

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

ODLOK
O PROSTORSKO-UREDITVENIH POGOJIH ZA POSEGE V PROSTOR NA OBMOČJU
MESTNEGA JEDRA MESTA KOPER Z VPLIVNIM OBMOČJEM

SPLOŠNO

1. člen

S tem odlokom se sprejemajo prostorsko-ureditveni pogoji za posege v prostor na območju mestnega jedra Koper z vplivnim območjem. Elaborat o prostorskih ureditvenih pogojih iz prvega odstavka tega člena je izdelal Investbiro Koper pod št. 88-88 v aprilu 1991. Elaborat iz prejšnjega odstavka vsebuje: -

1. Tehnično poročilo
2. Prikaz prostorskih sestavin veljavnega dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Koper za obravnavano območje
3. Merila in pogoje za posege v prostor (grajene strukture in urejanje prometne infrastrukture)
4. Merila in pogoji glede urejanja zelenih površin.
5. Zbirna karta komunalnih naprav
6. Spomeniško varstvene smernice in pogoji.

2. člen

PROSTORSKI UREDITVENI. POGOJI ZA MESTNO JEDRO Z VPLIVNIM OBMOČJEM (v nadaljevanju Prostorski ureditveni pogoji) obravnava tisti del prostorske celote UREDITVENO OBMOČJE MESTA KOPER, ki ni tangirana glede sprememb rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč v okviru sprememb in dopolnitev planskih aktov občine. Meja obravnavanega območja poteka po Istrski cesti, po morju po meji, ki z družbenim planom občine Koper za obdobje 1986- 1990 omejuje poselitvene površine, sicer pa v razdalji 20m od obalne črte, po trasi že zgrajene oz. predvidene yzhodne vpadnice (vključno do Istrske ceste.) Prostorski ureditveni pogoji po tem odloku ne veljajo, če jih urejajo veljavni prostorski izvedbeni načrti znotraj opisane meje. Ti načrti so: Ureditveni načrt za območje med Jadroklubom in Semedelsko vpadnico z večnamensko dvorano (UO 40/86), Ureditveni načrt Titov trg v Kopru (UO 5/91), Zazidalni načrt Prometni terminal Koper (UO 19/75), Zazidalni načrt športno-rekreacijski center(UO 9/79 in14/88), Zazidalni načrt Vhod II v Luko Koper (UO 34/82), Zazidalni načrt Vojkovo nabrežje Koper (UO 6/84 in 8/87), Zazidalni načrt Marina Koper (UO 31/84), Zazidalni načrt Kare ob Ljubljanski cesti (UO 44/87) Zazidalni načrt Kare ob vzhodni vpadnici (UO 8/90), lokacijski načrt obalne ceste med Križiščem Ankaran in Koprom (UO 26/87). Na območju tistih navedenih prostorskih izvedbenih načrtov, ki so že realizirani, veljajo določila prostorskih ureditvenih pogojev za posamezne posege, s katerimi se smiselno ne spreminja koncept zazidave.

3. člen

S prostorskimi ureditvenimi pogoji so predvideni posegi v prostor določeni tako, da se izboljšujejo pogoji bivanja in dela, da se izboljšuje raven oskrbe z manjkajočimi dopolnilnimi dejavnostmi, da se ne vnašajo na območje nove dejavnosti, ki bi spremenile pretežno namembnost, razen takih, ki obstoječo dejavnost dopolnjujejo, da zmanjšujejo ogroženost na območju zaradi naravnih in drugih nesreč ter vojne, da se v čimvečji meri ohranja in razvija naravna in kulturna dediščina ter ostale naravne vrednote in značilnosti, vključno z varovanjem okolja.

4. člen

Posegi v prostor so možni le v mejah, ki jih dopušča predvidena raba zemljišč po družbenem planu občine in sicer po določenih tega odloka.

FUNKCIJA OBMOČJA

Funkcija območja je poudarjeno urbana, sicer pa diferencirana glede na že obstoječe funkcijske značilnosti posameznih podobmočij. Glede na izrecno diferenciranost in glede na obstoj historičnega mestnega jedra so temu podrejeni bistveni okvirni pogoji vplivnega območja.

6. člen

Historično mestno jedro združuje urbane funkcije: stanovanja, kultura, rekreacija, uprava in administracija, šolstvo, zdravstvo, pristanišče, obrt, trgovina, gostinstvo in turizem, ki so pogoj za delovanje upravnega središča širšega območja. V območju strnjene mestne pozidave so možni vsi prenovitveni posegi, ki so v skladu z varstvenim režimom, ki velja za historično mestno jedro z vplivnim območjem in sicer so možne adaptacije, rekonstrukcije in novogradnje pod pogojem, da se vklaplajo v značilno členjeno strukturo, da ohranjajo značilno silhueto mestnega jedra, da upoštevajo zasnovo posameznih zaokroženih ambientov in značilnosti mestnega arhitekturnega oblikovanja (upoštevati tipološke in materialne elemente avtohtone arhitekture). S posegi, ki se izvajajo v historičnem mestnem jedru, je potrebno ohranjati ulične črte, ulične razširitve, trge in značilno tlorisno mrežo, vertikalni gabariti morajo sovpadati z značilno členjeno strukturo, ohranjati morajo značilno silhueto mestnega jedra, karakteristične vedute.

Vsebina posegov mora ohranjati identiteto posameznih ambientov. Skladno z rabo celotnega mestnega jedra, predvsem pa na območjih najpomembnejših ulic in trgov. Upoštevane morajo biti smernice in pogoji, ki so določeni s strokovnimi podlagami, prostorski razvoj centralnih dejavnosti, kjer je bilo ugotovljeno obstoječe stanje, opredeljene neprimerne dejavnosti in neizrabljeni prostori.

Stanovanja v historičnem mestnem jedru so praviloma predvidena v etažah. Novogradnje, ki se izvajajo v mestu, zaradi porušitve dotrajanih objektov, so lahko visoke največ P + 2, če je objekt stanovanjski.

Če je stavba v celoti namenjena poslovni dejavnosti, njena višina ne sme presežati dovoljene etažnosti stanovanjskih objektov. Meja historičnega mestnega jedra mora ostati čitljiva. Ob robu historičnega mestnega jedra je posege treba podrediti funkciji povezave jedra s primestnimi naselji, s čemer pa se jasna čitljivost mestnega robu ne sme izbrisati. Na preostalih površinah, ki jih obravnavajo prostorski ureditveni pogoji je v bodočnosti predvidena obdelava s prostorskimi izvedbenimi načrti, zato so na tem območju možni le vzdrževalni posegi in nezahtevni začasni posegi v prostor. To velja tudi za obalni pas, ki ga obravnava ta odlok.

SPOMENIŠKO VARSTVENI POGOJI

7. člen

- historično jedro mesta Koper je razglašeno za kulturni spomenik skupaj z vplivnim območjem
- zavarovana je zunanja podoba - veduta mesta Koper
- zavarovana je urbanistična zasnova mesta Koper z vsemi ulicami, trgi, zamiki, dvorišči, vrtovi in zelenimi površinami; vse nepozidane površine v historičnem jedru: dvorišča, vrtovi, zelene površine so nepozidljive; posegi v te površine so delno možni samo pri stavbah, kjer je določeno, da jih nadomesti novogradnja ali pa je možna dozidava stavbe;
- v historičnem jedru so varovani tudi vsi kvalitetni ambientni, ki so zavarovani z varstvenim režimom I. in II. stopnje;

Znotraj ambientov se varuje še:

- značilna stavbna črta
- lastniška stavbna parcela .

Širjenje komunikacij na škodo rušenja obstoječih objektov ni dopustno.

Spreminjanje gabaritov ni dovoljeno, ker s tem uničimo značilno plastičnost in razgibanost mestnega organizma in strukturo pozidave.

Novi objekti ne smejo presegati višine $P + 2$, če so to objekti stanovanjske namembnosti. Poslovni objekti ne smejo presegati teh višin. Celotni stavbni fond, to je mesto, je zavarovano kot kulturni spomenik.

Vsi ostali objekti, ki niso spomeniki, sodijo v skupino arhitekturne dediščine, katera je prav tako zavarovana z varstvenim režimom in smernicami za prenovo oz. za posege na stavbi. Na zunanosti objektov se varuje:

- strehe: vrsto kritine, naklon, mansardne nastavke, dimnike - fasade: proporce, tektoniko, omet - arhitekturno členitev: pilastre, vence, rustiko, okenske obrobe- odprtine: okna, vrata

V notranjosti objektov se varuje:

- tlorisno zasnovo objekta- notranjo konstrukcijo - vsebino objekta.

Glede na varstvene režime za ambiente ter ohranjenost uličnih in tržnih tlakov, glede na historični pomen posameznih trgov in ulic je v določenih ulicah in trgih potrebno ohraniti in rekonstruirati obstoječ tlak.

V ostalih ulicah je možno uvesti nov način tlakovanja, ni pa možno teh ulic asfaltirati.

Pri nadomestni gradnji je treba upoštevati:

- da se izvaja ob nizu ob ulični liniji
- višina objektov je max. $P + 2$, če so namenjeni stanovanjem, ali pa je poslovni prostor samo v pritličjih
- če je objekt v celoti namenjen poslovni dejavnosti je lahko visok $P + 1 + M$, v primeru, da so etaže v poslovni stavbi visoke 2,5 m je tak objekt lahko visok $P + 2$
- na ulico ali trg ne sme biti balkonov ali teras
- vrtovi ali dvorišča so nepozidljivi
- vrtni ali dvoriščni zidovi so lahko visoki 2,3 m.

Obstoječe zelene površine - vrtovi, dvorišča, parki in drevoredi je treba v mestu ohraniti in jih zavarovati pred uničenjem. Posegi v te površine niso dovoljeni. Dvoriščem in vrtovom, ki so pozidani s provizoriji, je treba povrniti njihovo prvotno vsebino in namembnost.

Območje historičnega mestnega jedra Koper je arheološko zavarovano z varstvenim režimom II. stopnje, ki predpisuje, da je treba teren pred gradbenimi deli arheološko raziskati.

Urejanje v vplivnem območju urbanističnega spomenika se izvaja tako, da ohranimo kvalitetni pogled na historično mestno jedro. Za vsak poseg v prostor, ki ga ureja ta odlok, je potrebno pridobiti soglasje Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine (k lokaciji in gradbeni dokumentaciji).

KOMUNALNO UREJANJE

8. člen

Novozgrajeni in adaptirani objekti morajo biti priključeni na javne komunalne naprave. Na podlagi tega odloka se lahko obstoječe komunalne naprave adaptirajo in rekonstruirajo na novo se lahko grade le priključne veje (sekundarno omrežje) Nove primarne veje se lahko gradijo le na podlagi posebnih prostorskih izvedbenih aktov

PROMETNA INFRASTRUKTURA

9. člen

Na podlagi tega odloka se lahko le vzdržujejo in dograjujejo obstoječe prometnice in gradijo pri ključni kraki. V grafičnih prilogah so predpisani odmiki novogradenj od prometnic Predpisani so tudi značilni prečni profili prometnic skupaj s predpisano ozelenitvijo

VODNOGOSPODARSKE UREDITVE

10. člen

Prostorski ureditveni pogoji posebej ne predpisujejo ukrepov in pogojev glede vodnogospodarskih ureditev. Še nadalje ostajajo v veljavi dosedaj veljavna določila o vodnogospodarskih ureditvah obravnavanega območja

OZELENITEV

11. člen

V posebni strokovni podlagi so podrobneje obdelane usmeritve in pogoji za dopolnilno in novo ozelenitev. Ta strokovna podlaga je obvezni sestavni del tega odloka.

VARSTVO OKOLJA

12. člen

Za vse posege v prostor na obravnavanem območju veljajo splošni predpisi o varstvu okolja. Pri vseh posegih v prostor na podlagi tega odloka velja, da je pogoj za možnost posega ta, da se v postopku zagotovi, da se s posegom ne sme prekoračiti skupni dovoljeni nivo obremenitev okolja.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

S sprejemom tega odloka na območju ki ga ureja prenehajo veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (UO št. 19/88).

14. člen

Ker glede na določila zakona prostorski urbanistični pogoji ne opredeljujejo namembnost posameznih lokacij je v šestih mesecih po sprejemu tega odloka na primeren način treba verificirati elaborat, ki je bil kot informativen material priložen strokovnim predlogom za izdelavo tega odloka in, ki obravnava razmestitev dejavnosti v mestu Koper.

15. člen

V času, ko bo to dopuščala prilagoditev planskih aktov se za območje, ki je predvideno za izpeljavo severne obvoznice v Kopru izdela prostorski izvedbeni načrt za ta objekt. Do sprejema tega načrta so v prostor, ki ga grafična priloga opredeljuje za obvoznico, dopustni le nujni vzdrževalni posegi.

16. člen

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled občanom organizacijam in skupnostim pri Zavodu za družbeni razvoj občine Koper.

17. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Sekretariata inšpekcijskih služb skupnosti obalnih občin.

18. člen

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

Številka: 352-1/91

Koper 18. julija 1991

Predsednik
AURELIO JURI l. r.