

Na podlagi drugega odstavka 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86) in Uradni list RS, št. 26/90), 2. člena odloka o sestavi in pristojnosti zborov, določitvi volilnih enot ter o volitvah funkcionarjev skupščine in izvršnega sveta (Uradne objave, št. 2/90) in 239. člena statuta občine Koper je skupščina občine Koper na seji zбора združenega dela, na seji zбора krajevnih skupnosti in na seji družbenopolitičnega zбора dne 29. oktobra 1991 sprejela.

**ODLOK
O ZAZIDALNEM NAČRTU
OSKRBNI CENTER OB DOLINSKI CESTI V KOPRU**

1. člen

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt za območje Oskrbnega centra ob Dolinski cesti v Kopru, ki ga je izdelal Investburo Koper pod št. 91-26 v juliju 1991.

2. člen

Zazidalni načrt določa pogoje za urbanistično oblikovanje, funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov, naprav in odprtega prostora ter njih namen, pogoje za urejanje komunalnega omrežja ter za druge posege v prostor.

3. člen

Dokumentacija iz 1. čl. tega odloka o zazidalnem načrtu obsega naslednje sestavine:

- a. Tekstualni del
- tehnično poročilo
 - odlok
 - soglasja organov in organizacij po 55. čl. zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor.
- b. Grafični del
- izris iz dolgoročnega plana občine Koper 1 : 5000
 - izris iz srednjeročnega plana občine Koper 1 : 5000
 - mapna kopija 1 : 2000
 - Topografski načrt 1 : 500
 - Arhitektonska zazidalna situacija 1 : 500
 - Zbirna karta komunalnih naprav 1 : 500
 - Načrt gradbenih parcel 1 : 500
 - Načrt zakoličbe 1 : 500
 - Načrt etapnosti graditve 1 : 500

4. člen

Območje zazidalnega načrta omejujejo:

- na severni in vzhodni strani parc. št. 4599, 1837/1, 1836, 1835/1 in 1834/3
- na južni strani parc. št. 1468/4, 1468/3, 1428/2
- na zahodni strani parc. št. 1829/2, 4631/1, 458/6, 458/5 in 458/4, vse k.o. Semedela

5. člen

Območje oskrbovalnega centra, ki je v celoti novogradnja, predvideva izrabo prostora v treh funkcionalnih sklopih (območjih):

A. objekte z obrtniškimi dejavnostmi – delavnicami z ekološko čisto dejavnostjo – na vzhodni strani kompleksa

B. trgovsko – gostinsko – upravni program v centralnem delu ob Dolinski cesti

C. osebne storitve, tiha uslužnostna obrt, usluge v pritličju in stanovanja v nadstropju in mansard-zahodnega dela kompleksa (proti obstoječemu naselju Olmo).

Navedeni program oklepa parkirne površine za potrebe kompleksa in za potrebe deficitarno s parkiranjem in garažiranjem oskrbljeno območje sosednjega obstoječega naselja Olmo. V zvezi s tem je dopustno zgraditi na območju parkiranja za ca. 1/3 tlorisne površine garažno ali parkirno hišo v 2 etažah.

Na območju z obrtniškimi delavnicami (A) je možno posamezne osnovne enote združevati v večje komplekse ali razdruževati v manjše enote, ob spoštovanju gradbenih linij, odmikov in razmerja med zazidanimi in prostimi površinami.

Višinski gabariti na območju A so etažnosti P do P + 1, na območju B in C pa od P do P + 2 + M. Višine etažnosti morajo biti skladne s funkcionalnimi zahtevami objekta oz. dejavnosti.

Gradbene linije objektov, označene v grafičnem delu, so obvezne.

6. člen

Linearna obcestna zasnova na območju B in C mora biti fasadno členjena.

7. člen

Prometno se območje navezuje na dve obstoječi prometnici (Dolinska cesta in Cesta Istrskega odreda), ki jih je zaradi priključevanja območja razširiti za dodaten prometni pas na območju priključevanj.

Peš promet poteka po robu območja na pločnikih, znotraj območja je zasnova peš prometa obvezna. Isto velja za kolesarski promet.

8. člen

Vodnogospodarske ureditve morajo upoštevati projektirano zaje-manje zunanjih meteornih vod ter morajo biti dimenzionirane na 100-letno povratno dobo. Enako je dimenzionirati notranje in tranzitne odvodnike.

9. člen

Kanalizacija območja je ločena. Fekalna kanalizacija se priključuje na obstoječ sistem kolektorja fekalne kanalizacije v Kopru.

10. člen

Vodovodno omrežje se navezuje na obstoječe napajalno omrežje v I. tlačni coni distribucijskega omrežja Rižanskega vodovoda.

11. člen

Elektrodistribucijsko omrežje se navezuje na obstoječe distribucijsko omrežje 20 KV z lastno TP 2 x 630 KVA.

12. člen

Toplovodno ogrevanje je bodisi avtonomno bodisi navezano na toplotne vire Tomosa.

13. člen

Telefonsko omrežje se navezuje na obstoječe napajalne kapacitete, ki morajo biti ojačane. V notranjem razvodu je predvideti rezervne kapacitete v kabelski kanalizaciji za izvedbo kabelskega TV omrežja.

14. člen

Odpri prostor se mora urejati enotno, zato je treba projekte zunanje ureditve posameznih objektov uskladiti.

15. člen

Elementi urbane opreme morajo biti poenoteni in morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja.

16. člen

Zunanje površine morajo biti maksimalno ozelenjene, pri izboru zelenila je potrebno upoštevati regionalne značilnosti, funkcijo in estetsko vlogo zelenila.

17. člen

Za odlaganje trdnih odpadkov morajo biti posebno urejeni prostori s kontejnerji, ki morajo biti na območju A ograjeni, na ostalih dveh območjih pa ozelenjeni.

18. člen

Dostopi do vseh javnih prostorov in površin morajo biti urejeni tako, da na njih ni arhitektonskih in drugih ovir za invalidne osebe.

19. člen

Realizacija zazidalnega načrta se bo izvajala po etapah. Prva etapa obsega južni del centra, ki se nato sukcesivno širi proti severu.

Istočasno z izgradnjo objektov morajo biti izvedene pripadajoče komunalne naprave.

Površine, ki so izven etape izvajanja, se uporabljajo za dosedanje (vitičkarske) namene, dokler ne motijo realizacije zazidave.

20. člen

Plodna zemlja, ki bo odstranjena in se ne bo uporabila za zunanjo ureditev, mora biti deponirana na odlagališču, ki ga določi sklad stavbnih zemljišč občine Koper.

21. člen

Tlorisni gabariti objektov se lahko razvijajo znotraj predvidenih zazidljivih površin. Izjemoma se lahko tlorisni gabarit razširi na dvoriščno stran objektov pod pogojem, da ni okrnjena dostava ali bistveno zmanjšana funkcionalna (manipulativna) površina. Na ulično stran se objekti ne smejo širiti.

22. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim pri zavodu za družbeni razvoj občine Koper.

23. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija sekretariata za inšpekcijske službe Skupnosti obalnih občin Koper.

24. člen

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