

Na podlagi 167. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95)

**RAZGLAŠAM
ODLOK**

**O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE MED ANKARANSKO
CESTO IN VZHODNO VPADNICO**

Št.: 352/S-5/96

Datum: 26. septembra 1997

Županja Mestne občine Koper
IRENA FISTER, l.r.

Na podlagi drugega odstavka 39. člena in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 72/93; 6/94-odločba US, 45/94-odločba US, Uradni list RS, št. 57/94, 14/95, 20/95-odločba US, 63/95-obvezna razlaga, 9/96-odločba US, 44/96-odločba US in Uradni list RS, št. 26/97) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 25. 9. 1997 sprejel

ODLOK

**O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE MED ANKARANSKO
CESTO IN VZHODNO VPADNICO**

SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo Prostorsko ureditveni pogoji za območje med Ankaransko cesto in Vzhodno vpadnico, ki jih je izdelala Urbanistika d.o.o. Koper.

2. člen

Meja območja obdelave in posameznih območij urejanja je določena v grafični prilogi št. 2/2, 2/3. Obravnavano območje leži na parc. št. 1567/7, 1567/9, 1569/19, 1569/13, 1569/17, 1569/20, 1569/21, 1569/24, 1569/25, 1569/33 in 1620 vse ko. Koper.

3. člen

Akt Prostorsko ureditvenih pogojev za območje med Ankaransko cesto in Vzhodno vpadnico obsega tekstualni in grafični del, ki sta izdelana tudi v digitalni obliki tako, da je možen vnos v geografski informacijski sistem Mestne občine Koper:

a) Tekstualni del obsega:

- odlok o prostorsko ureditvenih pogojih,
- tekstualna obrazložitev,
- soglasja.

b) Grafični del obsega:

- izris iz Sprememb in dopolnitev planskih aktov občine Koper,
- meja območja, katastrski načrti,
- pregledna situacija,
- kontaktno in vplivno območje,
- situacija, urejevalnih enot z namensko rabo, prometna ureditev,
- energetska in komunalna infrastruktura,
- naravna in kulturna dediščina,
- zbirni prikaz pogojev urejanja.

4. člen

Prostorsko ureditveni pogoji opredeljujejo pogoje urejanja obravnavanega območja ter skladno s planskimi usmeritvami določajo:

- funkcijo območja,
- splošne pogoje,
- pogoje za graditev objektov in naprav,
- komunalno urejanje,
- druge posege, ki trajno spreminjajo prostor,
- ohranjanje in varovanje naravne in kulturne dediščine,
- varovanje in izboljšanje človekovega okolja.

5. člen

Območje urejanja je v prostorsko ureditvenih pogojih z vidika vrste posegov in njihovega oblikovanja podrobno razčlenjeno na prostorske urejevalne enote, za katera veljajo enotna merila in pogoji urejanja.

Prostorsko ureditveni pogoji obravnavanemu območju med Ankaransko cesto in Vzhodno vpadnico določajo pretežno funkcijo blagovno distribucijskega centra.

Ureditveno območje sestavljajo 3 urejevalne enote:

- območje obstoječih servisnih dejavnosti,
- območje blagovno-distribucijskega centra,
- območje za večnamensko rabo: poslovne dejavnosti, gasilski center.

6. člen

V urejevalnih enotah, ki se urejajo s temi prostorskimi ureditvenimi pogoji, so dovoljeni naslednji posegi:

- rekonstrukcije in adaptacije obstoječih objektov in naprav,
- nadomestne gradnje,
- tekoča vzdrževalna dela,
- novogradnje in dozidave,
- gradnja in rekonstrukcija prometne, komunikacijske, energetske in komunalne infrastrukture,

- vodnogospodarske ureditve,
- gradnja pomožnih objektov,
- rušitve,
- urejanje odprtih površin.

7. člen

Splošna merila in pogoji urejanja veljajo za celotno ureditveno območje; podrobnejša merila in pogoji veljajo za posamezne urejevalne enote.

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

8. člen

Pri urbanističnem in arhitekturnem oblikovanju objektov in odprtega prostora je potrebno upoštevati lokalne oblikovne značilnosti. Posegi v prostor morajo doseči oblikovno poenotenje v posamezni urejevalni enoti ter se vključevati v okoliške grajene strukture ter širši krajinski prostor glede na:

- prilagajanje topografskim značilnostim,
- grajene strukture,
- zasnovo izrabe funkcionalnega zemljišča,
- odmike od sosednjih objektov,
- volumne objektov,
- višine objektov in gradbene črte,
- smeri slemen,
- orientacije vhodov,
- ureditev odprtega prostora s poudarkom na ozelenitvi,
- elemente urbane opreme.

9. člen

Novopredvideni objekti in naprave morajo biti ustrezno odmaknjeni od sosednjih objektov, prometnic, vodov komunalne in energetske infrastrukture. Pogoji glede odmikov so razvidni iz grafičnih prilog št. 8/1, 8/2, 8/3.

TOLERANCE

10. člen

Tlorisni gabariti se prilagajajo tehnološkim zahtevam ob istočasnem upoštevanju pogojev oblikovanja: členjenosti, gradbenega materiala, barv in znašajo 10 - 50 % funkcionalnega zemljišča, višinski gabariti so P-P+2. Tolerance višinskih gabaritov so +_ 10 %. Dopustna so tudi drugačna odstopanja pri tlorisnih in višinskih gabaritih, če to neobhodno narekujejo tehnološke rešitve objektov.

Dovoljene so tolerance pri namembnosti objektov in odprtih površin ter mejah prostorsko urejevalnih enot s ciljem zagotoviti čim večjo fleksibilnost pod pogojem, da spremenjen program

ne povzroča konfliktnih situacij v prostoru ter da se ekološko zaradi sprememb dejavnosti ne poslabša stanje okolja.

GRADBENE PARCELE IN FUNKCIONALNA ZEMLJIŠČA.

11. člen

Pri določanju gradbenih parcel in funkcionalnega zemljišča je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta,
- velikost potrebne manipulativne površine,
- komunalne vode in druge omejitve rabe,
- urbanistične zahteve (razmerje: zazidan prostor - odprti prostor, funkcionalni dostop, odstavna mesta, urejene površine ob objektih, kontejnerji za smeti),
- maksimalna pozidanost parcele je 10 - 50 % razpoložljive parcele,
- tlorisni gabarit se giblje znotraj površine za razvijanje tlorisa.
Zunanje robove te površine določa gradbena linija, ki je postavljena z odmiki 5 m od parcelne meje in meje s sosednjo parcelo,
- rob parcele je določen z odmikom 10 m od osi dostopnih cest,
- fleksibilna zasnova dopušča sestavljanje in delitev prostorskih enot glede na potrebe in prostorske možnosti,
- znotraj površine za razvijanje tlorisa objektov je preostali del prostora namenjen manipulacijskim površinam, parkiranju osebnih vozil in ploščadi za obiskovalce v sklopu javnega programa zazidave,
- prostor med parcelno mejo in gradbeno linijo določa minimalno ozelenitev parcele, v okviru prostorskih možnosti pa mora biti tudi znotraj območja zazidave poskrbljeno za primerno ozelenitev v funkciji zelenega tampona in senčenja zunanjih površin objektov,
- višinski gabariti ob vpadnicah so določeni z višino 6-9 m, znotraj pa 12 m (za skladiščne objekte) oz. P+2 (za poslovne objekte).

12. člen

Gradnja novih objektov je možna na komunalno urejenem zemljišču z zagotovljeno dostopnostjo in celovito infrastrukturno oskrbo.

PROMETNA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

13. člen

Na območju, ki ga urejajo prostorski ureditveni pogoji, je predvidena gradnja interne prometne mreže, objektov energetske oskrbe, vodovodnega omrežja, telekomunikacijske mreže, odvodnja in dispozicija odpadnih in meteornih vod.

14. člen

Pri izgradnji in rekonstrukciji objektov in omrežja iz 13. člena se upoštevajo posebni predpisi, ki urejajo izgradnjo in upravljanje posamezne infrastrukture.

V varovanih pasovih obstoječih prometnic so dovoljeni posegi v prostor v skladu s prometno-tehničnimi predpisi in v soglasju z upravljalci prometnic. Transportne poti morajo biti urejene pregledno in dimenzionirane v skladu s predpisi.

Urgentni in intervencijski dovozi morajo biti omogočeni neposredno s ceste oziroma dvoriščne strani objekta.

VHOD

15. člen

Vhod na obravnavano območje je predviden z dveh strani: z Vzhodne vpadnice in z Ankaranske ceste (novopredvideni vhod).

TELEKOMUNIKACIJE

16. člen

Obravnavano območje med Ankaransko cesto in Vzhodno vpadnico je vključeno na krajevno omrežje glavne telefonske centrale Koper.

Obstoječe interno kabelsko telefonsko omrežje se bo skladno z razvojem posodabljal in dograjevalo.

ELEKTRO ENERGETSKO OMREŽJE

17. člen

Območje med Ankaransko cesto in Vzhodno vpadnico se navezuje na obstoječe elektroenergetsko omrežje. V primeru povečanja obremenitve na področju bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo in jo vzankati v 20 kV razdelilno omrežje.

VODOVODNO OMREŽJE

18. člen

Vodovodna omrežje združuje tri funkcije:

- oskrbo s pitno vodo,
- oskrbo s sanitarno vodo,
- gašenje požarov v začetni fazi.

Za dolgoročno preskrbo z vodo je predvidena izgradnja odcepa iz magistralnega cevovoda pred zaselkom Bertoki za potrebe Bertokov, industrijske cone Luke in Intereurope.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

19. člen

Za odvajanje odpadnih vod je predviden ločen kanalizacijski sistem.

Po dograditvi centralne čistilne naprave je predvidena izgradnja ločene fekalne kanalizacije s potekom do čistilne naprave.

ODPADKI

20. člen

Odpadki se zbiraj v kontejnerjih, na mestih posebej določenih za odpadke. Posebni odpadki morajo biti tretirani na predpisan način.

POSEGI V REZERVATIH INFRASTRUKTURE

21. člen

V prostoru, ki je rezerviran za vse vrste infrastrukture, je dovoljeno opravljati le tekoča vzdrževalna dela.

TOLERANCE

22. člen

Tolerance pri izvedbi infrastrukture znotraj ureditvenega območja so dopustne na osnovi vsestranskih preveritev in pod pogoji, da spremembe nimajo negativnih vplivov na okolje. Komunalne naprave ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge št. 6.

23. člen

Zahtevnejši posegi se bodo izvajali lahko le na osnovi študije stanja okolja - analize in ocene obstoječega stanja ob upoštevanju sinergijskih učinkov potencialnih dejavnosti na okolje. Realizacija novega posega je možna glede na rezultate projektno naravnane presoje vpliva posega na okolje.

24. člen

Skupna količina neugodnih emisij v okolje obstoječih in načrtovanih dejavnosti ne sme posegati s predpisi dovoljenega nivoja.

25. člen

Za varstvo in izboljšanje krajinskega okolja bo potrebno:

- izboljšati stik z mestom,
- zagotoviti območju ob Vzhodni vpadnici urbani značaj,
- vsklajevati posege v vplivnem območju.

Vse navedene obveznosti bo potrebno podrobneje opredeliti v bodočih izvedbenih dokumentih. Podrobnejša navodila in obveznosti so opredeljene v splošni celoviti presoji oziroma v študiji "Prostorska presoja vplivov na okolje za PUP območja koprškega pristanišča", ki jo je izdelal Inštitut za krajinsko arhitekturo Birotehnične Fakultete Univerze v Ljubljani. Študija obravnava

celotno luško območje vključno z obravnavanim območjem med Ankaransko cesto in Vzhodno vpadnico.

KONČNE DOLOČBE

26. člen

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o dispozicijskem načrtu INDUSTRIJSKA LUKA KOPER - delno, Uradne objave 17/81 in Odlok o zazidalnem načrtu Vhod II - delno, Uradne objave, št.: 34/82.

27. člen

Prostorski ureditveni pogoji za območje med Ankaransko cesto in Vzhodno vpadnico so stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

28. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Urbanistična inšpekcija Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor - Enota Koper.

29. člen

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

Št.: 352/S-5/96
25. 9. 1997

Predsednik občinskega sveta Koper,
LOJZE PERIC, l.r.