

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06)

R A Z G L A Š A M

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU »OSKRBNI CENTER OB DOLINSKI CESTI« V KOPRU

Številka: K3503-73/2004
Koper, 19. oktobra 2007

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič

Na podlagi četrtega in petega odstavka 61.člena, petega odstavka 98.člena in prvega odstavka 99.člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 58/03-ZZK-1), 29. člena), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi – ZLS-UPB1 (Uradni list RS, št. 100/05) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05 in 67/06) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 18. oktobra 2007 sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU »OSKRBNI CENTER OB DOLINSKI CESTI« V KOPRU

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu »Oskrbni center ob Dolinski cesti« v Kopru, ki je bil sprejet leta 1991 (Uradne objave, št. 38/91); v nadaljnjem besedilu ZN). Spremembe in dopolnitve ZN je izdelalo podjetje INVESTBIRO Koper d.d. pod številko projekta 1059-1 v juniju 2006.

2. člen

(vsebina sprememb in dopolnitev ZN)

- (1) Spremembe in dopolnitve ZN določajo, mejo območja urejanja, funkcijo območja, lego, potek, zmogljivost ter velikost objektov in naprav, pogoje za urbanistično krajinsko in arhitekturno oblikovanje objektov, naprav in ureditev, pogoje za prometno in komunalno urejanje območja, okoljevarstvene ukrepe, dinamiko izvajanja posegov, obveznosti investitorja in izvajalcev, tolerance in nadzor nad izvajanjem odloka.

II. SESTAVINE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

3. člen

- (1) Zazidalni načrt iz prvega člena odloka vsebuje tekstualni in grafični del ter priloge.
- (2) Spremembe in dopolnitve ZN vsebujejo:

Tekstualni del:

1. Uvodne določbe

2. Opis prostorske ureditve
3. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
4. Zasnova projektnih rešitev prometne in druge komunalne infrastrukture
5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin
6. Rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
7. Predlog parcelacije
8. Etapnost
9. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti sprememb in dopolnitev ZN

Grafični del:

1A Ureditveno območje na geodetskem načrtu	M 1:500
1B Ureditveno območje na katastrskem načrtu	M 1:1000
2A Ureditvena situacija pritličja	M 1:500
2B Ureditvena situacija kleti	M 1:500
3 Zasnove projektnih rešitev prometne in druge komunalne infrastrukture	M 1:500
4 Načrt parcelacije	

Priloge:

- Izvleček iz strateškega prostorskega akta
- Utemeljitev sprememb in dopolnitev ZN
- Geodetski načrt M 1:500
- Inventarizacija M 1:500
- Kataster s prikazom lastništva M 1:500
- Analiza smernic s fotokopijo smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora
- Seznam sprejetih aktov in predpisov
- Spis postopka priprave in sprejemanja sprememb in dopolnitev ZN
- Strokovne podlage o vplivih na okolje
- Spisek lastnikov parcel
- Spisek tehničnih elementov

III. OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA

4. člen

(ureditveno območje po parcelah)

- (1) Besedilo 4. člena Odloka o ZN se spremeni tako, da se glasi:
- »Območje obsega parcele oziroma dele parcel št. 1468/1, 1828/1, 1828/3, 1828/4, 1828/5, 1828/6, 1828/7, 1828/8, 1828/9, 1828/10, 1829/6, 1830, 1831, 1832/2, 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/19, 18236/20, 1836/21, 1836/22, 1836/23, 1836/24, 1836/25, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/29, 1836/30, 1836/31, 1836/32, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1837/2, 1839/1, 4599/2, 4599/4, 4599/5, 4599/6, 4599/7, 4599/8, 4599/9, 4631/13, 4631/15, vse k.o. Semedela.«
- (2) Meja ureditvenega območja je prikazana na vseh grafičnih prilogah.

IV. FUNKCIJA OBMOČJA

Besedilo 5. člena Odloka o zazidalnem načrtu »Oskrbni center ob Dolinski cesti« v Kopru (Uradne objave, št. 38/9) in vse ostale člene odloka se v celoti spremeni in nadomesti z določili tega odloka.

5. člen (funkcija območja)

- (1) Območje je razdeljeno na naslednje morfološke enote, ki vsebinsko določajo namensko rabo za posamezne površine:
 - Območje Objekta I
 - Območje Objekta II
 - Območje javnega dobra
- (2) Območje Objekta I, v velikosti ca 8600 m², je območje objekta, namenjenega izključno trgovski dejavnosti in obsega posamezne elemente:
 - pozidane površine
 - zunanje prometne površine
- (3) Območje Objekta II, v velikosti ca 25500 m², je območje objekta, ki je namenjen trgovski dejavnosti, prostorom za zaposlene ter servisnim prostorom in skladiščem. Zunanje površine so namenjene parkiriščem, dostavi, deponiji gradbenega materiala in zunanjemu delu vrtnega centra. Območje obsega:
 - pozidane površine
 - zunanje površine
- (4) Območje javnega dobra, v velikosti ca 7000 m² in obsega:
 - interne ceste
 - javno parkirišče.

V. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

6. člen (oblikovanje objektov in ureditev)

- (1) Območje objekta I
Objekt I leži vzporedno s Cesto Istrskega odreda in je v celoti namenjen trgovski dejavnosti. Funkcionalno je razdeljen na tri sklope, in sicer: prodajni prostor, skladiščni prostor ter skupni-pomožni in servisni prostori. Tlorisna velikost trgovskega objekta je ca 1400 m²; tlorisna velikost prodajnih površin je 876,05 m². Tlorisne dimenzije objekta so 54,15 X 26,05 m. Ureditveno območje objekta obsega ca. 8600 m². Objekt je pritličen s koto pritličja ±0,00 m na +6,75 m n.v. in koto venca +5,46 m na 12,21 m n.v. Streha je oblikovana kot ravna streha z minimalnim naklonom.
- (2) Območje objekta II
Objekt II je lociran vzporedno z Dolinsko cesto. Gre za pritličen objekt z medetažnimi prostori in vkopano garažo. Garažna etaža je na +4,00 m n.v., kota pritličja ±0,00 m je na +7,50 m, kota

venca +10,70 m je +18,20 m n.v. Maksimalni tlorisni gabarit objekta je 84,80 X 142,30 m. Ureditveno območje objekta II obsega ca. 25500 m². Kletne etaže so namenjene parkiranju in dostavi.

Objekt je namenjen trgovski dejavnosti, prostorom za zaposlene ter servisnim prostorom in skladiščem. Zunanje površine so namenjene parkiriščem, dostavi, deponiji gradbenega materiala in zunanjemu delu vrtnega centra. Glavna vhoda za obiskovalce sta locirana ob daljši stranici na južnem delu objekta.

- (3) Na območju deponije gradbenih materialov ni dovoljeno odlagati razsutih gradbenih materialov.
- (4) Pri fasadah mora biti upoštevana kvalitetna zasnova, usklajena s celostno podobo objekta.
- (5) Etažnost in višina predvidenih objektov je lahko nižja, ne sme pa presežati določene maksimalne etažnosti in višine. Etažnost v kletni nivo ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo prve kletne etaže.

7. člen

(krajinsko oblikovanje)

- (1) Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:
 - smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
 - sooblikovanje podobe uličnega prostora,
 - strukturiranje večjih grajenih mas,
 - podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
 - izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),

VI. POGOJI ZA PROMETNO, KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

8. člen

(prometna ureditev)

- (1) Osnovno prometno omrežje se spremeni v skladu z LN za „Rekonstrukcijo Dolinske ceste”.
- (2) Uredi se notranji promet ter način parkiranja v obravnavanem območju.
- (3) Za obravnavano območje je predviden dostop za obiskovalce do objektov z Dolinske ceste in s ceste Istrskega odreda. Dostava je predvidena le z Dolinske ceste.
- (4) Potrebno je upoštevati zahtevo po zagotovitvi naslednjega standarda za parkiranje:
 - 1 PM/30 m² neto površine za pisarniške in prodajne prostore,
 - 1 PM/50 m² za osnovno preskrbo,
 - 1 PM/8 sedežev za gostinske objekte.
- (5) Na območju objekta I je predvidenih 85 PM in 116 PM na območju objekta II ter 269 PM v garaži.
- (6) Zunanja parkirišča je možno pokriti oziroma zasenčiti.
- (7) V severnem delu ureditvenega območja, ob Cesti Istrskega odreda, je predvidena ureditev javnih površin za parkiranje (prikazano v grafičnih prilogah) s 146 parkirišči.

9. člen
(vodovod)

- (1) Vodna oskrba je zagotovljena iz vodohrana RZ Semedela I (V = 500 m³, lociran na koti 38,5 m.n.m.) ter iz glavnega vodohrana RZ Rižana (V = 5000 m³, lociran na koti 56,6 m.n.m.). Trajno bo vodna oskrba v I. tlačni coni rešena z izgradnjo vodohrana RZ Bertoki (V = 2000 m³, lociran na koti 55,0 m.n.m.).
- (2) Požarna varnost je zagotovljena s požarnimi hidranti na javnem vodovodu in s požarnimi hidranti na internem hidrantnem omrežju posameznih objektov. Predvidena postavitev hidrantov je prikazana v grafični prilogi.
- (3) Pogoji za nemoteno vodno oskrbo objektov in požarno varnost območja ZN:
 - Zgraditi povezovalni cevovod NL DN 150mm po Cesti Istrskega odreda in sicer od križišča s Cesto na Markovec do križišča z Dolinsko cesto.
 - Zgraditi je potrebno razdelilno vodovodno omrežje znotraj območja ZN.

10. člen
(komunalno urejanje)

- (1) Javno fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje
 - Za obravnavano območje zazidalnega načrta "Oskrbni center ob Dolinski cesti" v Kopru se odvajajo komunalne odpadne vode v gravitacijskem sistemu na obstoječo fekalno kanalizacijsko omrežje ob Dolinski cesti.
 - Padavinske vode iz predvidene zazidave se vodijo preko meteorne kanalizacije zazidave "Oskrbni center ob Dolinski cesti" v Kopru v obstoječe meteorne odvodnike. Meteorne odvodnike je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati in hidravlično izračunati pretočnosti glede na obstoječe in predvideno stanje. Objekti morajo biti projektirani na taki višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavitve s strani odprtega meteornega odvodnika in/ali fekalnega zbiralnika.
 - Čiste padavinske vode je potrebno voditi v odprt meteorni odvodnik preko peskolovov. Padavinske vode iz površin, ki so onesnažena z olji pa je potrebno pred iztokom v odprt meteorni odvodnik očistiti v lovilcih olj in maščob.
 - Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju zazidalnega načrta je potrebno projektirati in zgraditi v ločenem sistemu, skladno z veljavno zakonodajo.
- (2) Meteorna kanalizacija obravnavanega območja ima vse do izliva v potok Olmo status mestne meteorne kanalizacije.
- (3) Zbiranje in odvoz odpadkov
Na obravnavanem območju so predvidena zbirna oz. odjemna mesta ter ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov, ki morajo biti dostopni za specialna tovorna vozila Komunale Koper z dovoljeno osno razbremenitvijo 18, m t.
- (4) Občinske javne ceste in druge javne površine
 - Vsi posegi in spremembe občinskih javnih cest in drugih javnih površin morajo biti skladni z Odlokom o občinskih cestah in drugih javnih površinah, (Uradne objave MO Koper št. 20, 2.7.1999).

- Za navezavo obravnavanega zazidalnega načrta "Oskrbni center ob Dolinski cesti" v Kopru na obstoječe cestno omrežje je v izdelavi lokacijski načrt za rekonstrukcijo Dolinske ceste v Kopru, kar je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

11. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Glede na predvideni program ZN je potrebno zgraditi transformatorske postaje z 20 kV kablovodi in nizkonapetostnim omrežjem. Nove TP morajo biti vzankane med 20 kV izvod Olmo iz RTP Koper in 20 kV izvod Škocjan iz RTP Koper. Obstoječi 20 kV kablovod RTP Koper – TP Olmo 1, ki poteka ob cesti Istrskega odreda, se prestavi v novo kabelsko kanalizacijo, kar je potrebno uskladiti s predvideno rekonstrukcijo Dolinske ceste.

12. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Telefonsko omrežje za bodoče programe na območju zazidalnega načrta "Oskrbni center ob Dolinski cesti« v Kopru se ureja s sistemom kabelske kanalizacije in gravitira na telefonsko centralo "Istrska vrata".
- (2) Kabelska kanalizacija obravnavanega območja se naveže na obstoječo kabelsko kanalizacijo ob Dolinski cesti in Ulici Istrskega odreda.

VII. OKOLJEVARSTVENI IN DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

13. člen

(varstvo voda in tal)

- (1) V meteorne odvodnike in v podtalje se lahko iz območja posegov spušča čista voda, ki po kvaliteti ustreza določbam Uredbe Vlade o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesanjenja (Uradni list RS, št. 35/96). Na mestih izpusta mora biti dana možnost jemanja vzorcev za analizo kvalitete.
- (2) Izgradnja kanalizacijskega omrežja, ki mora biti zgrajeno v ločenem sistemu, posebej za meteorne in posebej za fekalne in ostale onesnažene vode, mora biti vodotesna s preizkusom vodotesnosti.
- (3) Vse meteorne vode s površin mirujočega prometa in parkirišč je potrebno speljati preko zadostnega števila lovilcev olj in maščob, ki naj bodo standardizirani v projektni dokumentaciji mora projektant podati izjavo, oziroma iz projekta mora biti razvidno, da so upoštevane zahteve iz Uredbe (Uradni list RS, št. 10/1999).
- (4) Obstoječe vodne vire je potrebno ohraniti in jih zavarovati pred onesnaženjem.
- (5) Erozijske procese je potrebno preprečiti z ustreznimi protierozijskimi ukrepi.
- (6) Fekalne in ostale onesnažene vode je potrebno priključiti na sistem javne kanalizacije. Razbremenjevanje onesnažene vode v meteorni odvodni sistem ali v podtalje ni dovoljeno.

14. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Ravni hrupa ne smejo presegati maksimalne dovoljene vrednosti, ki so definirane z Odlokom o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa za posamezna območja. Pri projektiranju in gradnji

objektov in razporeditvi prostora morajo investitorji, projektanti in izvajalci upoštevati določbe o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa za okolje v katerem se nahajajo.

15. člen

(varstvo zraka)

- (1) V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijske norme za naprave, ki jih med gradnjo uporabljajo za pripravo gradbenega materiala. Potrebno je vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin ter preprečevanje raznosa materialov z gradbišča.

16. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) V skladu z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz-A, Ur. l. RS, št. 71/1993 in 87/2001) se s prostorskimi, gradbenimi in tehničnimi ukrepi zagotovijo pogoji za varen umik ljudi in premoženja, potrebni odmiki med posameznimi deli objekta oziroma ustrezna požarna ločitev v objektu, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru, prometne in delovne površine za intervencijska vozila skladno z veljavnimi standardi ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje požarov. Slednji so navedeni v 9. členu VI. poglavja predmetnega odloka.
- (2) Pri načrtovanju sprememb in dopolnitev ZN »Oskrbni center ob Dolinski cesti« v Kopru se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE

17. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) Faznost izvajanja je dopustna po smiselnem zaporedju in tako, da je omogočeno neovirano funkcioniranje obstoječih dejavnosti.
- (2) Območje se lahko ureja in pridobiva gradbeno dovoljenje po fazah oz. območjih in sicer:
 - Območje Objekta I
 - Območje Objekta II
 - Območje javnega dobra
- (3) Vsak izvedeni del posamezne faze ali podfaze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV

18. člen

(splošne obveznosti)

- (1) Splošne obveznosti
Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
 - promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju.

- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč
 - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev
 - v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve
 - reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

19. člen

(organizacija gradbišča)

- (1) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje lokacijskega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti.

X. TOLERANCE

20. člen

- (1) Vse dimenzije, navedene v tem odloku, se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Objekti so zaradi izboljšanja funkcionalne zasnove, ekonomičnosti izgradnje in tehnoloških zahtev lahko znotraj posamezne gradbene parcele drugače razporejeni in preoblikovani kot so prikazani v grafičnem delu, upoštevati pa morajo odmik od javnih cest in ulično gradbeno linijo ter razmerje med zazidanostjo, zelenimi površinami in površinami za mirujoči promet. Skladno s tem je dopustno tudi prilagajanje komunalne in energetske infrastrukture.
- (3) Ob upoštevanju in izpolnjevanju navedenih pogojev je v območju objekta I in v območju objekta II možna gradnja več ločenih objektov. Skladno s tem je dopustna tudi delitev gradbene parcele.
- (4) Pri predvidenih objektih in ureditvah so dovoljena odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov do $\pm 10\%$ ob upoštevanju odmikov od cest in parcelnih mej.

XI. NADZOR

21. člen

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

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen

(1) Spremembe in dopolnitve ZN so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

23. člen

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

Številka: K3503-73/2004
Koper, 18. oktobra 2007

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič