



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

## ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-18/2009

Datum: 17.8.2009

### STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV Z JAVNE RAZGRNITVE IN OBRAVNAVE PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU »Zazidava Ulica 15. maja«

V skladu z 6.odstavkom 50.člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, št. 33/07) je občina preučila pripombe in predloge javnosti in zavzela stališča do pripomb.

Občina je z javnim naznanilom in v svetovnem spletu na krajevno običajen način obvestila javnost o kraju in času javne razgrnitve, kraju in času njegove javne obravnave in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje. Javna razgrnitev predloga odloka o občinskega podrobnega prostorskega načrta »Zazidava Ulica 15. maja« je potekala od 19.06.2009 do 20.07.2009, v času razgrnitve je javna obravnava potekala dne 08.07.2009 s pričetkom ob 17. uri, v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeve 10, Koper.

#### 1 STALIŠČA DO PRIPOMB ZAPISANIH V KNJIGI PRIPOMB V AVLI MESTNE OBČINE KOPER

---

V knjigo pripomb v prostorih Mestne Občine Koper so bile napisane naslednje pripombe (prepis):

##### 1.1 ZDRAVKO VATOVEC, Koper

- 1.1.1 Otroško igrišče naj se postavi/locira sredi naselja, med bloke tako, da otroke nadziramo iz stanovanja, torej skozi okna.
- 1.1.2 Stanovanja naj se orientirajo na JV-JJZ, da se lahko temperirajo na sonce.
- 1.1.3 Odprtine na JV stran naj bodo večje.
- 1.1.4 Badaševica naj se vključi v naselje.
- 1.1.5 Loggie so premajhne.
- 1.1.6 Zalivanje zelenice predstavlja velik strošek.
- 1.1.7 Kako je urejena naravna ventilacija/hlajenje stanovanj?
- 1.1.8 Pritlični lokali bi morali imeti možnost spremembe namembnosti v stanovanja.
- 1.1.9 Zaradi neprimerne orientacije velike večine stanovanj je zasteklitev fasade neuporabljiva in neizrabljena.

- 1.1.1 Bivalni kompleks bo ograjen, zato varnost otrok ni vprašljiva, lokacija bolj na odprtem se načrtovalcu zdi primernejša.*
- 1.1.2 Stanovanja so orientirana na vzhod in zahod. S tem se ustvari približno enakovredne pogoje za vsa stanovanja. Zavedamo se, da ni idealno, je pa bivanjsko in tudi energetska uravnoteženo. Ob tem ureditev spoštuje morfološki vzorec širšega prostora in zagotavlja primeren odnos polnega in praznega na parceli.*
- 1.1.3 Večja stanovanja z globljimi prostori orientiramo proti jugu in jugozahodu, to generira večje fasadne odprtine. Na vzhodno stran urejamo stanovanja z manjšo globino prostorov in*

*posledično z manjšimi fasadnimi odprtini. Z bolj zaprtim oblikovanjem vzhodnih fasad se ustvari primernejši stik z uličnim prostorom, sočasno se pa v atrijih med objekti ustvari kompleksnejši odnos, ki zmanjšuje medsebojno vizualno motenje med stanovalci*

- 1.1.4 Urbanistična ureditev vzpostavlja odnos grajenega in naravnega na ta način, da je naravno okolje – predvsem južni ambient Badaševice čutiti globoko v kompleks. Med objekti ustvarimo dva atrija, ki se odpirata na jug – jugozahod. Tako imajo vsa stanovanja vizualni kontakt z vodnim ambientom. Direktna obvodna zazidava bi to kvaliteto omogočila manjšemu obsegu stanovalcev, v obzir jemljemo tudi dejstvo, da nabrežje Badaševice postaja priljubljeno sprehajališče in tudi rekreacijska pot, ki bo s časom generirala vedno več frekvence ljudi. Omeniti je potrebno tudi, da pogoji ARSO onemogočajo približanje gradnje proti vodnemu elementu.*
- 1.1.5 Loggia postaja spontani bivalni prostor današnjega bivalnega vzorca, zato ga integriramo v funkcionalno shemo vsakega stanovanja. Strinjamo se, da bi lahko bile lože tudi bolj velikodušno odmerjene – ob zasnovi smo poskusili najti ravnovesje med bivalno kvaliteto lože ter površinami odmerjenimi notranjosti stanovanja. Pripombo bomo vzeli kot napotek pri nadaljevanju procesu projekta.*
- 1.1.6 Ocenjujemo, da je primerno v največji možni meri ozeleniti zunanje površine. Večina ozelenitve je na raščnem terenu, ki je po geomehanskih raziskavah zaradi višinske kote precej vlažen. Kljub temu bo zalivanje zagotovo potrebno. V naslednjih fazah projekta bomo preverili možnost ureditve zbiralnika meteorne vode, s katero bi v sušnih mesecih zalivali zelenice.*
- 1.1.7 S predlogom dvojne ventilirane fasade z zunanjo stekleno opno na zahodni in južni strani urejamo stanje, ki bo omogočalo stalno naravno zračenje stanovanj. Pozimi bo sistem zadrževal toploto, poleti bo omogočal stanovalcem, da si z odpiranjem ali zapiranjem zunanje opne ali oken ustvarijo kvalitetno bivalno klimo s čim manj uporabe hladilnih sistemov*
- 1.1.8 Pritlični lokali so usmerjeni v ulični prostor, saj želimo vzpostaviti kvaliteten urbani prostor. Stanovanja s to orientacijo bi bila brez močnejše vizualne ograditve manj primerna*
- 1.1.9 Zahodna in južna fasada je predlagana z ureditvijo zunanje opne v drsnih in fiksnih steklenih panelih. Večja globina stanovanj orientiranih na zahod narekuje tudi večje steklene površine, namenjene osvetlitvi stanovanj. Ravno zahodna orientacija, ki ima največ sonca takrat, ko se stanovalci vrnejo domov, daje največ možnosti uživanja svetlobe in vedut. Zato smo zahodni in južni fasadi posvetili posebno pozornost z ureditvijo, ki bo stanovalcem nudila kar največjo prilagodljivost ustvarjanja bivalnih ambientov.*

## **2 STALIŠČA DO PRIPOMB ZAPISANIH V KNJIGI PRIPOMB NA SEDEŽU KS SEMEDELA V ČASU JAVNE RAZGRNITVE**

**V knjigo pripomb v prostorih KS Semedela ni bilo vpisanih pripomb.**

## **3 STALIŠČA DO PRIPOMB PRISPELIH PO POŠTI V ČASU JAVNE RAZGRNITVE**

**Pisne pripombe prispele po pošti do 20.7.2009 (prepis):**

**IMP MONTAŽA KOPER, d.d., Ulica 15. Maja 21, Koper**

3.1 Predlagamo, da se vključijo parc. Št. 1489/2, 1489/5, 1490/7, 1491/6, 1492/4, 1492/6, k.o. Koper v območje OPPN Ulica 15. Maja, za izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta.

Obrazložitev:

Celovita zaključitev območja, notranji izgled ulice in krožišča.

*3.1 Skladno z določili Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (v nadaljevanju: občinski plan)(Uradne objave, št. 33/01), spadajo zgoraj navedene parcele v območja za proizvodne in servisne dejavnosti, s*

*prostorsko oznako KP-7, ki določa, da so območja prednostno namenjena razvoju proizvodnih (sekundarnih in dela terciarnih) dejavnosti in sicer razvoju posameznih dejavnosti kakor tudi mešani rabi. V območje za proizvodne dejavnosti sodijo industrija in proizvodna obrt, servisi in remontni za velika vozila, mehanizacijo itd., gradbena cona (betonarna, betonski in drugi predfabrikati za gradbeništvo, itd.), predelovalna industrija, živilska industrija, itd. V območje za proizvodne dejavnosti ne sodijo dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in imetja oz. zahtevajo posebne zaščitne ukrepe (skladišča vnetljivih snovi nevarnih kemikalij, itd.); v to območje ne sodijo stanovanja in spremljajoče dejavnosti, kmetijska območja (razen v prehodnem obdobju pred spremembo namembnosti), itd. Možne dopolnilne dejavnosti so tovarna postaja, tovarni terminal, skladišča, trgovine gradbenega materiala in druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, carinska cona, interni servisi (obrat prehrane, začasna stanovanja za delavce, bencinska črpalka itd.), manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine. Zatorej bi bila za izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta na omenjenih parcelah potrebna najprej sprememba občinskega plana, saj z OPPN-jem ne moremo spreminjati namenske rabe območja. Območje OPPN Zazidava Ulica 15. maja pa se nahaja v območju za centralne dejavnosti, ki so namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi (mestno središče). Možne dopolnilne dejavnosti so stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje.*

#### **4 STALIŠČA DO PRIPOMB ODDANIH USTNO ALI PISNO NA JAVNI OBRAVNAVI**

**Na javni obravnavi, dne 8.7.2009, v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper ni bilo podanih pripomb.**

#### **5 OBRAVNAVA V DELOVNIH TELESIH OBČINSKEGA SVETA**

Predlog odloka so obravnavali Odbor za okolje in prostor, Odbor za krajevno samoupravo in Statutarno pravna komisija.

- 5.1 Statutarno – pravna komisija na predlagan dokument ni imela pripomb.
- 5.2 Odbor za krajevno samoupravo podpira predlagani odlok.
- 5.3 Odbor za okolje in prostor predlaga sprejetje predloženega odloka.

#### **6 PRIPOMBE PODANE NA 22. SEJI OBČINSKEGA SVETA DNE 16.07.2009**

Predlog odloka je prvič obravnaval Občinski svet Mestne občine Koper dne 16.7.2009.

##### **6.1 Jadran Bajec, član Občinskega sveta:**

###### **Povzetek vsebine razprave:**

- 6.1.1 Za sprejem predmetnega prostorskega akta bi bilo potrebno imeti novo urbanistično zasnovo.
- 6.1.2 Trenutno je to območje za centralne dejavnosti, ali tako imenovana komunalna cona, v kateri na celotnem območju ni nobenega stanovanja. Gre za območje bivšega Primorskega tiska, to pomeni proizvodnih dejavnosti in ne stanovanjskih dejavnosti.
- 6.1.3 Pozitivno je, da se ulica 15. maja poveže s Tomšičevo ulico z mostom, vendar bo lahko cesta preozka.
- 6.1.4 Predmetno zemljišče (takrat last Primorskega tiska) je bilo prodano v okviru stečajnega postopka, ocenjeno kot zemljišče za proizvodne dejavnosti in kot takšno cenejše od zemljišča, ki je predvideno za stanovanjsko gradnjo. Po objavi prostorskega akta bo zemljišče vredno veliko več kot ob prodaji s tem, da se ne bo naredilo nič, nobenega vložka, nobene dodane vrednosti.

*6.1.1 Skladno z veljavno zakonodajo s področja urejanja prostora se do uveljavitve občinskega prostorskega načrta (OPN), OPPN pripravlja skladno s prostorskimi sestavinami občinskega*

*dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorskimi sestavinami občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (v nadaljevanju: občinski plan). Predmetni OPPN je skladen z občinskim planom.*

- 6.1.2 Skladno z določili Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (v nadaljevanju: občinski plan)(Uradne objave, št. 33/01), spada območje OPPN-ja v območja za centralne dejavnosti, s prostorsko oznako KC-58, ki določa, da so območja prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastanitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd. V območja centralnih dejavnosti ne sodijo večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovorni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti itd. Možne dopolnilne dejavnosti so stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje. Predmetni OPPN predvideva gradnjo objektov za oskrbne in storitvene dejavnosti (trgovski, gostinski, storitveni in poslovni dejavnosti in druge poslovne dejavnosti) ter mešani rabi (stanovanja, apartmajske enote).*
- 6.1.3 Cesta preko mostu je dimenzionirana glede na predvidene prometne tokove območja. V zasnovi je navezava Ulice 15. maja na Tomšičevo ulico Široka  $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ . Glede na obstoječe stanje, kjer sta Ulica 15. Maja in Tomšičeva prav tako široki  $6,0 \text{ m}$  in njun profil zadostuje prometu, ki se dnevno vozi po tem območju, bo predvidena širina predvidene ceste tudi zadostovala, namreč nesmiselno je na krajšem odseku ceste znotraj določenega območja predvideti večjo širino od vseh dostopnih poti, ki prometno funkcionirajo.*
- 6.1.4 Nakup in prodaja zemljišča ni predmet OPPN-ja. Z mešano strukturo programa se v okolju zagotovi prisotnost aktivnosti, ki povečajo vrednost in kvaliteto tega prostora.*

Pripravil:  
Biro Obala d.o.o.

**ŽUPAN**  
**Boris Popovič**