

Na podlagi 2. odstavka 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor in 239. člena statuta občine Koper je skupščina občine Koper na seji zborna združenega dela in na seji zborna krajevna skupnost dne 25. marca 1987 sprejela

ODLOK O SPREJETJU ZAZIDALNEGA NAČRTA OBRTNE CONE ŠKOFIJ

1. člen

Sprejeto se zazidalni načrt obrtne cone Škofije po elaboratu, ki ga je izdelal Invest biro Koper pod št. 84-216 v oktobru 1985.

2. člen

Območje je zazidalnega načrta obsega površino, ki jo pokrivajo parcele št. 737/5, 737/6, 737/7, 737/8, 737/9, 737/10, 737/11, 737/12, 737/86, 737/87, 737/88, 737/89, 737/90, 737/91, 737/92, 737/93, 737/94, 737/95 in 1723/6 (del) vse k.o. Škofije.

3. člen

Območje, ki ga ureja zazidalni načrt, je namenjena gradnji objektov za obrtno dejavnost; vključuje tudi gostinski objekt, ki služi samemu območju in širši okolici. Namembnost ustreza osnovnim mikrolokacijskim faktorjem in pogojem območja: bližina delovišč, energetske, komunalne in prometne infrastruktura, bližina naselja in tržišče ter kompatibilnost dejavnosti s sosednjimi območji.

4. člen

Predvidena gradnja je zasnovana v skupinah objektov (tipičnih enot) in namenjenih sorodnim dejavnostim. Predvidene dejavnosti so: proizvodna in storitvena obrt, servisna in druga popravila, splošne storitve ter osebne in druge storitve, vključno gostinstvo na za to posebej predvideni lokaciji.

Objekti oz. nizi tipičnih enot se prilagajajo izpostavljenemu terenu, iz tega izvira etažnost objektov, pritlični in enonadstropni. Pri enonadstropnih objektih so pritličja namenjena skladiščnim prostorom.

Objekti so zasnovani kot armirano-betonska skeletna konstrukcija z na mestu zidanimi vertikalnimi polnili, ter na mestu betoniranimi horizontalnimi ploščami.

5. člen

Osnovne enote so opredeljene z razstroom, ki se ne sme spreminjati; možno pa je po potrebi združevati dve ali tri osnovne enote v večje funkcionalne enote.

Vertikalni gabariti se praviloma ne smejo spreminjati; izjemoma so dopustna manjša odstopanja v razredu velikosti do 0,5 m, ki so nujna zaradi posebnih funkcij posamezne dejavnosti (nadsvetlobe, oddušniki it. sl.).

Iz funkcionalnih razlogov je možno osnovne enote bistveno podaljšati na zunanje-funkcionalne površine — manipulativno dvorišče — pod pogojem, da to ne zahteva pridobivanja dodatnih funkcionalnih nezazidalnih površin izven pripadajočih, kar je treba v lokacijskih postopkih posebej izkazati in predpisati.

Gradnja na dostopnih dvoriščih ni dovoljena.

Gostinski objekt je izvesti znotraj predvidenih gabaritov.

Spreminjanje tras internih dovoznih cest in intervencijskih dostopnih poti ni dovoljeno.

Zmanjševanje površine in števila parkirnih prostorov ni dovoljeno.

6. člen

Okolica objektov, razen prometnih površin manipulativnih površin in dostopnih dvorišč mora biti intenzivno ozelenjena, predvsem z zimzelenim drevjem in grmičevjem.

7. člen

Nivo emisij v posameznih objektih in območju kot celoti ne sme presegati dopustnih nivojev, predpisanih z zakonom.

Škodljivih snovi ni dopustno izpuščati v kanalizacijsko omrežje ali jih nekontrolirane odlagati na območju. V lokacijskih postopkih je potrebno posebej ugotoviti in opredeliti ev. nastajanje škodljivih snovi, ter odločiti o njihovi dispoziciji.

Na stavbnih parcelah št. 1—18 in 49—51 je dovoljeno locirati dejavnosti brez škodljivih emisij prahu in hrupa, tako da nivo vseh emisij ne presega nivoja dopustnega za mešane stanovanjsko-proizvodne cone. Za vsak objekt oz. dejavnost je treba v lokacijskem postopku opredeliti mesto deponiranja odpadkov.

8. člen

Sprememba namembnosti objektov v namene, ki niso obrtni, ni dopustna.

Ni dovoljeno spreminjanje razmerja med površinami, ki so v zasebni rabi in skupnimi javnimi površinami območja.

Višinske razlike med objekti s pripadajočimi površinami je treba izvesti v kamnitih podpornih zidovih, ki ne presegajo višine 1,5 m; če je potrebno premostiti večje razlike, je treba podpirne zidove izvesti v stopnjah.

Zunanje manipulativne in dopustne površine je treba tlakovati oz. protiprašno obdelati.

Peš poti in parkirišča je treba tlakovati oz. protiprašno obdelati v ustrezni nosilnosti. Priključki na interne prometnice ne smejo imeti ovirane prometne preglednosti.

9. člen

Glede na obmoječo mešano lastnino zemljišč je potrebno pred začetkom izvajanja zazidalnega načrta izvesti kompleksno razlastitev in potem izdelati parcelacijo po zazidalnem načrtu. Pred začetkom izvajanja zazidalnega načrta je treba zagotoviti ureditev skupnih površin območja v skladu s projektom zunanje ureditve, izdelanim na podlagi pogojev, podanih z zazidalnim načrtom, skladno z etapnostjo izvajanja po 11. členu tega odloka.

10. člen

Območje je potrebno komunalno opremiti skladno z idejno zasnovano komunalnih naprav, ki je sestavni del zazidalnega načrta. Začetek gradnje objektov je možna šele po usposobitvi dovozne ceste od ceste M 10 do območja, začetek uporabljanja objektov pa po izgradnji komunalnih naprav območja in zgraditvi zaklonske osnovne zaščite.

11. člen

Zazidalni načrt se izvaja v treh etapah. I. etapa obsega zgraditev 15 delavnic (št. 1—9 in 46—51 po ZN), lokalne biološke čistilne naprave, pripadajočega prometnega omrežja s parkirišči in pločniki (del ceste A, parkirišče I. in II.) dostopno cesto v gradbiščni izvedbi ter pripadajoče komunalne naprave. II. etapa obsega zgraditev jugozahodnega dela kompleksa, 18 obrtnih delavnic (št. 40—45, 19—27 in 37—39), gostinski objekt z zaklonskim, pripadajoče cestno omrežje (cesta E 1) s parkirišči, intervencijsko pot in pešpot ter pripadajoče komunalno omrežje. III. etapa obsega dograditev preostalega dela območja s pripadajočo komunalno infrastrukturo.

12. člen

Začasna namembnost zemljišč, ki se ne zasedejo v etapah v izvajanju, ostane doseđanja (pašnik).

13. člen

Pred začetkom izvajanja zazidalnega načrta si morajo investitorji in izvajalci preskrbeti podatke o geomehanski sestavi zemljišča ter zagotoviti navezavo območja na primarne komunalne naprave.

14. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah. 350-2/86

Koper, 25. marca 1987

Predsednik
JANKO KOSMINA, l.r.