

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, 18/93, 47/93 in 71/93), 2. člena odloka o sestavi in pristojnosti zborov, določiti volilnih enot ter o vo-litvah 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 krajevskih skupnosti dne 29. marca 1994 ter na seji družbenopolitičnega zбора dne 5. aprila 1994 sprejela

ODLOK

O ZAZIDALNEM NAČRTU OB SLAVČKU

1. člen

Sprejme se zazidalni načrt za ureditveno območje ob Slavčku v Kopru, ki ga je izdelal Investibiro Koper pod št. projekta 92-25.

2. člen

Zazidalni načrt opredeljuje namembnost obravnavanega območja in določa pogoje za urbanistično oblikovanje 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:

Tekstualni del	
Grafični del	
Izris iz planskih aktov	1:5000
Geodetsko situacijo	1:1000
Mapno kopijo	1:2000
Pregledno situacijo	1:2000
Prostorsko zasnovo	1:1000
Arhitektonsko zazidalno situacijo	1: 500
Prostorsko zasnovo po dograditvi križišča Slavček	1:1000
Zazidalno zasnovo Center Slavček	1: 500
Funkcionalno zasnovo Center Slavček	1: 500
Mirujoči promet	1:1000
Zbirno karto komunalnih naprav	1:1000
Aksonometrijo, prometno ureditev Center Slavček	1:1000
Pogled:Kare med Ljubljansko in Kolodvorsko cesto	1: 500
Pogled: Center Slavček, Stara Železnica Trst-Koper	1: 500
Fotografije obstoječega stanja	
Računalniški model	

4. člen

Meja območja

Meja zazidalnega načrta poteka od severne strani proti vzhodu po robu Ankaranske ceste. Na križišču s Kolodvorsko cesto se obrne proti jugu in teče po robu Kolodvorske ceste do kanala, seka parcele 3888, 3887 k.o. Bertoki ter gre po robu parcele 3881 k.o. Bertoki, se obrne in seče parcele 3877, 3876, 3875 k.o. Bertoki, seče obalno cesto in lokalno cesto Koper - Bertoki (št.p. 5540 k.o. Bertoki), nato teče po robu ceste do potke št. parc. 3867 k.o. Bertoki in po robu parcele 3862/1 ter seče parcelo 3858/2, se spusti zopet do lokalne ceste Koper - Bertoki ter teče po njej do križišča pri Tomosu, tam se obrne na zahod ter teče po robu pentlje do Ljubljanske ceste ter tu sklene mejo območja zazidalnega načrta.

5. člen

Na območju zazidalnega načrta - Ob Slavčku, kjer se bo izvajala novogradnja, je potrebno porušiti naslednje objekte:

- provizorični objekt SCT
 - objekti Trgoavta
 - gostinski objekt ob štiripasovnici
 - stanovanjski objekt z lokalom (opuščen)
 - trgovino Soča (v končni fazi)
 - objekte Tehnobor - razen stare železniške postaje s spremljajočimi objekti
 - objekt stanov. hiše med štiripasovnico in lokalno cesto
 - mehanično delavnico in prizidke ob lokalni cesti (vzhodno od pokopališča)
- Vsi navedeni objekti so razvidni v grafičnih prilogah.

6. člen

Območje, ki ga ureja zazidalni načrt Ob Slavčku ureja naslednja območja:

- Kare med Ljubljansko cesto in Kolodvorsko cesto	6,4 ha
- Območje ob prometnem terminalu	4,4 ha
- Območje Center Slavček	3,0 ha
- Območje križišča	5,2 ha
- Območje ob lokalni cesti (vzhodno od pokopališča)	
- Območje ob obalni cesti	2,2 ha

7. člen

Kare med Ljubljansko cesto in Kolodvorsko cesto
Dejavnost: trgovsko poslovna dejavnost v pritličju in prvi etaži ter izgradnja stanovanj v zgornji etaži. (manjša službena stanovanja ter poslovni apartmaji). Kletna etaža je namenjena parkiranju.

Etažnost: K+P+1, kota pritličja +2,50 m.n.v.

Območje ob prometnem terminalu

Dejavnost: trgovsko poslovna dejavnost v pritličju in delno v nadstropju ter izgradnja poslovnih stanovanj. Kletna etaža je namenjena parkiranju.

Etažnost: Objekt "a" P+1, objekt "b" K+P+1, kota pritličja +2,50 m.n.v.

Območje centra ob Slavčku

Objekt stare železniške postaje se adaptira in dopolni z novimi objekti ter poveže s skupnimi nadstreški in pasažami.

Dejavnost: Oskrbo storitvene dejavnosti Etažnost: (K), P, P+1

Območje Ob obalni cesti

Dejavnost: prodajno, turistično informativna dejavnost

Etažnost: P, P+1 Kota pritličja +2,50 m.n.v.

Območje ob lokalni cesti (vzhodno od pokopališča)

Obstoječa niza objektov se adaptira. Vsi prizidki na cestni strani (sever) se odstranijo. Ob lokalni cesti se izvede pločnik. Med pločnikom in nizom objektov se uredi zelenica. Meja med pločnikom in zelenico pred objekti je ograja (kamnit parapetni zid, živa meja, možna je tudi železna ograja). Siranje objektov je možna na južno stran.

Dejavnost: Javni program, stanovanja

Etažnost: P+1

Območje križišča

V tem območju je predvidena intenzivna ozelenitev z rastlinjem primernim za obcestni pas. V zanki, ki se navezuje na prometni terminal in Kare med Ljubljansko in Kolodvorsko cesto, je zasnovana spiralna pot, ob kateri je predvidena postavitev kamnitih skulptur v kombinaciji z vodo (vodomet).

8. člen

Tlorisni gabariti, odmiki med posameznimi objekti ter odmiki od komunikacij so razvidni v grafičnih prilogah. Odstopanja so možna znotraj začrtanih gabaritov stavb (tolerance do 10%). Odstopanja ne smejo spreminjati ulične črte.

9. člen

Objekti se gradijo klasično z naravnimi materiali (opeka, naravni kamen, omet), možna je uporaba prefabriciranih elementov za gradnjo jeder objektov.

Fasade vseh objektov je možno členiti. Členitev fasad je možna tudi z uporabo barv. Za obdelavo fasad se uporabi le naravne materiale.

Fasade poslovno stanovanjskih objektov, za katere je zahtevana protihrupna zaščita, morajo ustrezati zvočni izolaciji, ki znaša za okna najmanj 34 dB (A) in za masivne dele zunanjih sten 35 dB (A).

Strehe poslovno stanovanjskih objektov so dvokapnice ali ravne, krite z opečno kritino (korci ali mediteran) ali krite z bakreno pločevino.

Možna je uporaba raznolikih arhitektonskih elementov: vhodi, balkoni, loggie, ograje na terasah.

10. člen

Zunanja ureditev

Zasnovana ureditev zelenih površin vključuje osnovne tipe odprtega zelenega prostora:

- ulični koridor z malimi drevesi in skupinami grmovnic, enostranski, dvostranski drevoredi
- zeleni kareji, ki jih oblikujejo poslovno stanovanjski objekti
- območje križišča, ki je intenzivno ozelenjeno z rastlinjem primernim za obcestni pas
- ozelenitev vseh parkirišč

11. člen

Pri določanju velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli, lokacijo komunalnih vodov in druge omejitve rabe zemljišč
- urbanistične zahteve (funkcionalni dostopi, parkirna mesta, utrjene površine ob objektih in sanitarno zelenje)
- sanitarno tehnične zahteve (vpliv bližnje okolice, intervencijske poti).

12. člen

Prometna ureditev

Zazidalno območje tvorijo mestne ceste, ki so zgrajene oziroma bodo zgrajene ali rekonstruirane. Te ceste so:

- magistralna Obalna cesta s priključkom Koper
- primarna Ljubljanska cesta
- sekundarna Ankaranska cesta (Ob Slavčku)
- dovozne Cesta z Ankaranske ceste
- Cesta s Kolodvorske ceste

Dostop v zazidavo je predviden z Ankaranske ceste, preko dostopne ceste ter s Kolodvorske. Dostopi so predvideni kot stranskiuvozi oziroma izvozi, kjer se prometni tokovi cepijo oziroma združujejo. Na Kolodvorski cesti bo potrebno zgraditi izvozni pas, glede na to, da je to tropasovna cesta. Dostop do centra Slavček je možen iz stranske ceste, ki je v I. fazi del priključka Koper.

Sistem mestnih cest so večpasovne ceste s kolesarskimi stezami, peš potmi ter stranskimi ločilnimi pasovi. Peš promet se vodi ob vseh cestah ter s peš potmi v zazidavi tvori sistem peš poti, ki omogoča dobro dostopnost. Vse peš poti so zasnovane brez arhitektonskih ovir.

Mestni javni promet poteka po Ljubljanski, Ankaranski in Kolodvorski cesti do potniške postaje.

Avtobusna postajališča so na Kolodvorski cesti ter potniški postaji.

13. člen

Parkirna mesta so zagotovljena znotraj posameznih sklopov kot zunanja parkirišča oziroma parkirišča v kletni etaži.

14. člen

PTT omrežje

Iz smeri glavne telefonske centrale se že zgrajeno kabelsko kanalizacijo dogradi za trgovsko poslovni center, trgovsko servisni center ter za trgovsko razstavni center Slavček. V grafični prilogi so prikazane trase kabelske kanalizacije končne faze do posameznega objekta.

Objekti so v neposredni bližini glavne telefonske centrale Koper. Kapaciteta kabelske kanalizacije je omejena in je v idejni zasnovi predvidena vgraditev kablov večjih kapacitet v smeri ob Kolodvorski cesti in Vanganelski cesti. Ta rešitev omogoča dograditev kabelskega omrežja za smer Vanganel in Koper - Olmo.

15. člen

Elektroenergetsko omrežje

Za nove potrebe se zgradi kabelske prehodne transformatorske postaje za nazivno napetost 20/0,4 kV in za nazivno moč 630 kVA in 2 x 630 kVA, ki napaja predvidene objekte. Transformatorske postaje morajo biti zgrajene na lahko dostopnem mestu za tovornjak z dvigalom skupne teže 5 ton, lokacija novih TP je predvidena v notranjosti kareja.

20 kV omrežje

Nove transformatorske postaje bodo v VN omrežje vzkane s priključkom na predvideni 20 kV kablovod.

Nizkonapetostno omrežje

bo izvedeno v zemeljski kabelski izvedbi. Kabelski izvodi iz transformatorske postaje bodo napajali priključke omarice posameznih objektov. Zaščitni ukrep pred električnim udarom bo izveden s samodejnim odklopom napajanja.

16. člen

Javna razsvetljava

Glede na zasnovo zunanje ureditve je predvidena oblična javna razsvetljava ter razsvetljava internega značaja znotraj karejev.

17. člen

Vodovodno omrežje

Na primarnem razdelilnem omrežju je potrebno sanirati dva odseka cevovoda in to:

- prehod cevovoda 0 300 mm preko opuščene struge Badaševice v dolžini 80 m
- pod razširjenim delom pokopališča je potrebno prestaviti cevovod 0 250 mm izven pokopališča v dolžini 300 m.

Skupina objektov med križiščem Slavček in Lesnino potrebuje novo interno razdelilno omrežje, ki se sestoji iz 100 m cevovoda 0 150 mm in 350 m cevovoda 0 100 mm. Ostali objekti te zazidave se priključijo direktno na obstoječe cevovode.

Požarna varnost je zagotovljena iz obstoječih cevovodov.

18. člen

Kanalizacija

zazidave je predvidena v ločenem sistemu. Odpadna voda se zbira v sistemu fekalnih kanalov, ki so priključeni na sistem fekalne kanalizacije mesta.

Fekalna kanalizacija zazidave je iz azbestnocementnih cevi KC 0 200 - 0 250 mm.

Padavinska voda se zbira v meteornih kanalih, ki so preko zbirnih meteornih kanalov priključeni na odvodni sistem površinske vode z izlitiem v morje.

Meteorna kanalizacija je iz betonskih cevi profila BC 0 80 cm - BC 0 25 cm.

Odpadna voda odteka v meteorne kanale preko cestnih požiralnikov s peskolovi. Zunanje parkirne površine so na meteorno kanalizacijo priključene preko lovilcev olj. Parkirne površine v kletnih etažah so preko črpališč in lovilcev olj priključene na fekalno kanalizacijo.

19. člen

Vodnogospodarske ureditve

Urediti je potrebno odvodnjavanje oziroma ureditev starega rokava Badaševice in meteornih vod območja, ki gravitira v zbirni kanal ob rokavu Badaševice in nato preko sifona do kanala 27, ki poteka ob Ankaranski cesti in Prečni ulici. V primeru pokritja starega rokava Badaševice je potrebno na mestu sedanje struge meteorne vode kanalizirati z ustrežno dimenzioniranim škatlastim propustom.

Prav tako je potrebno kanalizirati odvodni jarek ob Kolodvorski cesti do izliva v kanal 27 ob Ankaranski vpadnici. Kanal 27 se prav tako kanalizira od križišča Kolodvorske ceste in Ankaranske vpadnice do križišča Ljubljanske ceste in Ankaranske vpadnice.

Objekti morajo biti zasnovani tako, da bo mogoče gravitacijsko odvodnjavanje meteorne vode pri nasutju terena na obravnavanem območju in območju Škocjanskega zatoka na koto + 2,50 m.n.v., katera zagotavlja protihrupno varnost.

20. člen

Odvoz odpadkov

Odpadki se zbirajo v prostorih posebej določenih za odpadke in v kontejnerjih. Prostor za kontejnerje je lociran v območju parkirnih pasov v stiku parkirišča in zelenic.

21. člen

Vsi komunalni vodi morajo biti praviloma položeni izven zelenih površin.

22. člen

Investitor in izvajalec sta dolžna sočasno z izgradnjo posameznih objektov arhitektonsko infrastrukturno in hortikulturno zaključiti ureditev objektov.

23. člen

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

24. člen

Za vsak poseg na območju zazidalnega načrta je potrebno soglasje Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

25. člen

Realizacija zazidalnega načrta se bo izvajala v fazah, po prostorsko zaključenih celotah.

26. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim pri Zavodu za družbeni razvoj občine Koper.

27. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija Sekretariata za inšpekcijske službe skupnosti obalnih občin.

28. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati zazidalni načrt Kare ob Ljubljanski cesti v delu južno od Ankaranske ceste.

29. člen

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: 352-17/93
Koper, 5. aprila 1994

Predsednik
AURELIO JURI