

MESTNA OBČINA KOPER
Občinski svet

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 in 71/93), 29. člena zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93; 6/94-odločba US, RS št. U-I-13/94-95, 45/94-odločba US, RS št. U-I-144/94-18 in Uradni list RS, št. 57/94 in 14/95) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 6. februarja 1997 sprejel

ODLOK

O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE MED ANKARANSKO IN KOLODVORSKO CESTO V KOPRU

1. člen

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt za območje med Ankaransko in Kolodvorsko cesto v Kopru, ki ga je izdelal Makro 5 pod št. projekta P60/95-PG.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje :

- prikaz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za obravnavano področje;
- prikaz prostorskih pogojev za realizacijo planskih odločitev ;
- načrt gradbenih parcel;
- zaporednost (faznost) izvajanja;
- soglasja pristojnih organizacij in skupnosti;

Tekstualni in grafični del zazidalnega načrta sta izdelana tudi v digitalni obliki tako, da je možen vnos v geografski informacijski sistem Mestne občine Koper.

3. člen

Zazidalni načrt obsega območje med Ankaransko in Kolodvorsko cesto. Meja območja poteka po zunanjih mejah naslednjih parcel: 1448/3, 1558/2, 1461/4, 1461/3, 1462/2, 1448/4 in 1449/2.

4. člen

Območje zazidalnega načrta je namenjeno pretežno trgovskim, poslovnim in gostinskim dejavnostim ter proizvodno servisni dejavnosti v okviru obstoječe zazidave, ki obsega skladišče s proizvodnim delom Emone Obale ob jugovzhodni meji območja in poslovnoservisni objekt Sava v jugovzhodnem vogalu območja.

5. člen

Na obravnavanem območju so predvideni naslednji posegi:

Ohranijo se objekti:

- skladiščno poslovni objekt Emona Obala, ki leži ob jugovzhodni meji območja;
- trgovsko servisni objekt Sava, ki se nahaja v jugovzhodnem vogalu območja.

Ruši se prizidek skladišča Emone, ki leži pravokotno na osnovni objekt.

Predvidena je nova pozidava:

- Dogradi se prizidek k skladišču Emona Obala vzdolž celotne severozahodne fasade v širini 12 m.
- Ob Ankaranski cesti se zgradi objekt namenjen diskontni trgovini.
- Ob Kolodvorski cesti se zgradijo štiri sklopi objektov z notranjimi atriji, pri čemer lahko objekt diskonta izkorišča funkcionalne površine vogalnega objekta na križišču Ankaranske in Kolodvorske.
- Med skladiščem Emona Obala in novozgrajenimi objekti se zgradi parkirna hiša.

Zaradi širjenja območja mestnega tkiva na obravnavano območje se lahko spremeni namembnost obstoječih objektov v poslovno trgovsko gostinsko dejavnost.

6. člen

Pri izgradnji in urejanju območja je potrebno upoštevati naslednje urbanistične pogoje.

Gabariti objektov.

Prizidek skladišču je naslonjen na severozahodno fasado obstoječega skladišča po vsej dolžini 123 m in je širok 12m. Etažnost prizidka je enaka obstoječemu objektu.

Diskont je ob Ankaranski cesti odmaknjen od parcelne meje območja za 3,5 m, na severozahodu pa 25 m od parcelne meje območja. Dolžina objekta znaša 48,5 m širina pa 34 m. Etažnost znaša P+1, pri čemer mora biti del, ki izkorišča funkcionalno površino ob Kolodvorski cesti visok P + 2.

Poslovno trgovski objekt na jugozahodu je odmaknjen od parcelne meje območja v povprečju 8 m, na severozahodu 3,5 - 1,5 m ter na severovzhodu 3 m. Dolžina objekta je 163,5 m, širina 30,5 m. Etažnost objekta je P+2.

Garažni objekt dimenzije širine 28 m, dolžine 115 m sledi gabaritom obulične zazidave s potrebnimi odmiki. Etažnost objekta je P+2 z možnostjo parkiranja na strehi.

Horizontalni gabariti lahko odstopajo +/- 1m, razen za garažni objekt, kjer so dovoljena odstopanja + 1 m in - 3 m, višina etaž je prilagojena dejavnosti v posameznih objektih. Kota pritličja je na višini + 2,5 m. Maksimalna kota objektov je lahko 11,5 m brez toleranc v povečanje višine (+ 14,0 m nadmorske višine). Višina objektov ne sme presegati etažnosti.

7. člen

Oblikovni pogoji:

Prizidek k skladišču se s severozahodno fasado navezuje na notranjo javno površino, ki mora biti obdelana s kvalitetnimi avtohtonimi materiali (kamen, omet) ob uporabi značilnih krajinskih oblikovnih elementov. Istočasno se uskladi tudi fasada obstoječega skladišča.

Enako je potrebno s krajinskimi oblikovnimi značilnostmi uskladiti tudi obstoječ objekt Sava.

Diskont mora v celoti predstavljati oblikovalsko pomemben arhitekturni element in mora sugerirati nadaljnjo obulično zazidavo ob Kolodvorski cesti. Fasada ob Ankaranski cesti mora biti arkadna obdelana s kvalitetnimi avtohtonimi materiali (kamen, omet) ob uporabi značilnih krajinskih oblikovnih elementov.

Enako velja za notranjo fasado, ki meji na javno parkirišče oziroma parkirno hišo.

Enako velja tudi za parkirni objekt.

Poslovno trgovski objekt ob Kolodvorski ulici mora biti oblikovan kot mestotvoren element, ki tvori ulično zazidavo z arkadami in notranjimi atriji z arhitekturno poudarjeno oblikovanim vogalnim elementom. Ulične in notranje fasade ter fasada, ki meji na notranjo javno površino (parkirišče) morajo biti oblikovana kakovostno ob uporabi kvalitetnih avtohtonih materialov (kamen, omet) in ob uporabi krajevnih oblikovnih prvin.

Obvezne so pasaže skozi atrije, vse površine namenjene pešcem morajo biti brez ovir za invalide.

8. člen

Prometna infrastruktura.

Promet in dostava

Območje se prometno naveže na obstoječo cestno strukturo, predvidena je nova servisna cesta s T križiščem na Kolodvorski cesti. Do skladišča Emone je predviden dovoz z nove servisne ceste, ki služi tudi dovozu na parkirišče. Dovoz do lokalov je ob notranji servisni fasadi objekta. Dovoz za diskont je s T križišča na Ankaranski cesti.

Mirujoči promet.

Parkirišče je locirano na sredini zazidalnega območja, kjer je skupaj 244 parkirnih mest. Poleg tega je na območju skladišča še 53 parkirnih mest namenjenih samo zaposlenim. Ob Kolodvorski in Ankaranski je še 18 parkirišč za kratkotrajno parkiranje. V primeru izgradnje parkirne hiše je v njej predvideno ca 420 parkirnih mest.

Pešpromet poteka ob Kolodvorski in Ankaranski cesti pod arkadami z dostopom po stopniščih in klančinami za invalide.

Komunalna infrastruktura

Meteorna kanalizacija se naveže na predvideni kanal 33, ki se nadaljuje od Ogrlice. Fekalna kanalizacija se naveže na predviden novi kolektor ob Kolodvorski cesti. Fekalne vode iz diskonta se v prvi fazi odvajajo (začasno) v obstoječi kanal AC20 ob vzhodni strani skladišča. Priključek na vodovod se izvede na obstoječ vodovod ob Kolodvorski cesti. Za potrebe novograjenih objektov se zgradi nova transformatorska postaja moči 630 kVA, ki se vzanka v obstoječ 20 kV kablovod ob Kolodvorski. Ogrevanje objektov je predvideno iz obstoječe kotlovnice skladišča Emone. Priključek se izvede na obstoječ telefonski kabel ob južni strani skladišča Emone ali na napeljavo ob Ankaranski cesti.

9. člen

Etapnost izvajanja

Predvidene so štiri faze izvajanja.

1 faza : prizidek k obstoječemu skladišču Emone

2 faza : diskont, garažni objekt

3 faza: poslovnotrgovski objekt v štirih podfazah, tako da je prvi zgrajen objekt na križišču Ankaranske in Kolodvorske ceste, ki se lahko glede na potrebo priključi izgradnji 2 faze.

4 faza: usklajevanje vseh že zgrajenih elementov (objekti, ograje ipd.) z oblikovnimi prvinami značilnimi za krajino ali njihova odstranitev in sprememba namembnosti obstoječih servisnih in skladiščnih objektov.

10. člen

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

11. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim pri Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

12. člen

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

13. člen

S sprejetjem tega odloka na območju, ki ga ureja, prenehajo veljati določila odloka o zazidalnem načrtu Kare ob Ljubljanski cesti (Uradne objave, št. 44/87).

14. člen

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

Št.: 352-S-9/95
Koper, 6. februarja 1997

PREDSEDNIK
Lojze Peric