

Na podlagi 167. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95)

R A Z G L A Š A M

O D L O K

O ZAZIDALNEM NAČRTU "NAD ŠMARSKO CESTO"

Št.: 352-1/95

ŽUPAN

Datum: 29. novembra 1995

Aurelio Juri

Na podlagi drugega odstavka 39. člena 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 in 71/93), 29. člena zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93; 6/94-odločba US, RS št. U-I-13/94-95, 45/94- odločba US, RS št. U-I-144/94-18 in Uradni list RS, št. 57/94 in 14/95) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 28. novembra 1995 sprejel

O D L O K

O ZAZIDALNEM NAČRTU "NAD ŠMARSKO CESTO"

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje "nad Šmarsko cesto" v Kopru, ki ga je izdelal Investbiro Koper pod št. projekta 92-86/2.

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:

- tekstualni del
- odlok
- soglasja pristojnih soglasodajalcev

- obrazložitev zazidalnega načrta
- oceno stroškov izvedbe posegov v prostor
- grafični del na preglednih katastrskih načrtih (PKN)
- pregledno situacijo M 1:10000
- izris sprememb in dopolnitev planskih aktov občine Koper M 1:5000
- katastrski načrt M 1:2000
- katastrski načrt s prikazom lastništva M 1:1000
- geodetski načrt M 1:500
- arhitektonsko zazidalno situacijo M 1:500 (M 1:1000)
- geodetsko zazidalno situacijo M 1:500 (M 1:1000)
- prometno situacijo M 1:500
- zbirno karto komunalnih naprav M 1:500
- zasnovo ureditve zelenih površin M 1:1000
- načrt gradbenih parcel M 1:500
- tehnični elementi za zakoličenje objektov in gradbenih parcel M 1:500
- idejna rešitev stanovanjskega niza v merilu M 1:100 in M 1:200.

4. člen

Meja območja

Meja poteka na severu in zahodu ob ZN "Nad Dolinsko cesto", na J robu meji na kompleks individualne zazidave ob Šmarski cesti, vzhodno mejo določa Šmarska cesta.

Meja območja poteka ob robu parcel št.: 1971/5, 1966/4, 1967/2, 1967/3, 2015/2, 2012/2, 2012/1, 2013/3, 2002, 2001, 2003/3, 2003/7, 2003/5, 2003/4, 2003/1, 2003/6, 2012/1, 2017/5, 2017/4, 2017/1, 2016, 1964, 1965, 1971/1, 1971/3, 1971/4, 1971/5, vse k.o. Semedela.

5. člen

Območje, ki se ureja z zazidalnim načrtom "nad Šmarsko cesto", je zasnovano kot stanovanjsko naselje in se navezuje na javni program in uslužnostne dejavnosti zazidalnega načrta "nad Dolinsko cesto".

6. člen

Območje, ki ga ureja zazidalni načrt, je namenjeno ureditvi in izgradnji z individualnimi hišami, terasastimi objekti in ureditvi zelenih površin.

7. člen

Horizontalni in vertikalni gabariti

- Individualne hiše

Pri tlorisnih gabaritih so možna odstopanja od osnovnega tlorisa maksimalno za 10%. Vertikalni gabariti so prikazani v grafičnih prilogah.

- Terasasti objekti

Terasasta pozidava je sestavljena iz štirih sklopov. V vsakem sklopu sta po dve stanovanjski enoti v etaži. V vseh kletnih etažah so predvidene garaže, poslovni prostori pa v pritličju. Ob cesti "B" je predviden niz garaž (24 garaž) za potrebe stanovalcev. Tlorisni in vertikalni gabariti so prikazani v grafičnih prilogah - odstopanja navzgor niso možna.

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

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje: členjenost fasade, okna in vrata pokončni pravokotnik, širina okna naj ne presega $\dot{s} = 1,40$ 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).

8. člen

Cestno omrežje se navezuje na omrežje ZN "Nad Dolinsko cesto", ki je usmerjeno na obstoječo Dolinsko cesto, predvideno za rekonstrukcijo, s priključkom na regionalno cesto R 311.

Omrežje zazidave sestavljajo stanovanjske ceste, lokalnega značaja, in imajo skromen urbanistični ter prometni profil. Mestni javni promet poteka po Dolinski cesti, ker so predvidena bus - postajališča in so hitro dostopna. Sistem peš poti omogoča varno komunikacijo na tem območju.

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

9. člen

Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje območja, obravnavanega z zazidalnim načrtom, ne bo potrebno graditi nove transformatorske postaje.

Področje bo napajano iz obstoječe TP Šalara II. V njej bo potrebno zamenjati obstoječi 250 kVa transformator z novim 400 kVa.

20 kV omrežje

Za vzankanje obstoječe TP Šalara II. in novih TP v zazidavi nad Dolinsko v 20 kV omrežje je predvideno 20 kV kablovoda, ki bo izveden s standardnim 20 kV kablom XHE 49-1 x 150 mm², položenim pretežno v prosti izkop.

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 - 3 m) kandelabrih z vgrajeno ulično svetilko.

10. člen

PTT omrežje

Za zazidavo nad Dolinsko cesto predvideno telefonsko omrežje je načrtovano tako, da kapacitete predvidenih kablov omogočajo vključitev tudi obrobnih zazidav, med katerim je tudi zazidava nad Šmarsko cesto.

Telefonsko kabelsko omrežje bo v celoti grajeno s kabli zemeljske izvedbe, zaključenih v kabelskih razdelilcih razporejenih tako, da pokrivajo določeno število objektov. Naročniško telefonsko omrežje, prav tako v celoti zemeljske izvedbe, je od kabelskega razdelilca do kabelske omarice na posameznem načrtovanem objektu.

11. člen

Vodovodno omrežje

Zazidava nad Šmarsko cesto zajema območje med Šmarsko cesto in gričem Sv. Margarete med nadmorskimi višinami 5,0 in 78 m.n.m. Prva tlačna cona bo zajela lokacije do kote 20 m.n.v., napajala se bo iz rezervoarjev Škocjan in Semedela I.

Druga tlačna cona bo zajela lokacije med kotami 20,0 in 60,0 m.n.m. in se bo napajala iz predvidenega rezervoarja Sv. Margareta na koti 80,0 m.n.m.

Tretja tlačna cona bo zajela lokacije nad koto 60 m.n.m., ki se bodo napajale z direktnim tlakom napajalnega cevovoda iz Markovca.

Ob eventuelnem širjenju zazidave do kote 100,00 m.n.m. bo potrebno zgraditi novi rezervoar na koti 120 m.n.m. Obstoječi objekti v tej zazidavi se napajajo iz rezervoarja Škocjan in iz rezervoarja Bošamarin.

Bodoče primarno razdelilno vodovodno omrežje bo skupno s sosednjo zazidavo nad Dolinsko cesto.

Obstoječe vodovodno omrežje je treba navezati na novi ezervoar Sv. Margareta in na primernem mestu ločiti od dotoka iz rezervoarja Bošamarin.

V to zazidavo spada dograditev razdelilnega omrežja med zazidavo nad Dolinsko cesto in obstoječim omrežjem že obstoječe zazidave nad Šmarsko cesto.

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 \varnothing 200 - \varnothing 250 mm. Na kanalih so predvideni tipski revizijski jaški iz betonskih cevi \varnothing 80 mm - \varnothing 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 \varnothing 90 cm - \varnothing 25cm. Na kanalih so predvideni tipski revizijski jaški BC \varnothing 80 - BC \varnothing 110 cm.

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

13. člen

Plinovodno omrežje

Primarno plinovodno omrežje bo potekalo ob Dolinski cesti, kjer je predvidena tudi lokacija za plinsko postajo lokalnega razdelilnega omrežja, ki bo napajala zazidavo nad Šmarsko cesto in sosednjo zazidavo nad Dolinsko cesto.

14. člen

Vsi komunalni vodi morajo biti pravilno položeni izven zelenih površin.

15. člen

Odvoz odpadkov

Vsi kontejnerji so locirani v bližini objektov. Prostor za kontejnerje morajo biti lahko dostopni, ograjeni in ozelenjeni.

16. člen

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

17. člen

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

18. 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 oz. druga pravna ali fizična oseba, ki bo zemljišče pridobila na z zakonom predpisan način.

19. člen

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

20. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor - Enota Koper.

21. člen

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

Št.: 352-1/95

PREDSIEDNIK

Koper, 28. novembra 1995

Lojze Peric