

Na podlagi drugega odstavka 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84 in 37/85) ter 239. člena statuta občine Koper je skupščina občine Koper na seji zborna združenega dela in na seji zborna krajevnih skupnosti dne 21. novembra 1989 sprejela

ODLOK

O SPREJETJU ZAZIDALNEGA NAČRTA INDUSTRIJSKA CONA SRMIN

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje Industrijske cone Srmin, ki ga je izdelal Invest biro Koper pod št. proj. 89-8 v oktobru 1989.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje sestavine, ki prikazujejo pogoje za urbanistično oblikovanje, funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav ter rešitve prometnega omrežja, komunalnega omrežja, omrežja zvez in drugih posegov v prostor.

3. člen

Zazidalni načrt

a) TEKSTUALNI DEL

- prostorske pogoje za realizacijo odločitev
- odlok
- soglasje

b) GRAFIČNI DEL

- izrisi z dolgoročnega plana občine Koper
- izris iz srednjeročnega plana občine Koper
- topografski načrt 1:1000
- mapno kopijo 1:2000
- arhitektonsko zazidalno situacijo 1:1000
- zbirno karto komunalnih naprav 1:1000
- načrte parcelacije 1:1000
- načrt zakoličbe 1:1000
- načrt etapnosti graditve 1:1000

4. člen

Meja območja, ki ga ureja zazidalni načrt, poteka po sledečih orientacijskih točkah in parc. št.:

- na vzhodni strani poteka meja ob železniškem tiru po parc. št. 647/2, 5577/5, 6061/3, 5866/3, 5974/2 vse k.o. Bertoki.
- na severni in zahodni strani poteka meja po robu območja Istrabenza in območja tirnih naprav po parc. št.: 5797/1, 5797/8, 6027/3, 5822/3, 6311, 5822/2, 5821/1, 5823/2, 5824/1, 5975/1, 5833/4, 4833/4, 5833/2, 5983, 5833/5, 5976, 6015/1, 5977/2, 5836, 5979, 5980/2, 5837/2 vse k.o. Bertoki.
- na južni strani poteka meja ob predvideni bertoški vpadnici po parc. št.: 5837/2, 5980/2, 5837/3, 5980/1, 5841/1, 5981/1, 5842/1, 6032/2, 5982/2, 5865/2, 6034/3, 5974/5, 600/2, 601, 603, 607, 5577/1, 647/2 vse k.o. Bertoki.

Detaljni potek meje območja je razviden iz mapne kopije v elaboratu.

5. člen

Območje, ki ureja zazidalni načrt je namenjeno:

- izgradnji in širitvi obstoječih dejavnosti Istra benza in Agroservisa,
- izgradnji proizvodnih objektov predvsem malega gospodarstva,
- izgradnji blagovnega centra
- izgradnji skladiščnih objektov,
- izgradnji objektov in naprav za transportne dejavnosti
- izgradnji spremljajočih objektov,
- izgradnji prometne in komunalne infrastrukture.

6. člen

Funkcije in pogoji oblikovanja:

- objekti in naprave posameznih dejavnosti tvorijo v okviru gradbene parcele zaključeno prostorsko enoto,
- objekti so samostojni: princip zazidave omogoča individualno izbran način graditve,
- fleksibilna zasnova dopušča sestavljanje ali delitev prostorskih enot v okviru danih prostorskih možnosti in glede na potrebe porabnika,
- oblikovanje objektov mora upoštevati enoten koncept urbanistične in funkcionalne zasnove. Arhitektonsko oblikovaje objektov mora biti kvalitetno, posebej še na glavnih fasadah,
- tlorsni gabarit se giblje znotraj dopustne zazidane površine, ki je razvidna v grafičnem delu zazidalnega načrta; za zazidalno površino je potrebno upoštevati obvezne odmike od prometnic in parcelnih mej,
- višinski gabarit proizvodnih in skladiščnih objektov je etažnost P do P + 1, spremljajoči objekti so etažnosti P + 2 do P + 1. Višine etaž morajo biti skladne s funkcionalnimi zahtevami objekta,
- gradbene linije objektov in naprav označene v grafičnem delu so obvezne,
- obvezen odmik objekta od bertoške vpadnice je 10 m, razen pri centralnih objektih ob vstopu v cono, kjer je minimalni odmik 5 m, vse od zunanega roba cestnega profila,
- odmik objektov od interne industrijske ceste je 5 m,
- obvezen odmik od parcelnih mej med sosednjimi objekti je 10 m,
- odmik od projektiranih tirnih naprav mora biti skladen z ustreznimi predpisi, najmanj pa 20 m
- odmik od internega industrijskega tira mora biti skladen z ustreznimi predpisi.

V smislu zagotavljanja začrtanega prometnega režima morajo biti dostopi na gradbeno parcelo na točno določenem mestu, v primeru združitve dveh gradbenih parcel v eno ostane dostop na istem mestu; v primeru delitve gradbene parcele se dostop podaljša do nove gradbene parcele.

- vse prostorske enote morajo biti ograjene z enotno oblikovano ograjo; notranje ograje med posameznimi parcelami morajo biti poenotene.

7. člen

Pogoji za velikost in namembnost gradbenih parcel:

- parcele velikosti do cca 1500 m² so pretežno namenjene za gradnjo poslovnega prostora s spremljajočimi objekti,
- parcele velikosti med cca 1500 m² in 5000 m² so pretežno namenjene za gradnjo poslovnih prostorov s skladiščnimi in spremljajočimi prostori,
- parcele velikosti med cca 5000 m² in 10.000 m² so pretežno namenjene
- za gradnjo proizvodno-skladiščnih objektov
- za gradnjo trgovsko-skladiščnih objektov s spremljajočimi prostori
- parcele velikosti med 10.000 m² in 30.000 m² so pretežno namenjene večjim proizvodnim programom s proizvodnimi, skladiščnimi in poslovnimi prostori,
- parcela velikosti cca 2000 m² ob vstopu v industrijsko cono je namenjena upravni, gostinski in trgovinski funkciji.

8. člen

Prometna in komunalna infrastruktura:

- prometno območje navezava na predvideno bertoško vpadnico, v kasnejši fazi tudi na ankaransko vpadnico. Predvidena je navezava vzhodnega dela industrijske cone na železniške tirne naprave,
- za prvo etapo realizacije bo možna navezava na obstoječ telefonski kabel, ki poteka ob obalni cesti v smeri proti Srminu.
- dokončno realizacijo industrijske cone bo potrebo zgraditi novo povezavo ob prometnega terminala do industrijske cone.
- za elektroenergetsko oskrbo bo potrebna izgradnja TP in priključitev VN omrežja,
- za preskrbo z vodo bo potrebna izgradnja razdelilnega omrežja ter napajalnega cevovoda z rezervoarjem v Bertokih,
- za odvajanje fekalnih odpadkov bo potrebno zgraditi kolektor, ki bo priključen na čistilno napravo.

Obvezno je prečiščenje industrijskih odpadkov pred priključkom na javno kanalizacijo. V vseh primerih so kot v odpadnih vodah nevarne snovi, zato je potrebna reciklaža odpadnih vod. Izločene odpadne nevarne snovi se morajo odstranjevati v za to določena zbirališča, kar mora biti v lokacijskem postopku pogodbeno dokazano.

- Odvodnjavanje območja bo urejeno v melioracijski kanal 8.
- Razbremenilnik Rižane je potrebno postaviti v skupen koridor s traso železnice in ceste.

9. člen

Ostali pogoji za izvajanje zazidalnega načrta so:

- odprti prostor se mora enotno urejati,
- poenotena mora biti urbana oprema (svetila, klopi, tlaki, posode za smeti, smerokazi),
- elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja,
- zunanje površine morajo biti maksimalno ozelenjene, pri izboru je potrebno upoštevati regionalne značilnosti, funkcijo ter estetsko vlogo zelenja
- za odlaganje trdih odpadkov morajo biti posebno urejeni prostori s kontejnerji, ki morajo biti ograjeni in ozelenjeni, industrijski odpadki morajo biti tretirani na predpisan način, kar mora biti v lokacijskem postopku pogodbeno dokazano,
- skupna količina nevarnih in neugodnih emisij v zrak iz posameznega obrata in iz celotnega območja zazidalnega načrta ne sme presežati s predpisi dovoljenega nivoja,
- upoštevati je treba prvi varstveni režim - prvo valorizacijsko stopnjo za arheološko območje v severozahodnem delu industrijske cone,
- pri izvajanju del na podlagi zazidalnega načrta je dovoljeno odstranjeno plodno zemljo zadržati in začasno predpisno deponirati na območju gradbišča, ali izven njega, le v količini, ki je nujno potrebna za izvedbo z zazidalnim načrtom predvidenih zelenih površin.

10. člen

Elementi za funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav so razvidni iz grafičnih sestavin zazidalnega načrta iz drugega člena tega odloka.

11. člen

Urbanistično arhitektonski koncept zahteva smiselno etapnost gradnje. V prvi etapi je predvidena pretežno izgradnja vzhodnega dela industrijske cone z obvezno izvedbo vseh pripadajočih komunalnih naprav.

12. člen

Do izvedbe posameznih posegov v prostor ostane zemljišče v dosedanji rabi.

13. člen

Zemljišča, ki so glede na današnjo rabo razvrščena med zemljišča (dobrine) v splošni rabi in tako zemljiško knjižno vknjižena, pa se njihova namembnost z zazidalnim načrtom spremeni, se s tem odlokom spremenijo v zemljišča v družbeni lastnini v uporabi občine Koper.

Pri posegih v prostor so dopustne tolerance višinskih gabaritov, ki izvirajo iz tehnoloških potreb.

Florisni gabariti objektov se lahko razvijajo znotraj v grafičnih sestavinah ZN predvidene zazidljive površine.

15. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri Zavodu za družbeni razvoj občine Koper.

16. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja urbanistična inšpekcija.

17. člen

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

Št. 352-5/89

Koper, 21. novembra 1989

Predsednik
RAUL ŠIŠKOVIČ, l.r.