

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 in 18/93), 2. člena odloka o sestavi in pristojnosti zborov, določiti 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 in na seji zбора krajevnih skupnosti dne 17. junija 1993 ter na seji družbenopolitičnega zбора dne 24. junija 1993 sprejela

**ODLOK
O UREDITVENEM NAČRTU
OB FERRARSKI CESTI -
POSLOVNO ZDRAVSTVENI CENTER**

1. člen

S tem odlokom se sprejme Ureditveni načrt območja ob Ferrarski cesti - poslovno zdravstveni center, ki ga je izdelal Investbiro Koper pod številko projekta 92-91, maja 1992.

2. člen

Ureditveni načrt opredeljuje namembnost obravnavanega območja in določa pogoje za urbanistično oblikovanje, idejne zasnove 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:

I. Odlok

II. Predhodna mnenja in soglasja

III. Tekstualni del

- Posebne strokovne podlage
- Obrazložitev ureditvenega načrta

IV. Grafični del

- Spremembe in dopolnitve planskih aktov občine Koper M 1:500
- Katastrski načrt s prikazom lastništva M 1:1000
- Reambulirana geodetska situacija M 1:500
- Ureditvena situacija - nivo pod terenom M 1:500
- Ureditvena situacija - nivo na terenu M 1:500
- Načrt gradbenih parcel
- Tehnični elementi za zakoličenje objektov in gradbenih parcel
- Ureditvena situacija - etažnost M 1:500
- Zbirna karta obstoječih komunalnih naprav M 1:500
- Zbirna karta predvidenih komunalnih naprav M 1:500
- Trasni načrt PTT omrežja M 1:500
- Trasni načrt kanalizacije M 1:500
- Prometna situacija M 1:500
- Koncept ureditve zelenih površin M 1:500
- Načrt rušenja M 1:500
- Načrt faznosti M 1:500
- Idejna zasnova objektov

4. člen

Meja območja ureditvenega načrta poteka:

- na severni strani: po južnem robu Vojkovega nabrežja
- na južni strani: po severnem robu Ferrarske ceste
- na zahodni strani: po vzhodnem robu Ljubljanske ceste
- na vzhodni strani: po zahodnem robu predvidene ceste
- podaljšek Kolodvorske (parcela št. 1458/1) do križišča z Vojkovim nabrežjem.

5. člen

Območje je namenjeno ureditvi in izgradnji:

- poslovnih objektov ob Ljubljanski cesti
- objekta A, B - poslovnemu hotelu ob Ferrarski cesti
- objekt C
- objektu za zdravstveno dejavnost - zdravstveni center ob podaljšku Kolodvorske ulice
- objekti D, E, F
- mirujočemu prometu (garažne hiše, odprta parkirišča ter parkiranje v kletnih površinah dela objektov.
- ureditev in razširitev obstoječega parka.

Poslovni center ob Ljubljanski in delu Ferrarske ceste je namenjen mestotvornim in mestosluznostnim dejavnostim (poslovne, trgovske, uslužnostne dejavnosti).

Poslovni hotel ob Ferrarski cesti je predviden za kapaciteto 300 ležišč najvišje kategorije.

Celotno območje med Vojkovim nabrežjem, podaljškom Kolodvorske in Ferrarske ceste na skrajnem vzhodnem delu območja je namenjeno izključno zdravstveni dejavnosti za potrebe mesta Koper in sicer: Zavodu za zdravstveno varstvo, Dispanzerju za medicino dela, prometa in športa, Otroškemu dispanzerju, Zdravstvenemu domu, prostorom za privatne ordinacije in rezervnim površinam za nadaljnji razvoj zdravstvene dejavnosti.

Objekt protituberkuloznega dispanzerja - Vojkovo 6 se nameni kulturno - izobraževalni dejavnosti za mladino.

Površine za mirujoči promet za potrebe poslovnega centra s hotelom so v garažnih hišah, za zdravstveni kompleks pa pod nivojem erena dela objektov in v odprtih parkiriščih ob objektih.

6. člen

Višinski gabariti objektov so:

- na Vojkovem nabrežju P + 1;
- ob Ljubljanski ulici P + 2;
- ob Ferrarski cesti P + 2 v dolžini 104 m od osi cestnega telesa Ljubljanske ceste, nato pa P + 3;
- ob podaljšku Kolodvorske ceste P + 2 in P + 3.

Tlorisni gabariti morajo poudariti ulično linijo, ulični niz pa mora biti členjen s posameznimi objekti.

Upoštevaty je potrebno obvezne odmike od prometnic (od osi cestnega telesa Ljubljanske ceste 27 m, od roba Ferrarske ceste 5 - 14 m, od roba Kolodvorske ceste 10 m).

7. člen

Prometno se obravnava območje navezuje na: Ljubljansko cesto, Vojkovo nabrežje in podaljšek Kolodvorske ceste. Dostopi do garažnih hiš in parkirišč so iz Vojkovega nabrežja in Kolodvorske ceste.

Sočasno z izgradnjo podaljška Kolodvorske ceste je potrebno rekonstruirati in semaforizirati nivojsko križišče Ferrarske in Kolodvorske ceste.

Število parkirnih mest je skladno z normativno izračunanimi potrebami za obravnavano območje. Za potrebe mesta je predvideno 150 PM.

8. člen

Kanalizacijsko omrežje

Fekalna in meteorna kanalizacija se odvajata po ločenem sistemu. čez obravnavano območje poteka fekalna kanalizacija, ki jo je potrebno prestaviti in priključiti na obstoječo fekalno kanalizacijo, ki poteka po Ljubljanski in Ferrarski cesti. Predvidena je gradnja novega raztežilnika ob obstoječem parku. Meteorna kanalizacija je priključena na predvidene zbirne meteorne kanale, ki odvajajo padavinsko vodo v meteorni kanal preko Ferrarske ceste.

9. člen

Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju napaja obstoječe objekte obstoječa transformatorska postaja TP Koper I.

Za potrebe območja bo potrebna gradnja:

- nove TP Koper I za nazivno moč 2 x 630 kVA namesto obstoječe TP, ki bo poleg obstoječega odjema napajala še objekte za zdravstveno dejavnost in
- novo TP Hotel za nazivno moč 630 kVA, ki bo napajala nove poslovne objekte in hotel.

Zaradi gradnje novih objektov bo na obravnavanem območju potrebno prestaviti obstoječe VN kablovode na nove trase in vzankati novo TP Hotel v 20 kV omrežje.

10. člen

Telefonsko omrežje

Za objekte v obravnavanem območju se predvidi izgradnja kabelskih priključkov na telefonsko omrežje iz smeri glavne avtomatske telefonske centrale Koper.

11. člen

Vodovodno omrežje

Območje obkroža zanka vodovodnega omrežja. Po Vojkovem nabrežju poteka cevovod 0 160, po Ljubljanski cesti 0 250, po Ferrarski cesti in podaljšku Kolodvorske pa cevovod 0 225.

Napajanje vodovodnega omrežja v zazidavi bo iz obstoječega cevovodnega omrežja. Za dopolnitev razdelilnega vodovodnega omrežja je potrebno dograditi obroč pretoka vode na robu zazidave iz cevovoda 0 200 mm.

12. člen

Zunanja ureditev

Obstoječe zelene površine je potrebno ohraniti in jih sanirati. Obstoječi park se ohrani in poveča proti vzhodu ter uredi skladno z zasno- vo zelenih površin v grafičnem delu načrta. Predvidena je programska obogatitev parka: ureditev igralnih površin, dopolnitev in obnova parkovne opreme ter dopolnitev zasaditve.

Investitor mora za pridobitev gradbenega dovoljenja predložiti projekt, ki vsebuje tudi ureditev zunanjih površin in hortikulturno ureditev.

Zunanje površine morajo biti maksimalno ozelenjene v funkciji senčenja odprtega prostora, fizični ločitvi posameznih površin in oblikovalnih elementov: cvetlična korita, živa meja, plezalke, pergole, drevesa, drevoredi.

Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja (tlaki, klopi, posode za smeti, smerokazi).

Za odlaganje trdnih odpadkov morajo biti posebno urejeni prostori s kontejnerji, ki morajo biti lahko dostopni, ograjeni in ozelenjeni, po možnosti pa jih je potrebno reševati v okviru predvidenih objektov (kletne etaže).

13. člen

Ureditveni načrt opredeljuje rušenje naslednjih objektov:

- Vojkovo nabrežje 2 - stanovanjska hiša
- Vojkovo nabrežje 4 - Kemoteks - kemična čistilnica, proizvodnja kem. sredstev za gospodinjstvo
- Vojkovo nabrežje 4a - Dispanzer za medicino dela, prometa in športa, Zavod za zdravstveno varstvo
- Vojkovo nabrežje 8 - individualna hiša, Kemična čistilnica, poslovni prostor
- Vojkovo nabrežje 10a- poslovna stavba Prevoznik
- Vojkovo nabrežje 12- poslovna stavba s skladiščnimi površinami, ter
- opuščenega bencinskega servisa s skladiščnimi površinami Istra-benza ob Ljubljanski cesti.

14. člen

Realizacija ureditvenega načrta se bo izvajala po fazah. Koncept zazidave omogoča smiselno faznost izgradnje. Faznost je razvidna v grafičnih sestavinah ureditvenega načrta in sicer:

1. faza: Objekt E izgradnja nadomestnih objektov - Dispanzer za medicino dela - Zavod za zdravstveno varstvo
2. faza: Objekti A, B in C gradnja poslovno-hotelskega kompleksa
3. faza: Objekti D, F in G gradnja Zdravstvenega centra

Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišče lahko uporablja v sedanje namene, pod pogojem, da dejavnost ni motéča za predvidene programe. Prav tako mora izvajalec ureditvenega načrta upoštevati zahteve dejavnosti obstoječih objektov, ki se nadomeščajo na istem območju (Dispanzer za medicino dela, Zavod za zdravstveno varstvo).

Zaradi specifičnosti dejavnosti Dispanzerja in obeh Zavodov je potrebno pred začetkom gradbenih del zagotoviti nadomestno gradnjo.

15. člen

Tlorisni gabariti se lahko razvijajo znotraj predvidene zazidljive površine. Pri višinskih gabaritih tolerance navzgor niso dopustne, pri tlorisnih gabaritih pa so tolerance dovoljene ob upoštevanju obvezne gradbene linije.

16. člen

Ureditveno območje se nahaja v vplivnem območju starega mestnega jedra mesta Koper.

Za vsak poseg na območju ureditvenega načrta je potrebno soglasje Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran. (Soglasje k lokaciji in k projektu PGD, PZI).

17. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim pri Zavodu za družbeni razvoj občine Koper - trideset dni po sprejetju na skupščini.

18. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Urbanistična inšpekcija Sekretariata za inšpekcijske službe Skupnosti obalnih občin Koper.

19. člen

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

Št.: 352-10/92
Koper, 24. junija 1993

PRESEDNIK
Aurelio Juri, i.r.