

ODLOK
o zazidalnem načrtu »nad Dolinsko cesto«

(neuradno prečiščeno besedilo)

Vključuje:

- Odlok o zazidalnem načrtu »nad Dolinsko cesto« (UO, št. 4/94)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu »nad Dolinsko cesto« (UO, št. 24/98)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu »nad Dolinsko cesto« v Kopru (UO, št. 40/03)

ODLOK
O zazidalnem načrtu »nad Dolinsko cesto«
(UO, št. 4/94)

s spremembami na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu »nad Dolinsko cesto«
(UO, št. 24/98)

ter spremembami na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu »Nad dolinsko cesto«
(UO, št. 40/03)

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje nad Dolinsko cesto v Kopru, ki ga je izdelal Investburo Koper pod št. projekta 92-86 in Urbanistika d.o.o. Koper pod št. projekta 12/97.

2. člen

Zazidalni načrt opredeljuje namembnost obravnavanega območja in določa pogoje za urbanistično oblikovanje objektov, naprav in odprtega prostora, pogoje za urejanje komunalnega omrežja ter za druge posege v prostor.

3. člen

Dokumentacija iz 1. člena tega odloka ima naslednje sestavine:

I. Tekstualni del

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

II. Grafični del

- | | |
|---|--------------|
| - pregledna situacija | M = 1 : 5000 |
| - izris iz sprememb in dopolnitev planskih aktov občine Koper | M = 1 : 5000 |
| - kopija katastrskega načrta z vrisom meje območja ZN | M = 1 : 2000 |
| - geodetski posnetek obstoječega stanja | M = 1 : 1000 |
| - arhitektonska zazidalna situacija | M = 1 : 500 |
| - geodetska zazidalna situacija | M = 1 : 500 |
| - prerezi | M = 1 : 500 |

- zbirna karta komunalnih naprav
- predlog parcelacije in elementov za zakoličbo

M = 1 : 500
M = 1 : 500

4. člen

Meja območja

Meja poteka na severu ob Dolinski cesti. Na zahodu meji na kompleks individualne zazidave ob Šmarski cesti, na jugu poteka meja ob zelenem pasu, ki je določen s planskimi akti občine Koper. Zahodno mejo določa novoprojektirana cesta C.

5. člen

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

6. člen

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

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

7. člen

Horizontalni in vertikalni gabariti

Horizontalni in vertikalni gabariti so prikazani v grafičnem delu.

Možna odstopanja:

- Horizontalni gabariti zazidave so določeni z zunanjimi robnimi pogoji in lahko odstopajo za $\pm 10\%$, znotraj tako določenega območja pa je površina za razvijanje tlorisa. Za individualno stanovanjsko zazidavo je okvirno določen tlorisni gabarit objektov, ki ga je možno smiselno prilagajati glede na obliko parcele in obstoječo zazidavo z upoštevanjem predloženega koncepta zazidave (orientacija, minimalni odmiki od prometnic in parcelnih mej). Površina tlorisnega gabarita za eno stanovanjsko enoto naj ne presega 150 m² zazidane površine.
- Vertikalni gabariti so določeni za posamezne vrste zazidave kot je razvidno iz grafičnih prilog. Zazidava z javnim programom ima predvideno etažnost (K)+P+2 - maksimalna kota venca naj ne presega 12m. Poslovno stanovanjski objekt na območju med Dolinsko in Šmarsko cesto bo etažnosti K+P+3+M - maksimalna kota venca znaša 16,15 m n.v.. Osnovna šola bo etažnosti K+P+2 - z maksimalno višino 12m.

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

Izjema je gosta stanovanjska zazidava v nizih znotraj območja 2, kjer je predvidena etažnost K+P+3 (višina najvišje fasade naj ne presega 15,70m) oziroma K+K+P+2 pri najnižjem nizu

(višina najvišje fasade naj ne presega 15,70m) – višinske kote vencev so razvidne iz grafičnih prilog.

- Garažni objekt ima etažnost K, pri čemer maksimalna kota venca ne presega 27.50 m n.v..«

Oblikovanje stanovanjskih objektov

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

Pri oblikovanju objektov območja št. 2 goste zazidave v nizih je potrebno upoštevati naslednje pogoje: členjenost fasade, širina okna naj ne presega $\bar{s} = 2,70$ m, okna in vrata so opremljena s polkni, ravne strehe s predpisanimi nakloni za ravne strehe.

Ravna streha garažnega objekta je uporabljena za javne površine (park, trg, otroško igrišče).

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

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

Tolerance

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

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

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

Gradnja pomožnih in gospodarskih objektov

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

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

8. člen

Promet

Obnova cestnega omrežja zajema obstoječo Dolinsko cesto, ki je del mestnega omrežja Olma, s priključkom na regionalno cesto R 311. Cesta je široka 6,00 m, kar je premalo in jo bo potrebno rekonstruirati na širino vozišča vsaj 9,50 m z dodajanjem urbanističnega profila. Z rekonstrukcijo bo cesta dobila stranski pas, kolesarsko stezo, pločnike.

Cestno omrežje zazidave sestavljajo stanovanjske ceste z izrazitim notranjim prometom. Omrežje se navezuje na Dolinsko cesto z enim obstoječim in dvema novima priključkoma.

Zaradi izrazito lokalnega značaja cest, imajo le-te skromen urbanistični ter prometni profil.

Mestni javni promet poteka po Dolinski cesti, kjer so predvidena tako imenovana postajališča, ki so hitro dostopna (pet minut hoje). Sistem peš poti omogoča varno komunikacijo na tem območju.

Število parkirnih mest je določeno na osnovi programa ter normativov za tovrstno gradnjo.

Priključki z Dolinske ceste se prilagodijo bodoči ureditvi Dolinske ceste.

V sklopu območja št. 2 goste zazidave v nizih je predvidena izgradnja 218 parkirnih mest, od tega 51 na zgornjem parkirišču, 55 parkirnih mest v osrednji garaži med objekti, 60 parkirnih mest na spodnjem parkirišču in 2 krat po 26 parkirnih mest v garažah predvidenih v kletnih etažah spodnjih objektov. Glavni vhod v zazidave je predviden v km 0+190 iz ceste B na spodnje parkirišče. Preko spodnjega parkirišča je predviden dostop do osrednje garaže, ki se bo nahajala pod trgom med objekti in je cca 0.50 m višje od spodnjega parkirišča ter do garaž pod spodnjimi bloki preko cca 14 % dostopne rampe.

9. člen

Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje območja, obravnavanega z zazidalnim načrtom, bo potrebno zgraditi tri nove transformatorske postaje.

Transformatorske postaje so tipske, montažne, betonske, po tipizaciji EGS, in sicer kabelske prehodne, za nazivno napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 630 kVA.

Nove transformatorske postaje bodo vzankane v 20 kV kablovode, Center ob Dolinski (ali Olmo) in Šalaro.

Nizkonapetostno omrežje bo težke radialne izvedbe. Nizkonapetostni izvodi bodo šivani v fasadnih priključnih omaricah posameznih objektov ob dostopnih cestah. Do zazidave bo zgrajena javna razsvetljava na visokih kandelabrih z vgrajeno cestno svetilko, ob ostalih ulicah pa javna razsvetljava na nizkih (2,5 - 4m) kandelabrih z vgrajeno ulično svetilko.

10. člen

PTT omrežje

Obstoječa kabelska kanalizacija od glavne telefonske centrale ob Vanganelski cesti se dogradi ob povezovalni cesti pri Cimosu do Šmarske ceste s podaljškom do načrtovane zazidave.

Povezava zazidave na telefonsko centralo se izvede s kablji tipa TK 59 GM.

Izhodiščni kabel iz telefonske centrale je kapacitete 800 direktnih telefonskih priključkov.

Kabelske kapacitete se v zazidalnem območju zmanjšujejo na osnovi predvidenih telefonskih priključkov do posameznega objekta. Kabli se na meji zazidave zaključijo v kabelskih razdelilnih omaricah, kjer je koncentrirana interna telefonska instalacija posameznega objekta. Za zaščito uporabnikov telefonskega omrežja in nanj priključenih naprav se vgradi prenapetostno zaščito, ki omogoča varno uporabo in delovanje telefonskih aparatov, telefax naprav, naprav računalniških sistemov in drugih elektronskih naprav občutljivih na napetosti, večje od pogonskih.

11. člen

Vodna oskrba in požarna varnost znotraj območja zazidalnega načrta je predvidena iz treh tlačnih con:

- I. tlačna cona: območje do kote 20,00 m.n.v. iz RZ Škocjan 500m³, na koti 45 m.n.v.,
- II. tlačna cona: območje med koto 20,00 – 55,00 m.n.v. iz RZ Olmo 200 m³, na koti cca 78 m.n.v.,
- III. tlačna cona: območje nad koto 55 m.n.v. iz RZ Olmo II, na koti cca 110 m.n.v..

Pri gradnji vodovodnih objektov in naprav je potrebno upoštevati še ostale pogoje, podane v smernicah Rižanskega vodovoda, št. SO-03/452-1- KP/kp, z dne 13.6.2003, ki so sestavni del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.«

12. člen

Kanalizacija

Kanalizacija zazidave je predvidena v ločenem sistemu. Odpadne vode se zbirajo v fekalnih kanalih, ki so priključeni na sistem fekalne kanalizacije mesta Koper. Padavinska voda se zbira v meteornih kanalih, ki so priključeni na zbirne meteorne kanale. Zbirni meteorni kanal odvaja padavinsko vodo v odvodni sistem površinske vode.

Fekalna kanalizacija zazidave je priključena na primarno kanalizacijsko omrežje, ki ga tvorijo zbirni fekalni kanal ob Dolinski cesti in fekalni zbiralni č 2 - Šalara. Odpadna voda iz zazidave se po fekalnem zbiralniku č 2 - Šalara odvaja na črpališče č 2 glavnega zbiralnika mesta Koper in od tu na centralno čistilno napravo. Fekalna kanalizacija zazidave je iz azbestno-cementnih kanalizacijskih cevi fi 200 - fi 250 mm. Na kanalih so predvideni tipski revizijski jaški iz betonskih cevi fi 80 mm - fi 100 cm.

Meteorna kanalizacija

Padavinska voda s pretežnega dela zazidave se po meteornih kanalih iz zbirnih meteornih kanalov odvaja v obrobni kanal Tomosa.

Obrobni kanal Tomos se uredi po projektu Hidro. Obrobni kanal Tomos se v predvideni zazidavi Oskrbni center ob Dolinski cesti kanalizira. Kanaliziranje je predvideno v obliki pokritega kanala škatlastega profila dimenzij B/H = 1,20/1,60 m. Profil je dimenzioniran na stoletno vodo. $Q = 3,10 \text{ m}^3/\text{sek}$. Izven zazidave do priključka na potok Olmo se obrobni kanal Tomos izvede kot odprti jarek trapeznega profila. Meteorna kanalizacija je iz betonskih cevi profila BC fi 90 cm - fi 25 cm. Na kanalih so predvideni tipski revizijski jaški BC fi 80 - BC fi 110 cm.

Padavinska voda odteka v meteorne kanale preko požiralnikov s peskolovi. Parkirne površine so na meteorno kanalizacijo priključene preko lovilcev olj.

Meteorni odvodni sistem je potrebno dimenzionirati na Q100. Meteorne vode s površin mirujočega prometa je potrebno speljati preko lovilcev olj in maščob.

13. člen

Vsi komunalni vodi morajo biti pravilno položeni izven zelenih površin.

14. člen

Predvideti je potrebno zbirna oz. odjemna mesta ter ekološke otoke za ločeno zbiranje odpadkov, ki morajo biti dostopna za specialna vozila komunalnega podjetja.

14.a člen

Varstvo pred požari

Do vseh objektov na obravnavnem območju mora biti zagotovljeno dostop in prostor za delovanje intervencijskih vozil in vir za zadostno oskrbo z vodo za gašenje oz. urejeno mora biti protipožarnohidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov in ustrezno količino vode.

15. člen

Investitor in izvajalec sta dolžna sočasno z izgradnjo posameznih objektov arhitektonsko, infrastrukturno in hortikulturno zaključiti ureditev objektov.

16. člen

Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati elemente oblikovanja (tlaki, klopi, posode za smeti).

17. člen

Realizacija zazidalnega načrta se bo izvajala v fazah.

Posege, ki so predvideni v zazidalnem načrtu na zemljiščih v zasebni lasti, bodo lahko izvajali samo lastniki.

18. člen

Zazidalni načrt je občanom, organizacijam in skupnostim stalno na vpogled na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

19. člen

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

20. člen

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

Št.: 352-5/93

V Kopru, 8. marca 1994

Predsednik
Aurelio Juri

Št.: 352-5/93

Koper, 11. junija 1998

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

Št.: K3503-74/2002

Koper, 9. oktobra 2003

Župan
Boris Popovič

ODLOK

O spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu »nad Dolinsko cesto«
(UO, št. 40/03)

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta "Nad Dolinsko cesto" (Uradne objave, št. 4/94, 24/98), ki jih je izdelal "Studio arhitektura d.o.o. Izola pod št. projekta 17-03."

2. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta se nanašajo na del območja zazidalnega načrta in sicer na območje gostejše zazidave v nizu, št.2. Meja območja poteka na severovzhodu in jugovzhodu po robu novo predvidene ceste "B", jugozahodno mejo pa določa novoprojektirana cesta "G": Na severozahodu poteka meja po jugovzhodni meji parcele št.1986 k.o.Semedela.

3. člen

Spremebe in dopolnitve zazidalnega načrta (v nadaljevanju ZN) vsebujejo tekstualni in grafični del.

Tekstualni del vsebuje:

- odlok z obrazložitvijo,
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

Grafični del:

- | | |
|--|--------------|
| - izsek iz veljavnega ZN s prikazom območja sprememb in dopolnitev | M = 1 : 1000 |
| - geodetski posnetek obstoječega stanja | M = 1 : 250 |
| - arhitektonska zazidalna situacija – nivo kleti | M = 1 : 250 |
| - arhitektonska zazidalna situacija – nivo pritličja | M = 1 : 250 |
| - arhitektonska zazidalna situacija – nivo strehe | M = 1 : 250 |
| - geodetska zazidalna situacija | M = 1 : 250 |
| - prerezi | M = 1 : 250 |
| - izsek iz zbirne karte komunalnih naprav | M = 1 : 250 |
| - predlog parcelacije in elementov za zakoličbo | M = 1 : 250 |

12. člen

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

Št.: K3503-74/2002

Koper, 9. oktobra 2003

Župan
Boris Popovič
