

**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. – Kare med cesto »A« in cesto »B«

(neuradno prečiščeno besedilo)

Vključuje:

- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta Žusterna III – 1. etapa (UO, št. 21/80)
- 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)
- Odlok o sprejetju spremembe zazidalnega načrta Žusterna III. – I. etapa (UO, št. 22/84)
- Odlok o spremembi novelacije zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B« (UO, št. 28/92)
- Odlok 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)

---

## 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. Semedela.

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 <sup>2</sup>	Lastnik
1.	239/1 240/1	197	njiva vinograd pašnik	6846 6846 1591	Babič Nicolo, Semedela 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, Semedela 55 do ½ in Bernobič Angela, Semedela 55 do ½.
4.	691/1	1298	njiva vinograd	5379 2689	Grzentič Dante, Semedela 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  
Janko Kosmina, l.r.

---

#### 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 Investbiro 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 – INDIVIDUALNA GRADNJA**  
Skrajni vzhodni del kompleksa se pozida z individualnimi stanovanjskimi objekti z lastnimi dostopi in dovozi. Garaže so v sklopu objektov.
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

S pritličnim nizom centralnih dejavnosti na severnem robu zazidave se v sklopu kontaktnega območja zaključuje javni program Beblerjeve ulice. Program etažnega niza nad lokali je stanovanjski.

- Prostori KS se predvidijo v objektu 5 ob objektu šole in sicer v pritlični etaži (100 m<sup>2</sup> cca).
- Prostori podružnice Osrednje knjižnice Koper zavzamejo del pritlične etaže objekta 5 ob objektu šole (100 m<sup>2</sup> cca).
- Mirujoči promet se rešuje s centralno garažno hišo, ki je na južnem delu v celoti dvoetažna. Objekta 5 se z južne strani preuredita v garažni hiši z zelenima strehama, opremljenima v parkovno urejeni otroški igrišči.
- Mirujoči promet služi potrebam parkiranja območja, centralnim dejavnostim ter delno stanovalcem kontaktnega območja.
- Kare se poenoteno opremi z urejenimi javnimi zelenicami, otroškimi igrišči ter peš potmi.

6. KARE 6 – REZERVAT ZA OSNOVNO ŠOLO

- Šola bo podružnična od prvega do vključno petega razreda z možnostjo dozidave v I. fazi, in sicer izven obravnavanega območja zazidave.
- Fakultativna rešitev individualne stanovanjske zazidave – KARE 1 ad. 1. S toleranco horizontalnih zamikov (1 meter) se objekti lahko združujejo v pare s stikovanjem garažnih enot ter združevanjem dovoznih in dostopnih površin.
- 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.

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.

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

Niskonapetostno 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 rezerovarjem na koti + 180m.

#### 16. člen

Kare se opremi s kablskim 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.



Koper, 26. novembra 1992

Predsednik  
Aurelio Juri

---

**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.