

OPOZORILO: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače!

ODLOK
o zazidalnem načrtu »Nad Šmarsko cesto«

(neuradno prečiščeno besedilo)

Vključuje:

- Odlok o zazidalnem načrtu »Nad Šmarsko cesto« (UO, št. 1/96)
- Odlok o spremembah odloka o zazidalnem načrtu »Nad Šmarsko cesto« v Kopru (UO, št. 29/03)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Šmarsko cesto« v Kopru (UL 34/05)

ODLOK
O zazidalnem načrtu »Nad Šmarsko cesto«
(UO, št. 1/96)

s spremembami na podlagi Odloka o spremembah zazidalnega načrta »Nad Šmarsko cesto«
(UO, št. 29/03)

s spremembami in dopolnitvami na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega
načrta »Nad Šmarsko cesto« (UL 34/05)

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
- zasnovno 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

Tlorisni gabarit objekta je možno povečati ali zmanjšati za 10 %. Vertikalni gabariti so prikazani v grafičnih prilogah, s tem, da je možna podkletitev objekta povsod tam, kjer dovoljujejo terenske in prostorske danosti ali razmere. Klet je lahko delno (min 1/2 tlorisnega gabarita) ali v celoti vkopana, tudi tam, kjer v grafičnih prilogah ni določena.

Možna so tudi odstopanja od prikazanih kot objekta ter v legi objekta na parceli in v obliki gradbene parcele, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalni pogoji v objektih na sosednjih zemljiščih oziroma nimajo drugih negativnih vplivov na rabo sosednjih zemljišč ter niso v nasprotju z javnimi koristmi. Možnost odmikov se obrazloži in utemelji v projektni dokumentaciji v okviru prikaza vplivnega območja objekta.

- 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 strešin 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 $\bar{s} = 1,40$ 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

Na področju ZN Nad Šmarsko cesto in ZN Nad Dolinsko cesto je potrebno zgraditi 20 kV kablovod TP Šalara II – nova TP na področju ZN Nad Dolinsko cesto. Za vzankanje obstoječe TP Šalara II in novih TP postaj Nad Dolinsko je potreben 20 kV kablovod, ki bo izveden s standardnim 20 kV kablom XHE 49-1 x 150 mm², položenim pretežno v prost 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 obrobni 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 kotami 10,00 in 80.00 m.n.m..

Vodna oskrba in požarna varnost območja ZN je predvidena iz treh tlačnih con:

Prva tlačna cona bo zajela lokacije do kote 20,00 m.n.m., napajala se bo iz rezervoarja Škocjan, na koti 45,16 m.n.m..

Druga tlačna cona bo zajela lokacije med koto 20,00 in 55,00 m.n.m. in se bo napajala iz rezervoarja Olmo I. na koti cca.78,00 m.n.m. (parcela št. 2001/3 k.o. Smedela).

Tretja tlačna cona bo zajela lokacije nad koto 55,00 m.n.m. in se bo napajala iz rezervoarja Olmo II. na koti cca. 110,00 m.n.m..

Obstoječi objekti v tej zazidavi se napajajo iz rezervoarja Škocjan in Smedela III.

Pri gradnji vodovodnih objektov in naprav je potrebno upoštevati še ostale pogoje, podane v smernicah Rižanskega vodovoda št. SO-03/233-1 z dne 4.4.2003, ki so sestavni del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.

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

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.

15.a člen

Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz in zagotovljene delovne površine za intervencijska vozila. 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.

15.b člen

Odstopanja pri gradnji prometne in komunalne infrastrukture so dovoljena, v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovijo tehnično ali okoljevarstveno ugodnejše rešitve, ki ne slabšajo načrtovane urbanistične in prometne zasnove.

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 Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor – Območna enota Koper.

21. člen

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

Št.: 352-1/95

Predsednik

Koper, 28. novembra 1995

Lojze Peric

Št.: K3503-16/2003

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič

Koper, 10. julija 2003

ODLOK

O spremembah zazidalnega načrta »Nad Šmarsko cesto« v Kopru (UO, št. 29/03)

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta "Nad Šmarsko" (Uradne objave št. 1/96).

2. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta se nanašajo na določitev velikosti toleranc in na spremembo namembnosti objekta na parceli št. 2001/3 k.o. Smedela.

3. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta (v nadaljevanju ZN) vsebujejo tekstualni in grafični del.

A. Tekstualni del vsebuje:

- odlok z obrazložitvijo,
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

B. Grafični del:

- izsek iz zbirne karte komunalnih naprav

4. člen

Besedilo 11. člena odloka o zazidalnem načrtu "Nad Šmarsko" (Uradne objave občine št. 1/96) se spremeni, tako da se glasi:

Vodovodno omrežje

Zazidava nad Šmarsko cesto zajema območje med Šmarsko cesto in gričem Sv. Margarete med kotami 10,00 in 80,00 m.n.m..

Vodna oskrba in požarna varnost območja ZN je predvidena iz treh tlačnih con:

Prva tlačna cona bo zajela lokacije do kote 20,00 m.n.m., napajala se bo iz rezervoarja Škocjan, na koti 45,16 m.n.m..

Druga tlačna cona bo zajela lokacije med koto 20,00 in 55,00 m.n.m. in se bo napajala iz rezervoarja Olmo I. na koti cca.78,00 m.n.m. (parcela št. 2001/3 k.o. Smedela).

Tretja tlačna cona bo zajela lokacije nad koto 55,00 m.n.m. in se bo napajala iz rezervoarja Olmo II. na koti cca. 110,00 m.n.m..

Obstoječi objekti v tej zazidavi se napajajo iz rezervoarja Škocjan in Smedela III.

Pri gradnji vodovodnih objektov in naprav je potrebno upoštevati še ostale pogoje, podane v smernicah Rižanskgega vodovoda št. SO-03/233-1 z dne 4.4.2003, ki so setavni del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

5. člen

Besedilo 15. člena odloka se spremeni, tako da se glasi:

“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.”

6. člen

Doda se nov 15. a člen, ki se glasi:

“Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz in zagotovljene delovne površine za intervencijska vozila. 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.”

7. člen

Doda se nov 15. b člen, ki se glasi:

»Odstopanja pri gradnji prometne in komunalne infrastrukture so dovoljena, v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovijo tehnično ali okoljevarstveno ugodnejše rešitve, ki ne slabšajo načrtovane urbanistične in prometne zasnove.«

8. člen

Besedilo 20. člena odloka se spremeni, tako da se glasi:

“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 naslednji dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: K3503-16/2003

Koper, dne 10. julija 2003

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič

ODLOK
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA
O ZAZIDALNEM NAČRTU "NAD ŠMARSKO CESTO" V KOPRU
(UL 34/05)

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta "Nad Šmarsko cesto" (Uradne objave št. 1/96 in 29/03).

2. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta se nanašajo na določitev velikosti toleranc za gradnjo individualnih objektov.

3. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta (v nadaljevanju ZN) se nanašajo na tekstualni del, ki vsebuje:

- odlok z obrazložitvijo,
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

4. člen

Besedilo prvega odstavka 7. člena odloka o zazidalnem načrtu "Nad Šmarsko cesto" (Uradne objave občine št. 1/96 in 29/03) se spremeni, tako da se glasi:

Horizontalni in vertikalni gabariti

- Individualne hiše

Tlorisni gabariti objekta je možno povečati ali zmanjšati za 10 %. Vertikalni gabariti so prikazani v grafičnih prilogah, s tem, da je možna podkletitev objekta povsod tam, kjer dovoljujejo terenske in prostorske danosti ali razmere. Klet je lahko delno (min 1/2 tlorisnega gabarita) ali v celoti vkopana, tudi tam, kjer v grafičnih prilogah ni določena.

Možna so tudi odstopanja od prikazanih kot objekta ter v legi objekta na parceli in v obliki gradbene parcele, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalni pogoji v objektih na sosednjih zemljiščih oziroma nimajo drugih negativnih vplivov na rabo sosednjih zemljišč ter niso v nasprotju z javnimi koristmi. Možnost odmikov se obrazloži in utemelji v projektni dokumentaciji v okviru prikaza vplivnega območja objekta.

5. člen

Besedilo prvega stavka drugega odstavka 9. člena odloka o zazidalnem načrtu "Nad Šmarsko cesto" (Uradne objave občine št. 1/96 in 29/03) se spremeni, tako da se glasi:

20 kV omrežje

Na področju ZN Nad Šmarsko cesto in ZN Nad Dolinsko cesto je potrebno zgraditi 20 kV kablovod TP Šalara II – nova TP na področju ZN Nad Dolinsko cesto. Za vzankanje obstoječe TP Šalara II in novih TP postaj Nad Dolinsko je potreben 20 kV kablovod, ki bo izveden s standardnim 20 kV kablom XHE 49-1 x 150 mm², položenim pretežno v prost izkop.

6. člen

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

Št.: K3503-16/2003

Koper, 10. marca 2005

Mestna občina Koper
Župan
Boris Popovič, l.r.