



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

9

PREDLOG
Prva obravnava s predlogom
za skrajšani postopek

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo) /ZLS-UPB2/ (Ur.l. RS, št. 94/2007) 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 39/2008) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne _____ sprejel

O D L O K

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU DOLGE NJIVE - CAMPI LUNGHY, POD CERKVIJO V ANKARANU

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (splošne določbe)

- (1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu Dolge njive - Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu (Uradne objave, št. 6/01, Uradni list RS, št. 47/06- obvezna razlaga) (v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve ZN).
- (2) Spremembe in dopolnitve ZN je pod številko projekta U/075-2009 izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper.
- (3) Besedilo odloka o zazidalnem načrtu Dolge njive - Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu (Uradne objave, št. 6/01, Uradni list RS, št. 47/06- obvezna razlaga) se spremeni in v celoti nadomesti z besedilom tega odloka.

2. člen (vsebina sprememb in dopolnitev ZN)

- (1) Spremembe in dopolnitve ZN vsebujejo besedni in grafični del:
 - a) Odlok
 - b) Grafični del z načrti
 - 1 Izsek iz veljavnih planskih aktov s prikazom mej območij
 - 2 Izsek iz veljavnega zazidalnega načrta s prikazom mej območij
 - 3 Prikaz meje sprememb zazidalnega načrta na topografsko katastrskem načrtu
 - 4 Prikaz sprememb na izseku iz veljavnega zazidalnega načrta
 - c) Priloge
 - 1 Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Koper
 - 2 Prikaz stanja prostora
 - 3 Strokovne podlage
 - 4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora



- 5 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- 6 Povzetek za javnost

3. člen (predmet sprememb)

Spremembe in dopolnitve ZN se nanašajo na:

- spremembo meje območja zazidalnega načrta, in sicer se iz območja zazidalnega načrta izključi Območje servisne ceste in severni del območja Dolge njive- Campi lunghi (območje stavb z označbami 1, 2, 3, 4 in 5),
- spremembo pogojev glede zmogljivosti, etažnosti in drugih pogojev gradnje stanovanjskih stavb,
- spremenjene trase posameznih dostopnih cest in določitev dodatnega koridorja za komunalno in energetska infrastrukturo na območju z označbo (c).

II. MEJA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

4. člen (meja obravnavanega območja)

(1) Spremembe in dopolnitve ZN obsegajo celotno ureditveno območje osnovnega zazidalnega načrta, ki je razdeljeno na notranja ureditvena območja:

- Območje Dolge njive - Campi lunghi
- Območje Pod cerkvijo
- Območje servisne ceste

(2) S spremembami in dopolnitvami ZN se iz celotnega ureditvenega območja zazidalnega načrta izključi Območje servisne ceste in severni del območja Dolge njive- Campi lunghi (območje stavb z označbami 1, 2, 3, 4 in 5).

(3) Območji Dolge njive- Campi lunghi in Pod cerkvijo skupaj obsegata parcele ali dele parcel: 473, 474, 475/1, 475/2, 475/3, 475/4, 477, 479/1, 479/2, 481/2, 481/5, 481/6, 481/7, 481/8, 482/1, 482/3, 482/4, 482/5, 482/6, 482/7, 482/8, 482/9, 482/10, 482/11, 483/1, 483/2, 484/1, 484/2, 485, 486/1, 486/2, 486/5, 486/6, 486/7, 486/8, 488/1, 488/2, 491/2, 544/3, 596/4, 1315/4, 1323/1, 1364/21, 1364/28, 1364/29, 1364/30, 1364/31, 1364/32, 1364/3, 1364/5, 1365/1, 1365/2, 1365/3, 1365/4, 1365/6, 1365/18, 1365/19, 1365/20, 1365/21, 1365/22, 1365/23, 1365/24, 1365/25, 1365/26, vse k.o. Oltra.

(4) Meja območja sprememb in dopolnitev ZN in razdelitev na notranja ureditvena območja je razvidna iz grafičnih načrtov.

III. FUNKCIJA OBMOČJA

5. člen (funkcija območja)

Območji Dolge njive - Campi lunghi in Pod cerkvijo sta namenjeni stanovanjskim površinam.

6. člen (funkcija stavb, objektov in naprav)

Na območju sprememb in dopolnitev ZN je predvidena gradnja stanovanjskih stavb ter objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture v funkciji območja.

IV. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosodnjimi območji)

(1) Območje sprememb in dopolnitev ZN je umeščeno severno in severovzhodno od centralnega dela naselja Ankaran. Predvidena zazidava prostorsko, programsko in stavbno-tipološko predstavlja zaokrožitev oziroma dopolnitev obstoječe, pretežno stanovanjske zazidave osrednjega območja naselja Ankaran.

(2) Spremembe in dopolnitve ZN glede na obseg obravnavanega območja, načrtovano programsko in prostorsko zasnovo ne predstavljajo posega, ki bi povzročil bistvene vplive na sosodnja območja z vidika varstva okolja, funkcionalnega ali strukturnega vidika.

(3) Območje sprememb in dopolnitev ZN se navezuje na obstoječe prometno omrežje in druge sisteme gospodarske javne infrastrukture naselja Ankaran.

V. REŠITVE NAČRTOVANIH STAVB, OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen

(območje Dolge njive - Campi lunghi)

Območje z označbami (a), (b) in (ph):

(1) Na južnem delu območja Dolge njive – Campi lunghi je predvidena gradnja štirih večstanovanjskih stavb (skupno maksimalno 140 stanovanj) in ene nestanovanjske stavbe (garažna stavba).

(2) Predvidena etažnost stavb na območju z označbo (a) je maksimalno 2K+P+2+M, na območju z označbo (b) je maksimalna etažnost K+P+2. Etažnost garažne stavbe na območju z označbo (ph) je delno P, delno pa P+1.

Območje z označbo (c):

(3) Koncept zazidave predvideva na severnem delu območja Dolge njive - Campi lunghi gradnjo 20 stanovanjskih stavb z označbami od 6 do 24 z maksimalno pozidanostjo 30 % pripadajoče parcele in maksimalno etažnostjo P+2.

(4) Stavbe so eno ali dvostanovanjske, z izjemo stavb z označbami 21, 22 in 23, v katerih je lahko maksimalno 6 stanovanjskih enot v posamezni stavbi.

(5) V stavbah z označbami 9a, 9b, 15, 16 in 17 je poleg stanovanjskih enot dopustna izvedba dodatne (1) poslovne enote ali turistične bivalne enote.

9. člen

(območje Pod cerkvijo)

Na območju Pod cerkvijo (območje z označbo (d)) je predvidenih 10 stanovanjskih stavb z označbami od 25 do 34 z maksimalno pozidanostjo 30 % razpoložljive površine pripadajoče parcele in maksimalno etažnostjo P+1. Stavbe so lahko eno ali dvostanovanjske.

VI. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen

(merila in pogoji za urbanistično načrtovanje)

(1) Lega in izhodiščni tlorisni gabariti stavb so razvidni v grafičnih prilogah.

(2) Pri postavitvi posamezne stavbe so možna odstopanja od zazidalne situacije ob upoštevanju predvidene parcelacije, terenskih razmer, robnih pogojev, obstoječe zazidave ter zasnove širšega komunalnega omrežja in prometne ureditve vendar tako, da se ohranja koncept

predvidene zazidave. Tlorisni gabariti stavb se lahko na osnovi zastavljenega koncepta zazidave in ob upoštevanju drugih določil tega odloka prilagajajo željam in potrebam posameznih uporabnikov.

(3) Možno je preoblikovanje in prerazporeditev stavbnih mas večstanovanjskih stavb na območjih z označbama (a) in (b) znotraj gradbene meje, ki je določena s 5-metrskim minimalnim odmikom od javnih cest in 50-metrskim odmikom od obstoječih večstanovanjskih stavb na jugu, pri čemer je potrebno upoštevati maksimalno dovoljeno etažnost in število stanovanj.

(4) Stavbi z označbama 9a in 9b sta umeščeni tako, da se deloma stikata na skupni parcelni meji ob upoštevanju konstrukcijskih in požarnovarnostnih zahtev.

(5) Na območju z označbo (d) je možno v primeru, da se ob stanovanjski stavbi zgradi pritlična garaža, stavbe locirati tako, da se pritlični deli sosednjih garaž stikajo na parcelni meji ob upoštevanju konstrukcijskih in požarnovarnostnih zahtev. Za gradnjo na parcelni meji mora biti pridobljeno soglasje lastnikov zemljišč.

11. člen

(merila in pogoji za arhitekturno načrtovanje)

(1) Pri arhitekturnem oblikovanju stavb in odprtega prostora je potrebno upoštevati tradicionalne oblikovne značilnosti. Posegi v prostor morajo doseči oblikovno poenotenje ter se vključevati v okoliške grajene in naravne strukture ter širši prostor.

(2) Arhitektonske značilnosti stavb so pogojevane z oblikovanjem kvalitetnega bivalnega prostora.

(3) Fasade stavb se lahko členijo po horizontali in vertikali.

(4) Strehe stavb so lahko dvokapne, krite s korci, mediteran, oziroma oblikovane na način, ki zagotavlja optimalno vklapljanje v okolje.

(5) Pri oblikovanju arhitektonskih elementov (vhodi, balkoni, senčila, ograje, venci, stopnice itd.) je treba upoštevati avtohtono tipologijo in karakteristike okolja.

(6) Strehe večstanovanjskih stavb na območjih z označbama (a) in (b) so lahko dvokapne, večkapne ali ravne, krite s korci ali drugo kritino s sorodno teksturo.

12. člen

(merila in pogoji za načrtovanje in urejanje zunanjih površin)

(1) V okviru pripadajočih zemljiških parcel posameznih stavb je potrebno zagotoviti minimalno 1/3 zelenih površin.

(2) Načrtovanje in urejanje zunanjih površin mora upoštevati terenske razmere in se jim mora oblikovno in funkcionalno smiselno prilagajati z brežinami, podpornimi zidovi, stopnišči ipd..

(3) Ob prometnicah in peš poteh naj se zasadi drevorede, če to omogočajo prostorske možnosti in potek obstoječe in predvidene javne gospodarske infrastrukture.

(4) Za senčenje teras, atrijev, parkirnih prostorov in drugih zunanjih površin se lahko zasadi drevje ali pergole.

(5) Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene s sredozemskim rastlinjem. Zelene javne ali zasebne površine, ki so predvidene nad podkletenimi prostori, morajo biti zasnovane in izvedene tako, da bodo omogočeni rastni pogoji za drevje in grmovnice.

(6) Ureditve zelenih površin in zasaditve morajo biti načrtovane tako, da ne bodo škodljivo vplivale ali ogrožale obstoječih in predvidenih objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture ter da ne bodo onemogočale njihovega vzdrževanja.

(7) Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditev zasebnih površin naj upošteva in se prilagaja javnim.

13. člen

(merila in pogoji za parcelacijo)

Pri določanju parcel, namenjenih gradnji, je treba upoštevati:

- predlog parcelacije,
- namembnost in velikost stavbe,

- minimalni odmik stavbe od parcelne meje 3 m, pri čemer morajo biti posamezni konzolni deli stavb od parcelne meje oddaljeni minimalno 2,5 m (manjši odmiki so možni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča),
- minimalni odmik stavbe od javnih cest in poti 4 m,
- lego komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- urbanistične zahteve (razmerje pozidan - odprti prostor, funkcionalni dostopi, pešpoti, urejene površine ob stavbah, parkiranje),
- sanitarno tehnične zahteve.

VII. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA STAVB NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN JAVNO DOBRO

14. člen (skupni pogoji)

(1) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove.

(2) Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljavcev.

(3) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture je potrebno načrtovati medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj. Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, delovanja in vzdrževanja, pri čemer je potrebno zagotoviti da infrastrukturno opremljanje območja sprememb in dopolnitev ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov.

(4) Objekti in naprave gospodarske javne infrastrukture se v največji meri umeščajo v javne površine znotraj infrastrukturnih koridorjev.

(5) Projektne rešitve opremljanja in priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo potrebno podrobneje obdelati v projektni dokumentaciji PGD-PZI.

15. člen (prometna ureditev)

(1) Obravnavano območje se prometno navezuje na omrežje cest v naselju Ankarana, ki ima izrazito funkcijo internih dostopnih in povezovalnih komunikacij. Območje Dolge njive – Campi lunghi se navezuje na lokalno cesto iz Ankarana proti Kolombanu, ki je predvidena za rekonstrukcijo. Območje Pod cerkvijo se navezuje na predvideno obvozno cesto, ki teče po severovzhodnem obodu centra Ankarana. Posamezne stavbe se preko sekundarnih dostopnih cest navezujejo na omrežje primarnih dostopnih cest.

(2) Za vsako stanovanjsko enoto ali turistično bivalno enoto ali poslovno enoto je potrebno zagotoviti minimalno 2 parkirna prostora ter dodatno 0,5 parkirnega prostora za obiskovalce, pri čemer se glede na predvideno zmogljivost posamezne stavbe število potrebnih parkirnih mest vedno zaokroži navzgor.

(3) Potrebne parkirne površine na območjih z označbama (a) in (b) se zagotavljajo v kletnih etažah in v garažni stavbi na območju z označbo (ph). Parkirne etaže na območjih z označbami (a), (b) in (ph) so lahko medsebojno povezane. Zunanje nepozidane površine nad parkirnimi etažami je v tem primeru potrebno urediti kot funkcionalne odprte površine stav z označbama (a) in (b). Streho garažne stavbe na območju z označbo (ph) se uredi kot pohodno ali zeleno površino. Streha pritličnega dela stavbe se lahko nameni tudi parkiranju, pri čemer je potrebno zagotoviti senčenje parkirnih površin.

(4) Parkirne površine na območju z označbama (c) in (d) in na območju Pod cerkvijo je potrebno zagotoviti znotraj pripadajoče parcele stavbe, z izjemo stavb z označbami 21, 22 in 23, za katere se 1,5 parkirnega prostora za vsako stanovanjsko enoto zagotovi v okviru

pripadajočega zemljišča stavbe, dodatni 1 parkirni prostor za vsako stanovanjsko enoto pa se zagotovi v garažni stavbi na območju z označbo (ph).

(5) Primarni sistem površin za pešce, skupne parkirne površine in druge javne površine ter dostopi do večstanovanjskih stavb in javnih programov v stavbah morajo biti oblikovani brez arhitektonskih ovir oziroma tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

(6) Niz stavb z označbami od 9a do 13 se prometno lahko napaja s severne ali južne strani.

16. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Kanalizacija se načrtuje v ločenem sistemu skladno s predpisi.

(2) Kanalizacijsko omrežje je potrebno načrtovati v gravitacijski izvedbi.

(3) Varovalni pas javne kanalizacije znaša 3 m na vsako stran od osi voda. V koridorjih javne kanalizacije v odmiki min. 2 m na vsako stran od osi kanalov ni dovoljena zasaditev dreves in grmovnic, ki imajo agresiven koreninski sistem.

(4) Izvedba kanalizacijskega omrežja in priključevanje posameznih porabnikov na javno kanalizacijo se podrobneje določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno s pogoji upravljavca javne kanalizacije.

Fekalna kanalizacija

(5) Fekalne odpadne vode je preko internega fekalnega kanalizacijskega sistema potrebno priključevati na obstoječe omrežje fekalne kanalizacije naselja Ankaran s končno dispozicijo na Centralno čistilno napravo Koper.

(6) 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.

(7) 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

(8) Padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno voditi preko nove meteorne kanalizacije v Ankaranski potok. Zaradi izpusta padavinskih voda v strugo potoka je treba hidravlično preveriti dolvodne odtočne razmere.

(9) Čiste padavinske vode se v meteorno kanalizacijo vodi preko peskolovov. Padavinske vode iz prometnih in drugih površin, ki so lahko potencialno onesnažene z olji, pa je potrebno pred iztokom v meteorno kanalizacijo očistiti v standardiziranih lovilcih olj in maščob.

17. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Vodno oskrbo območja se zagotovi z dograditvijo obstoječega javnega vodovodnega omrežja z napajanjem iz vodohranov RTŽ Dolge njive, 20 m³ na koti 108.86 m.n.m. ali RZ Ankaran, 1000 m³ na koti 76.70 m.n.m.

(2) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih stavb, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

(3) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe obstoječih in predvidenih vodovodnih objektov.

(4) Priključevanje posameznih porabnikov na vodovodno omrežje se podrobneje določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno s pogoji upravljavca javnega vodovoda.

18. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Napajanje območja z električno energijo bo iz transformatorske postaje TP Dolge njive.
- (2) Do posameznih stavb 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.

19. člen
(javna razsvetljava)

- (1) Zasnovo javne razsvetljave vključno z izborom svetilk je potrebno načrtovati skladno s predpisi in normativi s področja svetlobnega onesnaževanja, merili energetske učinkovitosti in funkcionalnosti.
- (2) Sistem javne razsvetljave se izvede kot razširitev obstoječega sistema javne razsvetljave naselja Ankaran.

20. člen
(omrežje telekomunikacij)

- (1) Priključno mesto za dograditev telekomunikacijskega omrežja je kabelski jašek št. 8 na križišču Regentove in Srebrničeve ulice v Ankaranu.
- (2) Dograditev obstoječega telefonskega omrežja je potrebno načrtovati skladno s predpisi in pogoji upravljavca. Omrežje se načrtuje s sistemom kabelske kanalizacije.

21. člen
(oskrba s plinom)

- (1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja na zemeljski plin.
- (2) 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 energetske rabi, presega 40 kW.
- (3) 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 plinovoda je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter stavbe priključiti na plinovod.

22. člen
(zbiranje in odvoz odpadkov)

- (1) 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.
- (2) Za zbiranje komunalnih odpadkov je potrebno predvideti zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, ki morajo biti dostopni za specialna tovorna vozila s skupno obremenitvijo 28 t. Omogočeno mora biti redno čiščenje prostora ter upoštevanje higienske, funkcionalne in estetske zahteve območja.
- (3) Investitorji posameznih stavb so dolžni opremiti odjemna mesta s tipiziranimi posodami za ločeno zbiranje odpadkov. Kapaciteta posod se določi glede na predvideno namembnost in zmožljivost stavb v projektni dokumentaciji PGD-PZI.
- (4) 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.

23. člen
(vodnogospodarske ureditve)

(5) Obvozna cesta, ki poteka po severovzhodnem obodu centra Ankarana v smeri območja Pod cerkvijo, prečka strugo Ankaranskega potoka. Predvidena je izvedba propusta, ki mora prevajati Q100 z 0,5 m varnostne višine.

(6) Vsi posegi, ki imajo vpliv na vodni režim, morajo biti obdelani v projektni dokumentaciji PGD-PZI.

(7) S predvidenimi posegi se ne sme zmanjšati svetli pretočni profil struge vodotoka, prav tako se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinske vode.

**VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE,
OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV**

24. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni registriranih enot kulturne dediščine.

25. člen
(ohranjanje narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij narave ali območij, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

26. člen
(varovanje okolja)

S spremembami in dopolnitvami ZN se načrtujejo programi in posegi, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja in sosednjih območij.

**IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI
NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

27. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

(2) Območje spremembe in dopolnitev ZN se nahaja na potresno manj ogroženem območju (področje Čičarije).

(3) Območje ni izpostavljeno poplavam in eroziji, prav tako ni ogroženo zaradi visoke podtalnice. V primeru, da je zaradi načrtovanih ureditev na območju sprememb in dopolnitev in odvajanja dodatnih količin padavinske vode z obravnavanega območja v Ankaranski potok dolvodno območje poplavno ogroženo, je treba predvideti rešitve in omilitvene ukrepe za doseganje sprejemljivega razreda ogroženosti skladno s predpisi.

(4) Pri izvajanju posegov, ki v večjem obsegu razgaljajo matična tla, posegajo ali spreminjajo morfologijo terena, je treba predvideti začasne in trajne ukrepe za zaščito pred plazenjem in erozijo. Prav tako je potrebno ustrezno urediti odvod zalednih padavinskih voda.

(5) Med gradnjo in uporabo stavb, objektov in ureditev je potrebno zagotoviti ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje tal in voda, 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.

(6) Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je skladno s predpisi potrebna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo.

28. člen (varstvo pred požarom)

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

- potrebne odmike med stavbami ali potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med stavbami 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.

(2) Požarna varnost se na območju in sosednjih območjih v času gradnje in po njej ne sme poslabšati.

(3) Območje sprememb in dopolnitev ZN se opremi s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Sistem hidrantnega omrežja mora biti izveden skladno s predpisi in tako, da ne bodo možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem in da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

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

(5) Investitorji stavb, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam Uprave RS za zaščito in reševanje.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29. člen (etapnost izvedbe)

(1) Etapnost izvajanja je dopustna po smiselnem zaporedju in tako, da je omogočeno neovirano delovanje in uporaba obstoječih stavb, objektov in ureditev. Vsak posamezni izvedeni del mora tvoriti funkcionalno in prostorsko zaključeno enoto, ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih ureditev in mora zagotavljati pogoje varstva okolja.

(2) Znotraj vsake etape se lahko izvajajo tudi samo posamezne ureditve ali sklopi skladno z določili tega odloka.

30. člen (začasna raba zemljišč)

Do pričetka gradnje predvidenih stavb, 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.

XI. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

31. člen (dopustna odstopanja)

(1) Znotraj posameznih območij zazidave je treba upoštevati odstotek maksimalne pozidanosti in predvideno število stanovanjskih enot (ali stavb) ter etažnost in vertikalne gabarite z dopustnimi odstopanji za koto praga (pritličja) ± 30 cm in koto venca ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

(2) Možen razvoj tlorisnega gabarita je na notranjo stran parcele ob upoštevanju robnih pogojev: minimalnega odmika od ceste, od sosednjih stavb in od parcelne meje.

(3) Dopustna je izvedba kletnih etaž ob upoštevanju maksimalne pozidanosti 30% pripadajoče parcele in robnih pogojev iz prejšnjega odstavka, pri čemer mora biti klet z vseh strani v celoti vkopana etaža.

(4) Manjši deli podstrešja stavb se lahko uredijo kot pomožni prostori pripadajoče stanovanjske enote, vendar brez spremembe kote strešnega venca in konstrukcijskih ter oblikovnih sprememb strešine.

(5) Odstopanja glede zmogljivosti in namembnosti stavb iz (4) in (5) odstavka 8. člena odloka so dopustna ob upoštevanju vseh ostalih določil in pogojev tega odloka.

(6) Gradnja rekreacijskih bazenov, ki presegajo gabarite za nezahtevne objekte, določene s predpisi, ki urejajo gradnjo objektov in določajo vrste objektov glede na zahtevnost, je v okviru funkcionalnega zemljišča stavb dopustna, pri čemer pa morajo biti upoštevana naslednji pogoji:

- lokacija in gabariti se opredelijo s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- skupna površina bazena in stavbe ne sme presegati 1/3 površine parcele za gradnjo,
- minimalni odmik bazena od parcelne meje je, 3 m.

(7) Upoštevati je treba obstoječo in predvideno prometno ureditev, vključno z dostopi do stavb ter zasnovo ostale gospodarske javne infrastrukture, ki se lahko spremeni, če to zahtevajo spremenjene funkcionalne in tehnološke zahteve stavb.

(8) Pri realizaciji prostorskega akta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje obstoječemu stanju na terenu, zasnovi stavb in zunanjih ureditev, ki so primernejše z arhitekturno-urbanističnega, prometno-tehničnega, krajinskega ali okoljskega 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.

XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV

32. člen (splošne obveznosti)

(1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi tako, da so le-ti čim manj moteči in da ohranijo ali izboljšajo gradbeno-tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih stavb 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.

(3) Poleg splošnih pogojev in obveznosti morata investitor in izvajalec pri izvedbi posegov upoštevati tudi določila predpisov s področij varstva okolja, varstva pri delu, organizacije gradbišč in ravnanja z gradbenimi odpadki.

(4) Za posege na vodno zemljišče v lasti države je potrebno pridobiti služnostno oziroma stavbno pravico.

(5) Za gradnjo bazenov morajo investitorji pridobiti vodno pravico.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33. člen

(1) S sprejetjem tega odloka preneha veljavnost odloka o zazidalnem načrtu Dolge njive - Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu (Uradne objave, št. 6/01, Uradni list RS, št. 47/06-obvezna razlaga).

(2) Grafični načrti sprememb in dopolnitev ZN prikazujejo konkretne spremembe glede na osnovni zazidalni načrt. Grafični načrti grafičnega dela osnovnega zazidalnega načrta, ki niso navedeni v (1) odstavku 2. člena odloka, ostajajo v veljavi tudi po uveljavitvi teh sprememb in dopolnitev ZN ob smiselnem upoštevanju sprememb iz prejšnje povedi.

(3) Območje servisne ceste in severni del območja Dolge njive - Campi lunghi (območje stavb z označbami 1, 2, 3, 4 in 5. iz (2) odstavka 4. člena tega odloka se po uveljavitvi teh sprememb in dopolnitev ZN urejata skladno z določili Prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09).

34. člen

Spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu Dolge njive - Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu (Uradne objave, št. 6/01, Uradni list RS, št. 47/06- obvezna razlaga) so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

35. člen

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

36. člen

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

Številka: 3505-15/2009

Koper, _____

Župan

Boris POPOVIČ l.r.