

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00 in 30/01)

R A Z G L A Š A M

O D L O K

O ZAZIDALNEM NAČRTU "SONČNI PARK" ANKARAN - ANCARANO - III. FAZA

Št.: K3505-5/2002

Datum: 27. 9. 2002

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, 23/02 – odločba US), 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, 70/00 in 51/02) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00 in 30/01) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 26. septembra 2002 sprejel

O D L O K

O ZAZIDALNEM NAČRTU "SONČNI PARK" ANKARAN - ANCARANO - III. FAZA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt "Sončni park" Ankaran – Ancarano - III. faza, ki ga je izdelal Studio arhitektura d.o.o. pod številko 94-16 v maju 1998.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A) Tekstualni del:

- odlok o zazidalnem načrtu,
- soglasja pristojnih organov in organizacij,
- izhodišča, planske odločitve in program,
- inventarizacija obstoječega stanja,
- obrazložitev s pogoji realizacije,
- lastništvo, velikost in namembnost stavbnih zemljišč in gradbenih parcel s podatki za zakoličbo.

B) Grafični del

- izris iz planskih aktov občine Koper

M 1 : 5000

| | |
|--|-----------|
| - topografsko katastrski načrt z mejo ureditev | M 1 : 500 |
| - geodetska zazidalna situacija – nivo kleti | M 1 : 500 |
| - geodetska zazidalna situacija – nivo pritličja | M 1 : 500 |
| - arhitektonsko zazidalna situacija, | M 1 : 500 |
| - prerezi območja | M 1 : 500 |
| - hortikultura ureditev | M 1 : 500 |
| - zbirna karta komunalnih naprav | M 1 : 500 |
| - funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov | M 1 : 200 |
| - načrt obstoječe in nove parcelacije | M 1 : 500 |

- C) Idejne rešitve komunalnih naprav, prometna ureditev (tekstualni in grafični del)
- idejne rešitve prometnega in kanalizacijskega omrežja ter hudourniške struge
 - idejna rešitev vodovodnega omrežja,
 - idejne rešitve energetskih omrežij: elektrika, telefon, CATV, plin.

II. MEJA OBMOČJA

3.člen

Meja območja zazidalnega načrta poteka:

- na severu meji na parcelo št.1304k.o. Oltra, delno vključuje parcelo št.1297 k.o. Oltra ter prečka hudournik,
- na vzhodu poteka po robu hudourniške grape oz. meji na parcelo št.264 k.o. Ankaran,
- na jugu vključuje parcelo št.1303 k.o. Oltra in delno parcelo št.278/5 k.o. Ankaran,
- na zahodu prečka pot na parceli št. 1302/1 k.o. Oltra in meji na parcelo št.1255/1 k.o. Oltra.

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

4. člen

Območje je namenjeno apartmajsko poslovni gradnji. Glede na namensko rabo, funkcijo in oblikovanje prostora se območje deli na:

- apartmajski del s poslovnimi prostori,
- športno rekreacijski del,
- prometne površine,
- zelene površine,
- obsoječe stanovanjske površine,
- komunalne objekte.

5. člen

V območju zazidalnega načrta so predvideni sledeči posegi:

- gradnja štirih apartmajskih objektov s turističnimi apartmaji in lokali ob bazenski ploščadi (gostinska, trgovska, športno – rekreativna in druga storitvena dejavnost, ki ni moteča za okolje),
- gradnja bazena za plavalce in neplavalce s spremljajočimi prostori,
- ureditev dovoznih cest in parkirišč,
- sanacija in rekonstrukcija obstoječih objektov,
- ureditev hudournika,
- ureditev zelenih površin.

Namembnost predvidenih lokalov se lahko spremeni v apartmaje, zagotoviti pa se morajo prostori, ki so nujni za uporabo bazena.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA

6. člen

Gabariti objektov morajo upoštevati elemente naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov, glede na prostorske danosti in izrabo prostora.

Pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice naj se uporabijo ozelenitve, detajli in proporci, ki so značilni za mediteransko področje. Nakloni streh so od 18 -22°, krite so s korci oz. korci podobno kritino. Odprtine so pokončni pravokotniki.

7. člen

V zazidalnem načrtu prikazani tlorisni in višinski gabariti objektov vključujejo nadstreške, vetrolove, pokrite terase, balkone in dostopna stopnišča, ki morajo biti izvedeni po enotnem projektu. Gradnja pomožnih objektov, drvarnic, shramb, provizoričnih garaž, samostojnih nadstreškov, drugih začasnih objektov in prostorskih struktur, ki niso predvidene z zazidalnim načrtom, ni dovoljena.

8. člen

Etažnost predvidenih objektov je K + P + 1, K + P + 2 in K + P + 2 + M. Pri tem je klet v celoti ali delno vkopana etaža. Pritličje je na vkopanem delu izvesti s svetlobniki. Maksimalni tlorisni in višinski gabariti so razvidni v grafičnem in besednem delu elaborata. Oznaka etažnosti je opredeljena z višinami za stanovanjske in druge bivalne prostore 2,80 - 3,00 m, poslovne in servisne prostore 3,00 -3,50m.

9. člen

Zelene površine morajo biti oblikovane tako, da upoštevajo obstoječe kvalitetno zelenje. Nove ozelenitve morajo upoštevati funkcijo zunanjih površin in odmike do objektov in naprav. Izvedene naj bodo z avtohtonimi rastlinami.

10. člen

Zidane ograje med parcelami niso dovoljene. Možna je saditev grmovnic ali graditev parapetnih ograj višine največ 50 cm pod pogojem, da ne ovirajo preglednosti in varnosti prometa.

V. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE

11. člen

Motorni promet poteka po dveh cestah, ki jih zaključuje parkirišče oz. obračališče. Mirujoči promet je predviden ob bazenih in na zaključku obeh cest.

12. člen

Pri načrtovanju novih in adaptacijah obstoječih objektov je potrebno upoštevati zahteve za zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest. Predvideno je dvonivojsko parkirišče s 109 parkirnimi mesti in petdeset parkirnih mest ob dovoznih cestah (skupaj 159 parkirnih mest). Parkirni prostor za invalide je predviden tik ob dostopni rampi na bazensko ploščad.

13. člen

Urejanje komunalne opreme (kanalizacija, vodovod, elektroenergetska, ptt in plinovodna napeljava ter CATV sistem) je razčlenjeno in prikazano v tekstualnem in grafičnem delu elaborata iz 2.člena tega odloka. Opredeljeno je tudi zaporedje gradnje prometnega in komunalnega urejanja. Skladno s tem se izvajajo priključki na obstoječe in predvidene objekte po pogojih pristojnih organov in organizacij. Primarni plinovod bo potekal ob Jadranski cesti, kjer je predvidena tudi lokacija za plinsko postajo za lokalno razdelilno omrežje, ki bo napajala celotno zazidavo Sončni park.

Kanalizacija

Kanalizacijsko omrežje predvidene zazidave se bo priključilo na obstoječe kanalizacijsko omrežje zazidave Sončni park z iztokom na CCN.

Meteorne vode zazidave je potrebno speljati ločeno v obstoječo meteorno kanalizacijo zazidave. Investitor zazidave je dolžan izvesti celotno razdelilno fekalno in meteorno omrežje do priključka na obstoječo javno kanalizacijo oziroma meteorno omrežje do izpusta v meteorno kanalizacijo oz. pokriti hudournik. Pri projektiranju in izvedbi omrežja je potrebno upoštevati pogoje Komunale Koper iz soglasja št. II-7/271 z dne 14.9.2002.

Vodooskrba

Vodna oskrba objektov znotraj ZN bo možna iz rezervoarja Debeli rtič ($V = 500\text{m}^3$, $KD = 59.10$ m.n.m.) in iz prelivnega rezervoarja Rižana ($V = 200\text{m}^3$, $KD = 80.05$ m.n.m.).

Za zagotovitev nemotene vodooskrbe in požarne varnosti območja je potrebno upoštevati pogoje Rižanskega vodovoda Koper iz soglasja št. SO-01/531-1-KP-db (dopolnitev) z dne 27.3.2002.

Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje območja je potrebno zgraditi omrežje pod pogoji upravljalca, podanimi v soglasju Elektra Primorska, DE Koper, št. 3-1419/01 BD/B z dne 31.7.2001.

Telefonsko omrežje

Telefonsko omrežje je potrebno urejati skladno z ostalo infrastrukturo s postopno izgradnjo telefonske kableske kanalizacije glede na dinamiko zazidave.

Kabelska kanalizacija mora biti zgrajena tako, da dopušča tudi razvod kableskega TV omrežja.

14. člen

Priporočljiva je uporaba sončne energije: aktivni sistem za ogrevanje sanitarne vode in pasivni sistem za ogrevanje prostora.

VI. OKOLJEVARSTVENI IN DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV

15. člen

Hrup

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa v skladu s predpisi za II. stopnjo varstva pred hrupom. Maksimalna dovoljena ekvivalentna raven za takšno območje je 56 dB(A) v dnevnem in 45 dB(A) v nočnem času. Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja okolja pred izvorom hrupa v skladu s predpisi za taka območja. Na podlagi meritev hrupa je potrebno zagotoviti morebitno dodatno zaščito pred hrupom z izvedbo protihrupnih ukrepov.

16. člen

Varstvo zraka

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami iz lokalnih virov za objekte, ki bodo celoletno v poslovanju, je potrebno zmanjšati število kurišč, racionalizirati njihovo število in izvesti tehnološke posodobitve (uporaba plina ipd.), da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.

17. člen

Podtalje

Vse prometne površine morajo biti izvedene z oljenepropustno prevleko in odvodnjavane preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo. Vsa skladišča goriv in drugih škodljivih snovi morajo biti izvedena tako, da je onemogočen izliv v kanalizacijo ali podtalje. Razbremenjevanje onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ni dovoljeno.

V meteorni odvodni sistem in podtalje se lahko z obravnavanega območja spušča le čista voda, ki po kvaliteti ustreza določilom Uredbe vlade o emisiji snovi in toplote pri odvajanju voda iz virov onesnaženja.

Na mestih izpusta mora biti zagotovljeno redno jemanje vzorcev vode za analizo kvalitete.

18. člen

Varstvo pred požarom

Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz minimalne širine 3,5 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, ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje in stabilne gasilne naprave. Za zagotovitev nemotene vodooskrbe in požarne varnosti območja je potrebno upoštevati pogoje Rižanskega vodovoda Koper iz soglasja št. SO-01/531-1-KP-db (dopolnitev) z dne 27.3.2002.

19. člen

Predvideno je ločeno zbiranje odpadkov. Prostori za kontejnerje ne smejo biti na površinah, namenjenih pešcem in omogočen mora biti njihov odvoz s specialnimi vozili. V projektni dokumentaciji je potrebno predvideti količine in vrsto odpadkov z ekološkimi otoki za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov. Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrežno organizacijo.

20. člen

Zaklanjanje

Ob načrtovanju je potrebno upoštevati določila uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

VII. FAZNOST IZVEDBE

21. člen

Izvedba je predvidena v dveh fazah:

1. faza: objekti z vsemi komunalnimi napravami, opremo in dvonivojskim parkiriščem
2. faza: bazen.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

22. člen

Vse objekte je potrebno priključiti na komunalne naprave. Investitorji morajo urediti zunanje površine v skladu z zazidalnim načrtom v roku petih let od pridobitve zemljišča. Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebene površine.

Investitorji in izvajalci so dolžni za javne in zelene površine skrbeti vse do trenutka, ko odgovornost za urejanje prenesejo na drugo odgovorno pravno osebo.

Med gradnjo je potrebno ustrezno zavarovati gradbišče, da ne bo moteče za stanovalce območja.

IX. TOLERANCE PRI IZVEDBI ZAZIDALNEGA NAČRTA

23. člen

Tolerance pri tlorisnih in višinskih gabaritih so do 10%. Dovoljena so manjša odstopanja pri gradnji komunalne infrastrukture v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovi tehnično ugodnejšo rešitev.

Možno je pokritje bazena za uporabo v zimskem času in dovoljena je sprememba tlorisne oblike bazena, tako da bo primerna za rekreativne in športne namene.

X. KONČNE DOLOČBE

24. člen

Zazidalni načrt "Sončni park" Ankaran - Ancarano je stalno na vpogled na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

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

25. člen

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

Št.: K3505-5/2002
Koper, 26. septembra 2002

ŽUPAN
Dino Pucer, univ.dipl.oec.