometno omrežje, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za telekomunikacije),
- ❑ urejanje in vzdrževanje odprlih površin (zelenice, igrišča, drevoredi, parki, pešpoti, parkirišča itd),
- ❑ vodnogospodarske ureditve za zavarovanje pred škodo in nesrečami,
- ❑ ureditve javnih površin.

12. člen

• ureditvena cona C (območje blokovne zazidave in oskrbnih dejavnosti):

- ❑ rekonstrukcije in adaptacije so dopustne v okviru funkcionalnih izboljšav obstoječega obsega zazidave,
- ❑ v sklopu podstrešij je dopustno urediti bivalne površine brez posegov v konstruktivne elemente in oblikovanje strehe,
- ❑ zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klima naprav so možne po enotnem projektu za celotno zgradbo,
- ❑ spremembe namembnosti so možne, v kolikor ne vplivajo na poslabšanje bivalnih pogojev, ne presegajo dovoljenih emisij, imajo zagotovljen ustrezen dostop in površine za mirujoči promet na skupnem funkcionalnem zemljišču,
- ❑ urejanje površin za mirujoči promet za stanovalce teh objektov in postavitve nadstreškov nad le-temi je možno po enotnem projektu za celotno parkirno površino,
- ❑ nadzidave niso dopustne,

- ❑ dopustno je preoblikovanje obstoječih parkirnih objektov tako, da se omogoči vzpostavitev režima in izvedba garažnih boksov,
- ❑ urejanje in vzdrževanje infrastrukture (prometno omrežje, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za telekomunikacije).

13. člen

• ureditvena cona D (območje centralnih dejavnosti):

Namembnost cone urejanja D je pretežno oskrbna in storitvena. V ureditveni coni D so dovoljeni posegi naštetih v 9. členu tega odloka (z izjemo novogradnje kot dopolnilne gradnje in nadzidave).

Spremembe namembnosti in drugi posegi so možni, ko gre za izboljšanje pogojev izvajanja obstoječe namembnosti. Presojajo možnosti spremembe namembnosti in kompatibilnosti načrtovane dejavnosti se opravi v okviru določil tega odloka v postopku pridobivanja lokacijskega dovoljenja.

V območju hotelsko-turističnega kompleksa so dovoljeni le taki posegi, ki ne povečujejo obstoječih zmogljivosti.

14. člen

• ureditvena cona E (območje gozdnih zemljišč):

Na območju gozdnih zemljišč znotraj poselitvenih površin (gozd s posebnim pomenom) gradnja objektov ni dovoljena. Izjemoma so dopustni le posegi za gradnjo infrastrukturnih objektov in naprav, za katere niso možne alternativne rešitve. Ohranjati je treba vse bistvene značilnosti gozdnega robova, naravnih teras ipd. Za potrebe rekreacije se lahko urejajo sprehajalne poti pod pogojem, da je ureditev usklajena z ostalimi uporabniki prostora oziroma lastniki zemljišč. Za kakršne koli posege v gozd in gozdni prostor je potrebno dovoljenje za poseg v prostor, v skladu s predpisi o urejanju prostora, k dovoljenju pa je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove, v katerem bodo opredeljeni pogoji.

15. člen

• ureditvena cona F (območje zelenih površin):

Možno je urejanje in vzdrževanje zelenih površin z izvedbo pešpoti in urbane opreme ter vodnogospodarske ureditve za zavarovanje pred škodo in nesrečami.

16. člen

• ureditvena cona G (območje kmetijskih zemljišč):

V coni G, ki je s planskimi akti opredeljena kot I. območje kmetijskih zemljišč, so dovoljeni le izjemni posegi skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

17. člen

V ureditveni coni H veljajo določila veljavnega ZN.

18. člen

V ureditveni coni I veljajo začasno določila PUP do sprejetja PIN. Dopustna so vzdrževalna dela, dozidave in nadzidave na obstoječih objektih in napravah skladno z določili tega odloka.

C) Splošni pogoji za oblikovanje posegov v prostor

1. Urbanistično oblikovanje

19. člen

Pri posegih v prostor je potrebno zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja in se prilagoditi okoliškemu objektom in ureditvam ter naravnim strukturam:

- ❑ s prilagajanjem topografskim značilnostim,
- ❑ z višinskimi gabariti in gradbeno linijo (novi objekti ne smejo izstopati iz celotne podobe naselja),
- ❑ z grajeno strukturo,

- z volumnom objektov,
- z odmiki od sosednjih objektov.

20. člen

Pri določanju višine objektov je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalne gabarite objektov v ureditveni coni in širšem naselju, tako da novi objekti po višini ne izstopajo iz podobe naselja.

21. člen

Pomožni in začasni objekti

Gradnja pomožnih objektov, ki jih določa občinski odlok o pomožnih objektih, je dopustna le, kadar v sklopu obstoječih objektov ni možno zagotoviti najkjučjih prostorskih potreb. Pri novogradnji se potrebe rešujejo znotraj objekta.

Pomožni objekti morajo biti postavljeni na funkcionalnih zemljiščih osnovnih objektov in morajo skupaj z le-temi tvoriti zaključeno celoto. Začasnih objektov ni dopustno postavljati.

2. Arhitekturno oblikovanje

22. člen

Oblikovanje stavbne mase:

- streha naj bo načeloma dvokapna z naklonom 18-22 s smerjo slemena vzporedno s plastnicami (ravne strehe so dopustne le, če so izvedene kot terase v funkciji bivalnega dela objekta in v primeru, da je objekt v celoti ali s treh strani vkopan pod koto terena),
- gradbeni materiali naj bodo čim bolj naravni in ekološki, v strukturi in barvi naj materiali za finalizacijo upoštevajo tradicionalno tipiko sredozemskega področja; strehe naj bodo krite s korci ali po teksturi in barvi podobno opečno kritino; fasade se izvedejo v fino zaribani malti, v mediteranskem barvnem koloritu ali v vidnem kamnu (ulporaba novih materialov mora biti funkcionalno upravičena in v sozvočju s tradicionalnimi materiali),
- merilo in razporeditev fasadnih elementov mora biti skladno s celoto objekta in okoliško grajeno strukturo, okna in vrata naj bodo po možnosti lesena, oblik pokončnega pravokotnika, okna pa opremljena s polkni.

23. člen

Vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave

Izvajajo se tako, da je dosežena enotna uskladitev s celotno stavbno maso objekta in skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta.

Nadzidava objekta je možna do višine večinsko prisotnega gabarita objektov, če se s tem ne poruši kompozicijsko razmerje do celote in se ne poslabšajo bivalni pogoji pri sosednjih objektih ter se ne zastre veduta višje ležečim objektom (osončenje, pogledi).

24. člen

Rušitve

Dopustne so rušitve in odstranitve nefunkcionalnih in dotrajanih objektov in ureditev stavbnega zemljišča oziroma nadomestna gradnja.

Dotrajani objekti, ki ogrožajo varnost prometa, ljudi ali imetja, ali predstavljajo nevarnost ogrožanja zdravega bivalnega okolja, se lahko odstranijo na podlagi odločbe pristojnega organa na stroške lastnika.

3. Oblikovanje drugih posegov

25. člen

Dovoljena so vsa vzdrževalna dela in nove ozelenitve neurejenih površin.

Gozdne površine v ureditvenih conah E in F je potrebno ohranjati in varovati.

Območja urejanja za individualno stanovanjsko gradnjo s spremljajočimi dejavnostmi in za družbene dejavnosti, ki mejijo na območja gozdnih površin, je potrebno načrtovati tako, da ostane obstoječi gozdni rob ohranjen, pri načrtovanju lokacij novih objektov pa je potrebno upoštevati oddaljenost objektov od gozdnega roba najmanj eno drevesno višino odraslega gozdnega sestoja.

Vse zelenice, drevorede, pešpoti, igrišča in ploščadi je potrebno ohraniti ali jih enakovredno nadomestiti.

Za vse posege v obstoječe ureditve zelenih površin, ki so v izvajanju in vzdrževanju Komunale Koper, morajo investitorji pridobiti predhodno soglasje Komunale Koper.

Pri urejanju javnih površin in pri prometnih ureditvah je potrebno v maksimalni meri ohranjati obstoječo vegetacijo. Odstranitve visokoraslih dreves v polni rasti načeloma niso dopustne.

Soglasje za vse spremembe in posege na javne površine izda Urad za gospodarske javne službe Mestne občine Koper. Ureditev zelenih površin javnega značaja mora biti opredeljena v sklopu urbanistične dokumentacije z načrtom za urejanje zelenih površin, ki so osnova za celovito urejanje okolja in na osnovi katerega bo Komunala Koper izdajala soglasja k lokaciji in gradnji posameznih objektov ter izvajala vzdrževalna dela na obstoječih zelenih površinah.

Lastniki individualnih objektov morajo urediti zelene površine v skladu z urbanistično in lokacijsko dokumentacijo.

Obstoječi drevoredi ob Krožni cesti, Beblerjevi ulici in Strmi poti se ohranijo in vzdržujejo. Novi drevoredi se zasadijo ob novih zazidavah ter v notranjosti ureditvenih con, kjer to omogočajo prostorske razmere. Ob Kvedrovi cesti je potrebno v vseh ureditvenih conah (H, B in I) zagotoviti enoten profil (cestišče, zelenica z drevoredom, pločnik).

Natančna razmejitev med objekti in javnimi površinami bo določena s predlogi parcelacij ali lokacijsko dokumentacijo.

26. člen

Vsi glavni dostopi do objektov, primarne pešpoti in parkimi prostori morajo biti oblikovani brez arhitektonskih ovir, tako da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

27. člen

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

28. člen

Urbana oprema in druge oznake morajo biti locirani tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih ljudi, da ne zastirajo značilnih pogledov, da ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja in prometa interventnih vozil ter da zagotavljajo prometno-tehnično varnost.

Elementi urbane opreme morajo biti v posameznih ureditvenih conah oziroma na celotnem območju urejanja oblikovno enotni po predhodno izdelanem celostnem konceptu.

S predpisom, ki ureja plakatiranje in druge sorodne oblike javnega oglaševanja, se urejajo vse tovrstne postavitve (reklame, informativne table itd.).

29. člen

Oblikovanje ograj in podpomih zidov:

- ograja okoli gradbene parcele je lahko živa meja, tudi ojačana z žično mrežo ali v drugi kovinski izvedbi do maksimalne višine 150 cm ter intenzivno ozelenjena, lahko je tudi kamnita do maksimalne višine 60 cm,
- postavitve ograje ob meji je možna le s soglasjem mejaša,

- ❑ všinske razlike na zemljiščih naj bodo praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami (travnatimi ali nizkimi grmovnicami),
- ❑ podporni zidovi naj bodo na vidni strani obdelani s kamnom oziroma maksimalno ozelenjeni; maksimalna višina opornih zidov je 150 cm oziroma naj bodo terasasti z vmesno zasaditvijo (za zasaditev se priporoča uporaba avtohtonih rastlinskih vrst),
- ❑ prepovedana je izvedba ograj ali podpornih zidov iz betonskih prefabrikatov,
- ❑ za večje posege je potrebno predhodno izdelati krajinske presoje.

30. člen

Neutrjene površine je potrebno zavarovati pred erozijo in ozelniti z avtohtono vegetacijo. Ureditve hudourniških grap morajo biti izvedene predvsem iz naravnih materialov.

D) Pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

31. člen

Oblikovanje gradbenih parcel

Velikost gradbenih parcel (stavbno zemljišče in funkcionalno zemljišče) se določi z lokacijsko dokumentacijo. Pri tem je potrebno upoštevati namembnost in velikost objekta na parceli, zahteve glede pomožnih objektov, konfiguracijo terena, trase komunalnih vodov in druge omejitve rabe zemljišč, urbanistične zahteve (funkcionalni dostopi, parkirni prostori, utrjene površine ob objektih in funkcionalno zelenje), sanitarno tehnične zahteve (vpliv bližnje okolice, osončenje v odnosu do gostote zazidave, prezračevanje), proste površine, intervencijske poti ipd.

Velikost gradbene parcele za individualne stanovanjske objekte ne sme odstopati od velikosti okoliških parcel v območju. Odmiki objektov individualne stanovanjske gradnje od parcelnih mej morajo biti najmanj 4 m (s soglasjem sosedja mejaša lahko tudi manj). Pozidanost gradbene parcele je maksimalno 1/3, pri čemer podzemni stavbni deli, katerih streha je ozelenjena ali izvedena kot pohodna terasa, ne štejejo v faktor pozidanosti.

32. člen

Določitev funkcionalnih zemljišč

Velikost funkcionalnega zemljišča se določa za obstoječe objekte in novogradnje na osnovi namembnosti in velikosti objekta, naravnih in ustvarjenih danosti, ob upoštevanju predvidenega razvoja, infrastrukturnih objektov in naprav.

Merila za določitev velikosti funkcionalnih zemljišč:

- ❑ za stanovanjske objekte je minimalna širina okrog objekta 4 m, širina dovoza do objekta najmanj 3 m in dvorišče,
- ❑ za pomožne objekte znaša minimalni obseg funkcionalnega zemljišča 1,5 m ob objektu in dostop,
- ❑ za blokovno in vrstno gradnjo se lahko določi skupno funkcionalno zemljišče v sklopu več podobnih objektov. Funkcionalno zemljišče obsega: 2 m minimalna širina ob objektu, dovozi v širini minimalno 3 m in dostopi minimalno 1,5 m, parkirišča ter minimalno zelenico, ki znaša cca 20% pozidane površine,
- ❑ pri določanju funkcionalnih zemljišč k obstoječim objektom je treba upoštevati tudi obstoječe stanje izrabe zemljišča in konfiguracijo terena v smislu ohranitve morfoloških mej (poti, naravne terase, žive meje kot protihrupna zaščita ipd),
- ❑ parkirišče ima lahko samostojno funkcionalno parcelo,
- ❑ v primeru, da so objekti grajeni v gradbeni ulični črti, je meja funkcionalnega zemljišča na ulični strani enaka liniji kapi strehe ali nadstreškov objekta.

Za vse objekte velja, da v kolikor je dejanska parcela manjša od funkcionalnega zemljišča (ugotavljanje na osnovi navedenih meril), se upošteva dejanska površina

IV. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

33. člen

Motorni promet

Na objektih cestnega omrežja v obravnavanem območju je možno:

- vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih cest in križišč,
- razširitev delov obstoječih cest, kjer je moten promet,
- predvideti nove priključke na cestno omrežje na lokacijah, kjer je to potrebno in pogojeno z izgradnjo novih objektov;
- kolesarski in peš promet zavarovati pred parkiranjem s količki, ki morajo biti ustrezne oblike in materiala,
- povečati število parkirnih prostorov z vzdolžnim parkiranjem.

Pri načrtovanju cestnega omrežja je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja cestne infrastrukture. Pri posegih, ki tangirajo prometno omrežje in naprave, je potrebno pridobiti predhodne pogoje in soglasje upravljalca ceste.

Posebno pozornost je potrebno posvetiti priključevanju obravnavanih objektov na kategorizirane ceste. Vsi objekti se na te ceste praviloma navezujejo preko obstoječih cestnih priključkov.

Za morebitno gradnjo novih cestnih priključkov na kategorizirane ceste oziroma rekonstrukcijo obstoječih si je investitor dolžan pred izdajo gradbenih dovoljenj pridobiti soglasje upravljalca ceste.

Cestni priključek mora biti pravokoten na os ceste, pregleden (izračunan preglednostni trikotnik) in zgrajen v niveleti z javno cesto.

Meteorne in druge odpadne vode iz objektov, parcel in zunanje ureditve ne smejo pritekati na cesto oziroma na njej celo zastajati in ne smejo biti speljane v naprave za odvajanje ceste in cestnega telesa.

Na celotni trasi cest kot tudi znotraj samega kompleksa (parkirišča, dovozne poti) se mora predvideti ustrezna vertikalna in horizontalna prometna signalizacija v skladu z ustreznim pravilnikom o prometnih znakih in predpisom o varnosti cestnega prometa.

V primeru oviranja prometa na kategoriziranih cestah zaradi tehnologije izvajanja del je potrebno pridobiti odločbo od pristojnega upravnega organa za promet.

Za vse posege v varovalni pas kategoriziranih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje upravljalca ceste na podlagi predložene projektne dokumentacije (PGD, PZI s pripadajočo situacijo zunanje in prometne ureditve, ki mora upoštevati zgoraj navedene pogoje ter veljavne zakonske predpise).

34. člen

Mirujoči promet

V ureditvenih conah je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih prostorov. V ta namen je možno zagotoviti dodatno parkiranje vzdolžno ob dostopnih cestah, v nivojih ali v vkopanih parkirnih prostorih.

Število potrebnih parkirnih prostorov znaša:

- individualni stanovanjski objekt 2/ stanovanjsko enoto,
- blokovna in vrstna gradnja 2/ stanovanjsko enoto,
- turistični objekti (aparmaji in hotelske sobe) 1/ turistično enoto
- pisarniški prostori. 1/30 m² netto površine,
- oskrbni centri 1/30 m² btto prodajne površine,
- osnovna preskrba 1/50 m² btto prodajne površine,

- gostinski objekti 1/8 sedežev,
- obrt 1/50 m² btto površine.

Na vseh večjih parkiriščih ali v parkirnih objektih je potrebno zagotoviti na vsakih 50 parkirnih prostorov vsaj en invalidski parkirni prostor in vsaj 1 parkirni prostor na manjših parkiriščih.

Pri objektih z dejavnostmi, ki so vezane na individualni motorni promet (trgovine, gostinski lokali, servisi banke, pošte ipd.), je potrebno zagotoviti parkirne prostore na funkcionalnem zemljišču, pri objektu na skupnem funkcionalnem zemljišču za več objektov skupaj ali pogodbeno na drugem zemljišču. Parkirišča morajo biti locirana ob objektu ali za njim, kadar to dopuščajo prostorske možnosti.

Parkirišča, ki po površini presegajo 100 m², je potrebno členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi.

Pri urejanju parkirišč, ki posegajo v obstoječe zelenice, se je treba izogniti uničevanju obstoječih kvalitetnih dreves v polni rasti.

Načeloma je potrebno ob vsaki spremembi namembnosti objekta iz stanovanjskega v nestanovanjski predvideti nove parkirne prostore v sklopu funkcionalnega zemljišča objekta.

Parkirišča morajo biti realizirana sočasno z načrtovanim gradbenim posegom. Pri izvajanju parkirnih površin je treba predvideti zasaditve drevja in vključevati ureditve zelenih površin.

Zasnova in način izvedbe dodatnih parkirišč, nivojskega parkiranja in parkirnih objektov se določi v posebnih strokovnih presojah, ki jih potrdi Urad za okolje in prostor Mestne občine Koper.

35. člen

Pešpoti

Površine manjših trgov, cestnih razširitev in dostopne ceste morajo imeti ustrezno talno obdelavo, ki označuje površino, namenjeno pešcem. Dostopne ceste, ob katerih ni prostora za ureditev hodnika za pešce, se v okviru možnosti uredi z utrjeno bankino (minimalno 60 cm), ki omogoča izogibaljšča za pešce, vozišče pa se lahko zoži. Predvidene pešpoti so načeloma širine 2 m, sicer pa se prilagajajo razmeram v prostoru.

Višinske razlike morajo biti pri prehodih za pešce premoščene tudi z rampami za otroške in invalidske vozičke.

36. člen

Avtobusna postajališča

Lokacija postajališč se določi na osnovi strokovne presoje zasnove mestnega potniškega prometa. Avtobusna postajališča so lahko montažni objekti, oblikovani transparentno ter usklajeni s prostorom.

Avtobusna postajališča se predvidi izven vozišča kategoriziranih cest in v skladu z ustreznim pravilnikom o minimalnih pogojih za projektiranje, graditev in uporabo avtobusnih postajališč.

V. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO OPREMLJANJE

37. člen

Komunalni vodi

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe ali novozgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo ter upoštevati predpisane odmike od posameznih vodov in naprav.

Pristojna podjetja za upravljanje s komunalnim in energetska omrežjem s soglasjem predpišejo pogoje izgradnje komunalnega priključka za priključitev investitorjevega objekta na posamezne komunalne objekte in naprave.

Za posege v rezervate komunalnih vodov je potrebno pridobiti soglasje upravljalca.

Ob izdelavi lokacijske dokumentacije za zahtevnejše posege v prostor je potrebno od posameznih upravljalcev pridobiti predhodne pogoje in smernice ter po potrebi idejne rešitve komunalnega in energetskega omrežja. V lokacijski dokumentaciji je potrebno uskladiti trase njihovih vodov.

38. člen

Kanalizacijsko omrežje

Fekalno kanalizacijsko omrežje obravnavanega območja je izvedeno v ločenem sistemu na območju: Krožne ceste in ulic nad Krožno cesto (Bernetičeva, Belerjeva, Šolska, Sončna, Razgledna ulica), ob cesti Dolga reber in območju hotelov ter apartmajev Žusterna.:

Ostale površine obravnavanega ohmočja so izvedene v mešanem sistemu.

Sočasno z zunanjimi ureditvami, večanjem zazidave ter rekonstrukcijami cest in infrastrukture je potrebno kanalizacijo, ki je izvedena v mešanem sistemu, rekonstruirati v ločen sistem po pogojih Komunale Koper.

Rekonstruirani, dozidani in nadzidani objekti se bodo lahko priključevali na obstoječi kanalizacijski sistem v ločenem sistemu. V mešanem sistemu se bodo lahko priključili objekti na območjih, kjer je tudi obstoječi kanalizacijski sistem izveden v mešanem sistemu in obenem ni možno izvesti odvodnega javnega kanala ločeno na najbližji meteorni odvodnik. Pogoje za priključitev objektov na javno kanalizacijo bo izdala strokovna služba Komunale Koper.

Investitorji posameznih novogradenj morajo že v fazi pridobivanja lokacijske dokumentacije predložiti idejno rešitev odvajanja fekalnih in meteorovnih vod.

Vsa novozgrajena fekalna kanalizacija mora biti izvedena iz vodotesnih in atestiranih materialov v skladu s tehničnimi pogoji in predpisi. Pred zasipom oziroma priključitvijo na fekalno kanalizacijsko omrežje mora biti opravljen preizkus vodotesnosti in pregled s TV kontrolnim sistemom.

Investitorji objektov na posameznih delih zazidave so dolžni izvesti celotno razdelilno kanalizacijsko omrežje in sicer fekalno do priključka na obstoječo fekalno kanalizacijo in meteorno omrežje do priključka na obstoječe odvodnike.

Pri izdelavi lokacijske dokumentacije, projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati:

- določila Pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju občine Koper,
- za vse večje zazidave idejni projekt hidravličnega sistema kanalizacijskih zbiralnikov v Kopru, ki ga je izdelal PUV Celje št. proj. 44/94, maj 1995.

Na območjih, kjer je obstoječa in predvidena kanalizacija, ni dovoljena nobena gradnja objektov, in sicer v minimalni oddaljenosti 4 m od osi primarnih fekalnih kanalov in objektov na javni kanalizaciji in minimalno 2 m od osi sekundarnih fekalnih kanalov. V primeru, ko to ni mogoče zagotoviti, je potrebno izvesti zaščito kanalizacije po posebnih pogojih Komunale Koper. Na mestu, kjer poteka javno fekalno in meteorno omrežje, ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji 2 m od osi primarnih kanalov in minimalno 1 m od osi razdelilnih kanalov.

Predvideni objekti se bodo lahko priključevali na fekalno razdelilno omrežje z iztokom na CČN, če bodo izpolnjevali zgoraj navedene pogoje in če bodo odpadne vode iz teh objektov zagotavljale dovoljene iztočne parametre po Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvodnjavanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št. 35/96) in Pravilniku Komunale Koper o kvaliteti odpadnih vod, ki se lahko spuščajo v javno kanalizacijo in čistilno napravo.

V primeru, da odpadne vode ne bodo ustrezale zgoraj navedenim parametrom, je potrebno te odpadne vode predhodno prečistiti, kar mora biti razvidno že v lokacijski dokumentaciji.

Meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo zazidave oziroma najbližje meteorne odvodnike preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažene z olji, pa je potrebno pred iztokom očistiti v lovilcih olj in maščob.

Trase javne fekalne in meteorne kanalizacije, če je le tehnično možno, naj čim več potekajo po javnih površinah (zaradi zagotovitve dostopa do kanalizacije).

39. člen

Vodovodno omrežje

Obstoječe zazidave v obravnavanem območju imajo zagotovljeno vodooskrbo in požarno varnost. Oskrba območja je možna iz rezervoarja Žusterna III ($V=600\text{m}^3$, kota +150), raztežilnika Žusterna III/2 ($V=20\text{m}^3$, kota +120 (od kote +60 do kote +100)) in raztežilnika Žusterna III/1 ($V=20\text{m}^3$, kota +84 (od kote +20 do kote +60)).

Za zagotovitev požarne varnosti in nemotene vodooskrbe objektov pod koto +120 je potrebno v cesti med Markovcem in bolnico Izola zgraditi povezovalni cevovod med rezervoarjem Žusterna III in rezervoarjem Bolnica.

Za ureditev nemotene vodooskrbe in požarne varnosti hotelskega kompleksa Žusterna (Gozdna pot, Letoviška in del Strme poti ter Dolge rebri) je potrebno zgraditi rezervoar Žusterna I na koti +60.

Za zagotovitev požarne varnosti in nemotene vodooskrbe objektov nad koto +120 je potrebno zgraditi rezervoar na koti +190.

Z izgradnjo povezovalne ceste od križišča Dolga reber – Krožna cesta do Moleta je potrebno prestaviti v cesto telo tranzitni cevovod Lž Ø350 mm.

Za zagotovitev požarne varnosti in nemotene vodooskrbe objektov izven obstoječih zazidav znotraj obravnavanega območja je potrebno izdelati projektno dokumentacijo vodovodnih naprav skladno s projektno nalogo, ki jo je izdelal Rižanski vodovod Koper.

40. člen

Vodnogospodarske ureditve

Pri načrtovanih posegih v prostor je potrebno upoštevati Zakon o vodah in Zakon o varstvu okolja.

Za celotno obravnavano območje je potrebno projektno obdelati ureditev meteornega odvodnega sistema, vključno z zalednim vodozbornim območjem, da bo zagotovljena poplavna varnost na Q_{100} .

S predvidenimi posegi v prostor se ne smejo poslabšati sedanje odtočne razmere meteorne vode.

Na območju predvidenih posegov je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaženja. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati karakteristike virov na obravnavanem območju.

Predvideti je potrebno ustrezne ukrepe za preprečitev erozijskega delovanja vode na območju predvidenih posegov.

Fekalne in ostale onesnažene vode je potrebno speljati v sistem javne fekalne kanalizacije. Razbremenjevanje onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ali v podtalje ni dovoljeno.

V meteorne odvodnike in podtalje se lahko iz obravnavanega območja spušča le čista meteorna voda, ki po kvaliteti ustreza določilom ustrezne uredbe vlade RS o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja. Na mestih izpusta mora biti možnost jemanja vzorcev vode za analizo kvalitete.

Zagotoviti je potrebno dostopnost do meteornih odvodnikov zaradi vzdrževanja po navodilih upravljalca.

V postopku izdaje lokacijskega dovoljenja je potrebno pridobiti vodnogospodarske smemice in pred izdajo gradbenega dovoljenja vodnogospodarsko soglasje.

41. člen

Ogrevanje

Del obravnavanega območja je priključen na sistem daljinskega ogrevanja Kotlarna za Gradom, ostali se ogrevajo na različne načine z različnimi viri.

Izdelan idejni projekt plinifikacije ohmočij Mestne občine Koper zajema tudi obravnavano območje, kar bo podlaga za izdelavo izvedbene dokumentacije plinifikacije tega območja. Kot začasna rešitev je možna postavitve individualnih UNP rezervoarjev in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana tako, da bo omogočena kasnejša priključitev na javno omrežje dimenzionirana za oskrbo z zemeljskim plinom. Z vzpostavitvijo možnosti za priklop na omrežje in dobavo plina iz javnega lokalnega omrežja, bo potrebno te individualne naprave za oskrbo s plinom, vključno s platojem, ograjo, nadstreški ipd. odstraniti po vzpostavitvi možnosti dobave plina iz omrežja. Začasna postavitve individualnih rezervoarjev za UNP je

možna na osnovi ustreznega upravnega postopka, vendar je zaradi goste naseljenosti priporočljiva usmeritev na skupinske vire ogrevanja.

42. člen

Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava

Vsi objekti morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje.

V primeru bistveno povečanega odjema električne energije v posamezni funkcionalni enoti bo potrebno predhodno postaviti nove TP z visokonapetostnimi priključki oz. dopolniti nizko napetostno omrežje.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno :

- upoštevati predpisane odmike novih objektov od obstoječega elektroenergetskega omrežja, skladno s tehničnimi predpisi,
- predvideti prestativte ali spremembe napajanja obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov,
- v sklopu novega omrežja predvideti sanacijo obstoječega EE omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev.

Posege v varovalnih pasovih obstoječih daljnovodov in v predvidenih rezervatih je možno izvajati le v soglasju z upravljalcem.

Na območjih, kjer javna razsvetljava še ni zgrajena, je ob glavnih cestah in ulicah potrebno zgraditi omrežje javne razsvetljave.

43. člen

Telekomunikacije

Obstoječe telefonsko omrežje na obravnavanem območju omogoča telekomunikacijske povezave dosedaj zgrajenim stanovanjskim in poslovnim objektom. Za vsako nadaljno z zazidalnim načrtom urejeno strnjeno pozidavo stanovanjskih in drugih objektov se telefonsko omrežje dogradi z navezavo na obstoječo telefonsko kabelsko kanalizacijo v smeri telefonske centrale Žusterna. Istočasno naj poteka tudi izgradnja kablovodov za CATV omrežje. Telefonsko omrežje se uskladi z ostalo komunalno infrastrukturo v fazi izdelavi idejnih načrtov.

VI. POGOJI ZA VARSTVO OKOLJA

44. člen

Zbiranje in odvoz odpadkov

Na obravnavanem območju je potrebno predvideti ekološke otoke za ločeno zbiranje odpadkov, ki morajo biti dostopni za specialna tovorna vozila Komunale Koper z dovoljeno osno obremenitvijo 10t., omogočeno mora biti redno čiščenje prostora in upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objekta.

Vsa obstoječa odjemna mesta je potrebno lokacijsko in glede na velikost odjemnega mesta preurediti in predvideti za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otoki).

Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemno mesto s tipiziranimi posodami. Vrsto in tip posode in mesto postavitve posod določi glede na velikost objekta, predvidene količine in vrsto odpadkov izvajalec odvoza komunalnih odpadkov.

Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, morajo posamezni onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrežno organizacijo.

45. člen

Varstvo pred hrupom

Znotraj ureditvenih con je potrebno s tehničnimi ukrepi zagotoviti primerno raven hrupa tako, da raven hrupa ni presežena glede na opredelitev pretežne namembnosti območja skladno z veljavnimi predpisi.

Ob izdelavi lokacijske dokumentacije se pridobijo detaljniji izračuni za določitev natančne protihrupne zaščite in predpišejo potrebne pasivne zaščite objektov z ustrežno izolacijo oken in fasad.

46. člen

Varovanje zraka

Pri opredelitvi pogojev za posege v prostor je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo varstvo zraka.

47. člen

Varovanje podtalnice

Vse prometne površine morajo biti izvedene z oljenepropustno prevleko in odvodnjavane preko lovilcev olj v kanalizacijo. Vsa skladišča goriv morajo biti izvedena tako, da je onemogočen izliv v kanalizacijo ali podtalje. Morebitno skladiščenje nevarnih in škodljivih snovi je potrebno posebej obdelati v skladu z veljavnimi predpisi in predvideti način ukrepanja v primeru ekološke nesreče.

48. člen

Osončenje

Pri vseh novih objektih morajo biti zagotovljeni minimalni pogoji osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov.

49. člen

Varstvo pred požarom

Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz minimalne širine 3 m. Objekti morajo imeti zagotovljene površine za evakuacijo ljudi. Zagotoviti je potrebno zadostne odmike od objektov oziroma ustrezne tehnične ukrepe za preprečitev širjenja ali prenosa požara z objekta na objekt, zadostne količine požarne vode in ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje.

Zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti se lahko izvedejo z nizkimi grmovnicami ali manjšim drevjem, zasajenim na medsebojni razdalji večji od 8 m.

VII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

50. člen

V ureditveni coni H veljajo določila veljavnega ZN.

V ureditveni coni I veljajo začasno določila PUP do sprejetja PIN. Zemljišča se lahko uporabljajo v sedanje namene, pod pogojem, da to ne deluje moteče na sosednja zemljišča ter urejenost območja. Drugi začasni nameni uporabe zemljišča so možni pod pogojem, da so v skladu s funkcijo in urejenostjo območja in da ne ovirajo načrtovanih posegov. Dopustna so vzdrževalna dela, dozidave in nadzidave na obstoječih objektih in napravah skladno z določili tega odloka.

VIII. TOLERANCE

51. člen

Pri izvajanju prostorskih ureditvenih pogojev "Žusterna" so dopustne tolerance do 10% pri izvajanju določil glede oblikovanja gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč ter predvidenih novogradenj, v kolikor posledice teh odstopanj bistveno ne poslabšujejo vpliv na okolje in razmere v prostoru. Za take posege je potrebna strokovna presoja.

Na podlagi prometne študije za posamezne prometnice je možna sprememba voznega in parkirnega režima.

Obstoječa nivojska parkirišča je možno spremeniti v večnivojska. Pogoji za izvedbo se ugotavljajo v lokacijskem postopku za posamezen poseg posebej.

IX. KONČNE DOLOČBE

52. člen

Legalizacija objektov in naprav je možna samo za tiste objekte, ki izpolnjujejo pogoje tega odloka na podlagi ustreznih upravnih dovoljenj, ostale objekte, grajene brez ustreznih dovoljenj, je potrebno odstraniti.

53. člen

Prostorski ureditveni pogoji Žusterna so stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

54. člen

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

55. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na območju PUP Žusterna prenehajo veljati določila naslednjih prostorskih izvedbenih aktov:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave št.19/88)
- Zazidalni načrt Žusterna ter spremembe in dopolnitve (Uradne objave, št. 1/86, 12/69, 7/72)
- Zazidalni načrt za območje obalnega doma upokoencev (Uradne objave, št. 7/87)
- Zazidalni načrt ŽusternaII. ter spremembe in dopolnitve (Uradne objave, št.18/72, 40/86, 27/86)
- Zazidalni načrt za sakralni objekt na Markovcu (Uradne objave, št. 44/87)

ter na območju ureditvene cone B (območje že izvedenih posegov) določila Zazidalnega načrta Žusterna III., Sprememba novelacije ZN Žusterna III. Kare med cesto "A" in cesto "B" (Uradne objave št. 28/92).

56. člen

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

Št.: K3503-209/00
Datum: 28. junija 2001

ŽUPAN
Dino Pucer, univ.dipl.oec