

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001 in 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08)

RAZGLAŠAM ODLOK
o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III, kare med cesto
»A«
in cesto »B«, 2009 (kare 1)«

Št. 3505-5/2010

Koper, dne 23. julija 2010

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09 – ZPNačrt-A), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – odločba US, 76/08, 100/08 – odločba US, 79/09, 14/10 – odločba US in 51/10) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 22. julija 2010 sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III, kare med cesto
»A« in cesto »B«, 2009 (kare 1)«

I. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III – kare med cesto A in cesto B« (Uradne objave, št. 28/92, 11/94, 29/02 in Uradni list RS, št. 39/07, 97/09).

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na:

- območje kareja 1,
- skrajni vzhodni del območja ZN in
- povečanje območja ZN na vzhodni strani zaradi prostorskih navezav na sosednje območje.

Spremembe in dopolnitve je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper pod številko U/047-2009.

2. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo besedni in grafični del. Vsebina je razdelana skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

I. Besedni del vsebuje:

Odlok

II. Kartografski del vsebuje grafične načrte:

1. Prikaz meje sprememb in dopolnitev ZN na izseku iz planskih aktov, M 1:5000
2. Prikaz meje sprememb in dopolnitev na izseku iz veljavnega zazidalnega načrta, M 1:500
3. Meja sprememb in dopolnitev na topografsko – katastrskem načrtu, M 1: 500
4. Ureditvena situacija, M 1:500
5. Zbirna karta energetske in komunalne infrastrukture, M 1:500

6. Prometna situacija, M 1:500

7. Načrt parcelacije, M 1:500.

III. Priloge prostorskega akta so:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost.

3. člen

Lega območja

Ureditveno območje obsega območje kareja 1 ter sosednje kontaktno območje na vzhodni strani.

– Območje kareja 1 obsega parcele ali dele parcel št.: 255/2, 256/1, 256/2, 256/4, 256/6, 256/11, 256/12, 256/13, 256/14, 256/16, 256/17, 256/18, 256/19, 256/20, 256/21, 256/22, 256/23, 256/24, 256/25, 256/26, 256/27, 256/28, 256/29, 256/30, 256/31, 256/32, 256/33, 256/34, 256/35, 256/36, 256/37, 256/38, 256/39, 256/40, 257, 258/1, 258/5, 258/6, 664/6, 664/8, 664/9, 664/10, 664/21, 664/22, 664/23, 664/24, 664/25, 664/26, 664/27, 664/28, 664/29, 664/30, 664/31, 664/32, 664/33, 664/34, 664/35, 664/36, 664/37, 664/38, 664/39, 664/40, 664/41, 664/42, 664/43, 664/44, 664/45, 664/46, 664/47, 665/4 in 4585/17, vse k.o. Semedela.

– Skrajni vzhodni del območja ZN poleg tega obsega še parcele ali dele parcel: 247/14, 252/8, 258/4, 259/2, 259/4, vse k.o. Semedela

– Povečanje območja ZN na vzhodni strani zaradi prostorskih navezav na sosednje območje obsega manjše dele že naštetih parcel št.: 247/14, 259/2, 259/4 ter del parcele št. 249/42, vse k.o. Semedela.

Velikost celotnega ureditvenega območja je cca 1.70 ha.

4. člen

Besedilo Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta »Žusterna III – Sprememba novelacije Kare med cesto A in cesto B« (Uradne objave, št. 28/92, 11/94, 29/02 in Uradni list RS, št. 39/07, 97/09) (v nadaljnjem besedilu: odlok) se v 1. točki 5. člena spremeni tako, da se glasi:

1. KARE 1 – STANOVANJSKO OBMOČJE, OBMOČJE JAVNIH PROMETNIH IN ZELENIH POVRŠIN

Območje je razdeljeno na zahodni del za gradnjo stanovanjskih stavb in vzhodni del za ureditev javnih površin za parkiranje in parka z otroškim igriščem.

5. člen

V 5. členu odloka se črta besedilo:

»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.«

Za 5/60. členom odloka se doda besedilo z naslednjimi členi, ki se nanašajo na ureditve v kareju 1:

Ureditev v KAREJU 1 – stanovanjsko območje, območje javnih prometnih in zelenih površin

Funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor

5/61. člen

V kareju 1 je predvidena:

- a) gradnja eno- ali večstanovanjskih stavb,
- b) urejanje prometnih površin,
- c) urejanje energetske in komunalne infrastrukture,
- d) urejanje javnih zelenih površin.

Pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov

5/62. člen

Pri načrtovanju in oblikovanju stanovanjske zazidave v kareju 1 se glede lege objektov, oblikovanja volumnov in fasad ter parternih ureditev upošteva značaj, merilo in zasnova obstoječe zazidave zahodno od obravnavanega območja.

Zasnova pozidave in gabariti objektov morajo omogočati ustrezno funkcionalnost posameznih parcel in celotnega območja. Zagotovljena mora biti ustrezna naravna osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov. Pri načrtovanju in izvedbi se mora uporabiti kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo klimatske razmere in mediteransko tradicijo krajevne gradnje (volumen, proporci, izbor materialov, gradbenih in oblikovnih detajlov, barv ...).

Strehe so praviloma dvokapnice v naklonu 18°–22°. Slеме strehe mora potekati v smeri plastnic (vzdolž daljše stranice objekta). Strehe morajo biti krite s korci (ali drugo kritino, podobno po barvi in teksturi). Možna je tudi izvedba večkapnice, če to pogojuje zasnova objekta, ali delna izvedba ravnih streh v smislu pohodnih teras.

5/63. člen

Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb v kareju 1 so členjene oblike, njihov maksimalni obseg je prikazan v grafičnem delu.

5/64. člen

Stanovanjske stavbe so višinsko členjene in se prilagajajo konfiguraciji terena. Etažnost stavb je od P+1 do P+3+M; za posamezne stanovanjske stavbe je etažnost podana v grafičnem delu prostorskega akta. Stavbe je možno podkletiti, pri čemer je klet z vseh strani popolnoma vkopana etaža.

Maksimalna višina stavb je razvidna iz grafične priloge št. 4 »Ureditvena situacija«.

V stavbah ali v sklopu zunanjih ureditev stavb se lahko izvedejo bazeni za kopanje.

5/65. člen

Parcele namenjene gradnji

Po realizaciji posegov se obstoječe zemljiške parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se vzpostavi jasna razmejitev med zasebnimi parcelami in parcelami javnega dobrega. Koncept pozidave se pri tem ne sme spreminjati. Nova parcelacija mora upoštevati izvedeno stanje na terenu. Posebej se določi parcele za dostope do skupnih parkirnih etaž. Parkirne etaže se delijo posebej v smislu in po načelih etažne delitve.

5/66. člen

Urejanje zunanjih površin

Pri načrtovanju in izvedbi zunanjih ureditev naj se predvidijo kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo terenske in klimatske razmere, značilne elemente krajevne gradnje (terasasto urejanje terena, kamniti ali s kamnom obloženi podporni zidovi, pergole, izbor materialov, gradbenih in oblikovnih detajlov ...) in se prilagajajo stavbnim strukturam glede oblikovanja uličnih ambientov.

Predvidene ozelenitve naj se izvedejo s sredozemskim rastlinjem. Za senčenje teras in parkirnih prostorov se lahko predvidi zasaditev drevja ali pergol. Zelene površine, ki so predvidene nad vkopanimi prostori in parkirnimi etažami, morajo biti zasnovane in izvedene tako, da so omogočeni ustrezni rastni pogoji za načrtovano ozelenitev.

Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditve zasebnih površin naj upoštevajo ureditve javnih površin in naj se načrtujejo kot njihovo nadaljevanje.

Vzhodni del kareja 1 se na južnem delu nameni ureditvi skupnega parkirišča, na severnem delu pa javni parkovni ureditvi z otroškim igriščem.

Promet

5/67. člen

Motorni promet

Zasnova prometnega omrežja nadgrajuje prometno mrežo osnovnega zazidalnega načrta. Cesti I in VII predstavljata glavni dostopni- napajalni cesti, dodatno so predvideni dostopi do skupnih parkirnih etaž in skupnega parkirišča. Do objekta »4« je predviden dodaten dovoz z Beblerjeve ulice.

5/68. člen

Mirujoči promet

Za posamezno bivalno enoto je potrebno zagotoviti najmanj 2 parkirna prostora. Potrebe po parkirnih prostorih stanovanjskih stavb v kareju 1 se zagotovijo v okviru funkcionalnih zemljišč posameznih stavb, v skupnih parkirnih etažah pod stavbami in na skupnem parkirišču na vzhodnem delu ureditvenega območja. Prostorska razmestitev potrebnih parkirnih mest je razvidna iz grafične priloge št. 6 »Prometna situacija«.

Skupno parkirišče se načrtuje za potrebe zagotavljanja manjkajočih parkirnih površin za stanovalce kareja 1 in za stanovalce in obiskovalce sosednjih stanovanjskih območij ob Kvedrovi cesti s skupno predvideno kapaciteto cca. 115 parkirnih mest. Zasnova parkirišča načrtuje večnivojsko izvedbo, ki se stopničasto prilagaja konfiguraciji terena.

5/69. člen

Peš promet

Na območju se v smeri sever–jug predvidijo koridorji za javne pešpoti:

- na vzhodnem območju preko skupnega parkirišča in parkovne ureditve,
- na vzhodnem robu stanovanjske pozidave,
- na zahodnem robu stanovanjske pozidave (povezava med cesto VII in Beblerjevo ulico z omogočanjem navezave na pešpot na parceli št. 222/8 k.o. Semedela).

Površine za pešce se morajo načrtovati tudi v okviru javnih površin cest I in VII. Pešpoti se morajo navezovati na mrežo površin za pešce na sosednjih območjih, tako da se vzpostavi funkcionalni sistem.

Primarni sistem pešpoti, skupne parkirne površine in druge javne površine morajo biti oblikovane brez arhitektonskih ovir oziroma tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Komunalna in energetska infrastruktura

5/70. člen

Zasnova komunalne in energetske infrastrukture nadgrajuje koncept in trase omrežja po osnovnem zazidalnem načrtu s prilagoditvami izvedenemu stanju na terenu. Potek vodov in priključkov je razviden iz grafičnega dela.

Pri načrtovanju in izvajanju posegov v območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je potrebno upoštevati smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve, ki so del teh sprememb in dopolnitev.

5/71. člen

Fekalna kanalizacija

Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Fekalne odpadne vode je preko internega fekalnega kanalizacijskega sistema potrebno priključevati na obstoječe omrežje fekalne kanalizacije Beblerjeve ulice s končno dispozicijo na Centralno čistilno napravo Koper.

Komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno priključiti na javno fekalno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani javne fekalne kanalizacije.

Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo parametrom skladno z občinskimi in republiški področnimi predpisi. V nasprotnem primeru je potrebno komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode iz kareja 1 je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije objektov v zunanjo meteorno kanalizacijo z iztokom v hudournik I.

Meteorne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno priključiti na obstoječo meteorno kanalizacijo na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve obravnavane gradnje s strani meteornega kanala.

Meteorne vode s strešin se vodijo preko peskolovov neposredno v meteorno kanalizacijo. Odpadna meteorna voda s parkirišč in manipulativnih površin se vodi prečiščena v skladu z veljavnimi predpisi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in maščob. Sistem mora biti dimenzioniran in izveden tako, da ob večjih nalivih ne pride do prelivanja in s tem zlivanja potencialno onesnaženih vod s parkirišč.

Zaradi priključitve novih prispevnih površin na obstoječo meteorno kanalizacijo je treba preveriti dolvodne odtočne razmere meteornega odvodnika in poplavno ogroženost. V primeru poslabšanja dolvodnih odtočnih razmer je treba zagotoviti ustrezne omilitvene ukrepe, ki morajo biti izvedeni pred obravnavano gradnjo.

5/72. člen

Vodovodno omrežje

Nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost bo skladno s predpisi in tehničnimi normativi zagotovljena iz vodohrana RZ Žusterna III. 600 m³ na koti 149.75 m.n.m. z dograditvijo razdelilnega vodovodnega omrežja.

Pri načrtovanju vseh posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za obstoječe uporabnike.

S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov. Hortikulturene ureditve ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave.

Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika RVK.

Interni vodovodni sistem mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Priključevanje posameznih porabnikov na vodovodno omrežje se podrobneje določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno s pogoji in pravili upravljavca javnega vodovoda.

5/73. člen

Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje ureditvenega območja je potrebno zgraditi nizkonapetostno omrežje iz obstoječe TP Šolska oziroma TP Markov hrib 4.

Do posameznih objektov se mora izdelati nizkonapetostne izvode v kabelski kanalizaciji. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti zgrajeno v kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s šivanjem v priključnih omarah, z zaščitnim ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja.

5/74. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Za območje kareja 1 se telekomunikacijsko omrežje navezuje na obstoječe omrežje na kontaktnih območjih.

5/75. člen

Plinovodno omrežje

Na območju Mestne občine Koper je predvidena gradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin. Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj po enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energijski rabi, presega 40 kW. Kot začasna rešitev je mogoča postavitve plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom za lokalno oskrbo in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom tlaka 4 bar. Po

izgradnji distribucijskega omrežja je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter objekte priključiti na plinovod.

5/76. člen

Zbiranje in odvoz odpadkov

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se vrši na komunalno deponijo skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.

Za potrebe objektov v kareju 1 se predvidijo individualna zbirna oziroma odjemna mesta ter skupna zbiralnica za ločeno zbiranje odpadkov. Mikrolokacije posameznih mest se določi skladno z zasnovo pozidave, pri čemer morajo biti dostopna za specialna tovorna vozila s skupno obremenitvijo 28 t. Omogočeno mora biti redno čiščenje prostora ter upoštevanje higienske, funkcionalne in estetske zahteve območja.

Investitorji posameznih objektov so dolžni opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami za ločeno zbiranje odpadkov. Kapaciteta posod se določi glede na predvideno namembnost in zmogljivost objektov.

Z vsemi odpadki iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci ravnati skladno s predpisi.

5/77. člen

Vodnogospodarske ureditve na območju hudournika I

Pri načrtovanju vodnogospodarskih ureditev je potrebno upoštevati izsledke Študije »Presoja odvodnih razmer padavinskih voda na območju Žusterne v Koprju« (GLG projektiranje d.o.o., Koper, april 2009).

Del struge hudournika na vzhodnem delu kareja 1 severno od Kvedrove ceste se za potrebe ureditve skupnega večnivojskega parkirišča, kot končna prostorska ureditev, kanalizira. Severno od parkirišča je predvidena ureditev javne parkovne površine, ki v območje struge hudournika neposredno ne posega. Kontaktno površino se z izvedbo ustreznih gradbenotehničnih in inženirskobioloških ukrepov uredi tako, da se zagotovi ustrezna zaščita pred erozijo in plazenjem terena, varnost za obiskovalce ter krajinska in ekološka povezava in vključitev v prostor.

V okviru izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte in ureditve, ki tangirajo hudournik, potrebno izdelati študijo odtočnih razmer in ustrezno dimenzionirati hudourniški profil.

Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov

5/78. člen

Ohranjanje narave

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

5/79. člen

Varovanje kulturne dediščine

Obravnavano območje se nahaja izven območij varovanja kulturne dediščine.

5/80. člen

Varstvo okolja

Na območju kareja 1 so predvideni programi in gradnje, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja.

5/81. člen

Hrup

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

Obravnavano območje spada ob upoštevanju kriterijev za določitev po uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v III. stopnjo varstva pred hrupom.

5/82. člen

Varstvo zraka

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe. Priporoča se oskrba objektov iz plinovodnega omrežja., kar se pred izgradnjo plinovoda lahko rešuje tudi lokalno s postavitvijo začasnih plinohramov za posamezne objekte.

5/83. člen

Varstvo tal in voda

Meteorne vode s cest in površin mirujočega prometa (tudi pokritih parkirnih površin) je potrebno speljati preko standardiziranih lovilcev olj in maščob.

V meteorni odvodni sistem se z območja posegov lahko spušča le čista voda, ki ustreza kvaliteti vode skladno s predpisi. Razbremenjevanje fekalne kanalizacije in ostale onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ni dovoljeno. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.

Na obravnavanem območju je potrebno registrirati morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaženja.

V primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov je potrebno posebno pozornost posvetiti onesnaženi zemlji. V tem primeru je potrebno onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati in z njim ravnati skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki.

Treba je predvideti sanacijo vseh na novo odprtih ali z dodatnimi posegi prizadetih površin, za katere je treba predvideti zadostno utrditev, planiranje, zatavljanje, zasaditev tako da se preprečijo zdrsi ali erozije v prostoru.

5/84. člen

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Območje urejanja leži na potresno manj ogroženem območju (področje Čičarije). Območje ni ogroženo zaradi poplav ali visoke podtalnice. Geološke in morfološke karakteristike terena pogojujejo nekoliko večjo stopnjo izpostavljenosti eroziji in plazovitosti.

Pri posegih na območju hudourniške grape je med gradnjo in po njej potrebno z uporabo gradbenotehničnih in inženirskobioloških ukrepov preprečevati erozijo in plazenje terena.

Med gradnjo in uporabo objektov in ureditev je potrebno zagotoviti ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje tal in površinskih vod, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vse prometne in povozne funkcionalne površine je potrebno ustrezno urediti (utrjena asfaltna površina, omejena z robniki in nagnjena proti požiralnikom, ki so opremljeni s standardiziranimi lovilci olj in maščob).

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvidena pozidava mora zagotavljati:

– potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru,

– pogoje za varen umik ljudi in premoženja,

– dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter

– vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Celotno ureditveno območje se opremi z hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Sistem hidrantnega omrežja mora biti izveden skladno s predpisi in na način, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

Javne prometne površine bodo služile tudi kot intervencijske poti in za umik ljudi in premoženja.

Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Vgrajeni materiali, naprave in napeljave v objektih morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako, da je zagotovljena požarna varnost skladno s predpisi.

5/85. člen

Gradnja enostavnih objektov

Ob upoštevanju značaja in namenske rabe območja ter temu podrejenim vrstam enostavnih objektov je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov možna skladno z veljavnimi predpisi o vrstah in pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči. Oblikovanje enostavnih objektov mora biti usklajeno z oblikovanjem in značajem območja in mora upoštevati potek komunalne infrastrukture, elemente zunanje ureditve ter prometno ureditev.

Za uporabo alternativnih virov energije se lahko na zemljiških parcelah objektov postavi naprave in napeljave (npr. toplotne črpalke, fotovoltaika ipd.). Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta je za potrebe izrabe sončne energije možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (postavitev sončnih kolektorjev ipd.).

Faznost izvajanja

5/86. člen

Gradnja lahko poteka fazno. Vsak izvedeni del posamezne faze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo in zunanjo ureditvijo in ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih objektov in ureditev.

Začasna raba zemljišč

5/87. člen

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta

5/88. člen

Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

V skladu s predpisi je potrebno med gradnjo uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij.

5/89. člen

Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

5/90. člen

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z 78. členom ZPNačrt, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali

del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo. Za obračun komunalnega prispevka se izdelata program opremljanja zemljišča.

Tolerance pri izvedbi prostorskega akta

5/91. člen

Odstopanja tlorisnih gabaritov objektov, kot so prikazani v grafičnem delu, niso dopustna, razen če določila tega odloka ne omogočajo drugačnih rešitev.

Odstopanja višinskih gabaritov objektov so dopustna tako, da višina kote venca, določena v grafičnem delu lahko odstopa za $\pm 0,30$ m.

Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž je dopustno, v kolikor se ne spreminja urbanistične in prometne zasnove in ne slabša okoljskih pogojev.

Pod etažami stavb 9, 10, 11, 16 in 17 in pripadajočimi zunanjimi ureditvami se lahko izvedejo parkirne etaže. Parkirne etaže so delno vkopane. Število parkirnih etaž v globino ni omejeno.

Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd. ...

Pri realizaciji prostorskega akta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

II. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

6. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet teh sprememb in dopolnitev, veljati določila Zazidalnega načrta »Žusterna III« – kare med cesto A in cesto B« (Uradne objave, št. 28/92, 11/94, 29/02 in Uradni list RS, št. 39/07, 97/09) in Prostorskih ureditvenih pogojev Žusterna (Uradne objave, št. 29/01).

7. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta »Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B«, 2009 (kare 1)« so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

8. člen

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

9. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3505-5/2010

Koper, dne 22. julija 2010

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.