

# SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA POSEGE V PROSTOR NA OBMOČJU MESTNEGA JEDRA MESTA KOPER Z VPLIVNIM OBMOČJEM

## IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMBE PUPa

Pobudnik in pripravljalec  
izdelave spremembe  
PUPa:



**MESTNA OBČINA KOPER**  
Verdijeva ulica 10  
6000 Koper

Izdelovalec spremembe  
PUPa:



**STUDIO MEDITERANA d.o.o.**  
Pittonijeva 6, 6310 Izola  
Andrej Mlakar u.d.i.a.

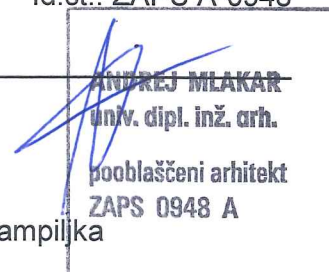
Številka projekta:  
**36/19**

Številka mape

Odgovorni vodja projekta:

Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh.  
Id.št.: ZAPS A-0948

Podpis: \_\_\_\_\_



Osebna štampiljka

Junij 2019

## **KAZALO IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV PUPa**

Številka projekta:  
**36/19**

---

1. Zahteve nadrejenih prostorskih aktov,
2. Sedanje in prihodnje potrebe v prostoru,
3. Namen in potreba po pripravi sprememb prostorskega akta,
4. Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z s spremembami PUPa z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni akti,
5. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo,
6. Okvirni roki za izvedbo priprave spremembe prostorskega akta in investicij,

## Zahteve nadrejenih prostorskih aktov

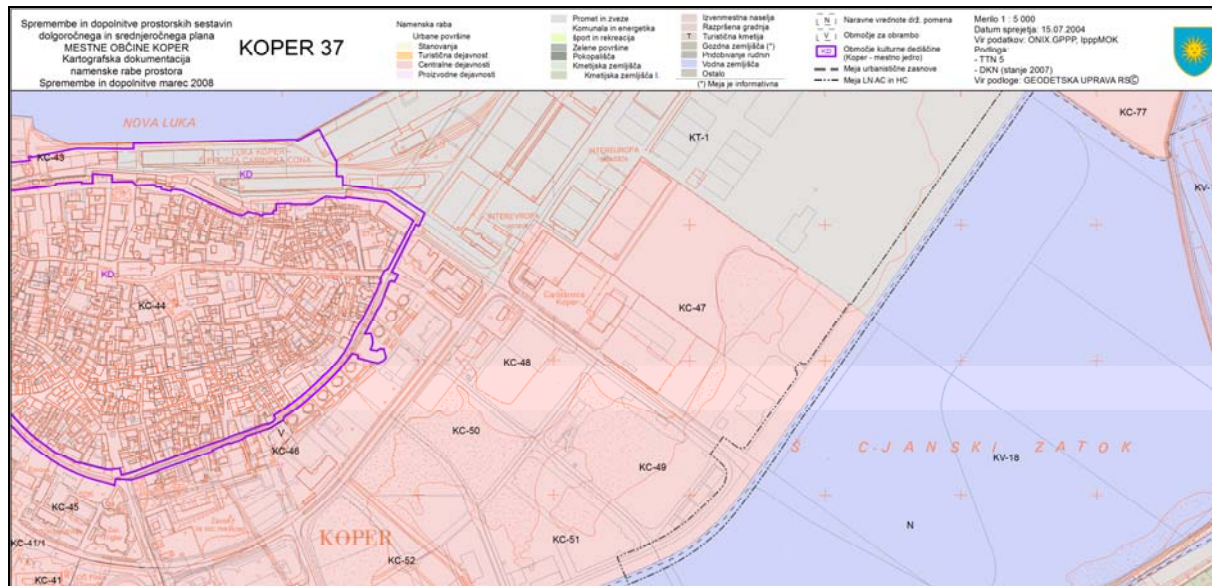
### Na območju obravnave velja hierarhično višji prostorski akt:

Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99, 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09).

Na območju obravnave veljajo namenske rabe prostora:

### UREDITVENO OBMOČJE ZA POSELITEV-OBMOČJA ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI (C)

Območje so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče).



Izsek iz prostorskih sestavin plana MOK

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, tovarni 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 (pred izdajo dovoljenja za lokacijo dejavnosti je potrebno oceniti vpliv na okolje, v primeru zatečenega stanja neprimerne dejavnosti se določijo sanacijski ukrepi).

## **Načini urejanja posameznih območij iz nadrejenih prostorskih aktov:**

### **»6.1. Načini urejanja območij s prostorskimi izvedbenimi akti**

*Opredelitev načinov urejanja s prostorskimi izvedbenimi akti temelji na sledečih načelih:*

#### **6.1.1. Načini urejanja območij v ureditvenem območju mesta Koper**

##### **1. Prostorske ureditvene pogoje (PUP) bomo izdelali za:**

- zgrajene dele mesta, kjer je bil prostorski izvedbeni akt že realiziran;
- območja, za katera ni predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov;
- za dele območij, za katera je predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov pa ti ne bodo sprejeti v tekočem srednjeročnem obdobju;
- **za nujne dopolnitve pretežno že zgrajenih območij.**

##### **2. Z zazidalnimi načrti (ZN) bomo urejali:**

- vsa območja za stanovanjsko, industrijsko, turistično, luško, obrtno, športno-rekreacijsko dejavnost ter marino;
- manjša območja graditve s prevladujočo rabo;
- specifične objekte in ureditve (zahtevni javni objekti ali skupine manj zahtevnih javnih objektov).

##### **3. Ureditvene načrte (UN) bomo izdelali za:**

- posamezna območja v historičnem mestnem jedru;
- posege v prostor, ki niso graditev, vendar predstavljajo večjo trajno spremembo prostora zelene, rekreacijske, melioracijske površine, pokopališča).

##### **4. Lokacijske načrte (LN) bomo izdelali za:**

- gradnjo infrastrukturnih objektov in naprav,
- za realizacijo pokopališča v Ankaranu.«

Na območjih mesta Koper, kjer so nujne dopolnitve pretežno že zgrajenih območij se urejajo na podlagi Prostorsko ureditvenih pogojev. Območje, kjer se nahaja KC-48 je že pretežno zgrajeno. Mestna občina Koper namerava nepozidana zemljišča na tem območju dopolniti z objekti, ki so nujno potrebni za strategijo razvoja mesta v okviru vizije razvoja mobilnosti Mestne občine Koper.

Lastnik pretežnega dela nepozidanega dela zemljišča na območju KC-48 je Mestna občina Koper. V tem delu namerava občina razvijati dejavnosti v okviru razpisov Evropskega sklada za regionalni razvoj v okviru vizije razvoja mobilnosti Mestne občine Koper. Za pripravo prijave na razpis namerava Mestna občina Koper za to območje izpeljati javni odprti projektni arhitekturni natečaj.

## Sedanje in prihodnje potrebe v prostoru

Na območju velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 16/2007- obvezna razlaga, 39/2007- obvezna razlaga, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 14/2011- obvezna razlaga, 18/2014- spremembe in dopolnitve, 76/2015- obvezna razlaga, 43/2017- spremembe in dopolnitve, 41/2018- obvezna razlaga, 69/2018- obvezna razlaga) Detajli akta 1991-08-07 1480872.72968147 8809.99945254356.

Na območju KC-48 so v PUPu že določeni vsi prostorsko ureditveni pogoji za gradnjo, ki bodo veljali v primeru, da se za to območje ne sprejeme OPPN. Pri nadaljnjemu razvoju in gradnji na območju KC-48 se bodo tako upoštevali prostorsko ureditveni pogoji določeni v veljavnem prostorskem aktu, ki velja na tem območju. Glede na to, da so vsa podrobna določila za urejanje obravnavanega območja že določena v PUP in, da so bila ta določila tudi javno razgrnjena in za njih pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora, izvedba javnih delavnic in posvetovanj z javnostjo v fazi priprave izhodišč ni bilo potrebno izvesti.

Na predvidenem območju KC-48, v delu, ki je v lasti Mestne občine Koper, namerava Mestna občina Koper razvijati tiste dejavnosti in objekte, ki so skladni z vizijo razvoja mobilnosti v Mestni občini Koper. Za vse investicije na tem območju namerava občina črpati sredstva iz Evropskega sklada za regionalni razvoj.

### VIZIJA RAZVOJA MOBILNOSTI V MESTNI OBČINI KOPER

#### OPREDELITEV VIZIJE RAZVOJA MOBILNOSTI V MESTNI OBČINI KOPER

Mestna občina Koper bo svojim občanom zagotovila uravnotežen, učinkovit in sodobno oblikovan prometni sistem, ki zadovoljuje potrebe ljudi, podjetij in okolja. Z jasnimi strateškimi usmeritvami trajnostne mobilnosti, kjer bo v ospredju zmanjšana uporaba avtomobila ter spodbujanje hoje, kolesarjenja in uporaba javnega potniškega prometa, bo Mestna občina Koper postala občina prijetna za bivanje, ki bo privabljala prebivalce in podjetja, saj jim bo nudila pogoje za njihov trajnostni razvoj. Tako bo Koper s preходом na trajnostno mobilnost prepoznal svojo ključno razvojno priložnost.

Prometna strategija Mestne občine Koper predvideva pet strateških stebrov načrtovanja, z uresničitvijo katerih bo občina dosegla sodobno urejen promet in boljšo kakovost bivanja. Strateški stebri se med seboj povezujejo in dopolnjujejo, vsem pa je skupen odmik od tradicionalnega načrtovanja prometa (osredotočenost na gradnjo infrastrukture in avtomobile), ter usmeritev v učinkovite, naložbeno in okoljsko manj sporne izboljšave, ki so v prvi vrsti osredotočene na človeka.

#### **Strateški stebri celostne prometne strategije Mestne občine Koper**

##### 1. Prometno načrtovanje – vzpostavitev celostnega prometnega načrtovanja.

Mestna občina Koper je s pristopom k izdelavi Celostne prometne strategije že naredila prvi korak k vzpostavitvi celostnega prometnega načrtovanja, saj je področje mobilnosti uvrstila med strateške priložnosti. Prometno načrtovanje je osnova prometne strategije, ki podaja okvir in izhodišča ostalim strateškim stebrom. Z izdelavo in sprejetjem CPS bo obstoječe načrtovanje mobilnosti nadgrajeno in sicer bo sledilo doseganju ciljev trajnostne mobilnosti. Uvedena bodo orodja za sistematično spremljanje področja mobilnosti ter vrednotenje kazalcev stanja mobilnosti. Sredstva za izboljšave bo občina pridobivala iz evropskih projektov na temo trajnostne mobilnosti, v katere se bo aktivno vključevala (samostojno oziroma v povezavi na regionalni/državni/evropski ravni). Za transparentnost odločanja bo

poskrbela redno vključevanje javnosti v vse faze načrtovanja mobilnosti, saj je ključna značilnost celostnega načrtovanja prometa osredotočenost na človeka in odziv na potrebe različnih skupin uporabnikov. Z vključevanjem javnosti in promocijo celostnega prometnega načrtovanja bo občina naredila velik korak k spreminjanju potovalnih navad ter postopnemu prehodu na trajnostne oblike mobilnosti.

## 2. Pešačenje – spodbujanje hoje kot pomembnega potovalnega načina.

Mestna občina Koper bo prepoznala hojo kot pomemben potovalni način pri načrtovanju prometa v občini. S kakovostnimi ureditvami skupaj z umiritvijo motornega prometa se bo izboljšala varnost pešcev, prav tako pa bo občina poskrbela za nadgradnjo varnih poti v šolo, saj so otroci ena izmed najbolj ogroženih skupin v prometu. Z izboljšanjem kakovosti prometne infrastrukture in z njeno prilagoditvijo gibalno oviranim osebam bo zagotovila pogoje, da bo večina prebivalcev opravila velik del krajših dnevnih poti peš. Občina bo s spremljanjem števila in navad pešcev načrtovala povezave posameznih delov mesta. S spodbujanjem in promocijo hoje med prebivalci bo hoja prepoznana kot zdrav način potovanja po mestu.

## 3. Kolesarjenje – optimalno izkoriščanje potencialov kolesarjenja.

Mestna občina Koper bo postala občina z urejenim kolesarskim omrežjem, ki bo omogočalo kolesarjem, da enostavno potujejo kjerkoli. Občina bo načrtovala povezave posameznih predelov mesta in v celotni občini, tako da bodo prebivalci s kolesom varno in udobno dostopali do vseh ključnih ciljev poti. Kolesarske poti bodo jasno označene, s povečanjem in ureditvijo parkirnih mest za kolesa, predvsem na vzpostavljenih multimodalnih vozliščih, bo kolesarjenje postalo bolj enostavno in privlačno. Dobra kolesarska infrastruktura bo poskrbela tudi za varno, neposredno in priročno kolesarjenje, z minimalnimi ovirami iz prometa ali s strani pešcev. Kolesarjenje bo tako varno in privlačno. Občina bo istočasno spodbujala in promovirala kolesarjenje, s tem da bo aktivno podpirala prebivalce pri kolesarjenju z zagotavljanjem izobraževanj in tečajev varnih voženj ter s tem povezanih storitev. S tem bo vplivala na povečanje števila kolesarjev, predvsem pa deleža kolesarjenja pri opravljanju vsakodnevnih poti. Kolesarska in prometna kultura prebivalcev se bo izboljšala, prav tako njihovo zdravje.

## 4. Javni potniški promet – oblikovanje privlačnega javnega potniškega prometa.

Občina bo izboljšala integracijo med različnimi sredstvi JPP ter ostalimi prometnimi načini in sicer z ureditvijo multimodalnih vozlišč ter P&R parkirišč. Občina bo izboljšala dostopnost JPP za osebe z zmanjšano mobilnostjo. Težila bo k izboljšanju podobe JPP in povečanju uporabe JPP v dnevnih potovanjih.

## 5. Racionalna raba motoriziranega prometa – uveljavitev optimiziranega cestnega prometa.

Mestna občina Koper bo zmanjšala odvisnost od uporabe avtomobila. Umirjanje motornega prometa predvsem v mestu in ostalih naseljih bo doprineslo k številnim pozitivnim posledicam. V prvi vrsti se bo povečala prometna varnost, saj bodo središča naselij prednostno namenjena pešcem in kolesarjem, medtem ko bo število motoriziranih voženj minimalno. Središča bodo ponovno oživila, s tem pa se bo tudi povečala njihova privlačnost za bivanje, kar bo še najbolj vplivalo na ljudi z omejeno mobilnostjo. Z ureditvijo parkirnih površin izven središč naselij se bodo parkirne razmere znotraj njih izboljšale. Parkirne obremenitve središč naselij bodo minimalne, prav tako pa se bodo tudi zmanjšali negativni učinki motornega prometa. Večja naselja v občini bodo imela urejene obvoznice, na katerih bo potekal celotni motorni in tovorni promet in tako zmanjšale tranzit skozi občutljive dele naselij.



## Namen in potreba po pripravi sprememb prostorskega akta

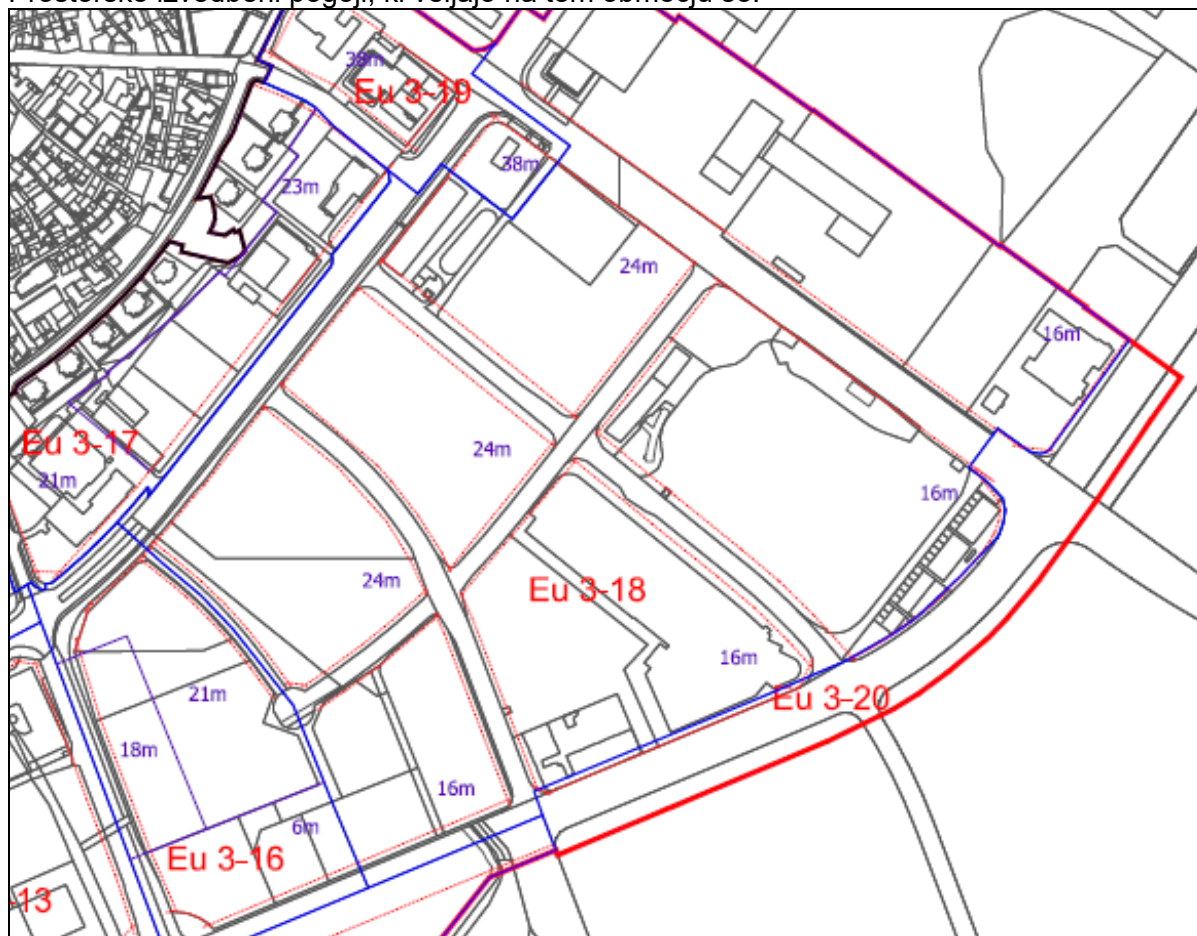
Sprememba prostorskega akta se nanaša samo na način urejanja na območju KC-48, kjer je v sedanjem prostorskem aktu v 54. členu zapisana obveza izdelave OPPN.

Lastnik pretežnega dela nepozidanega dela zemljišča na območju KC-48 je Mestna občina Koper. V tem delu namerava občina razvijati dejavnosti v okviru razpisov Evropskega sklada za regionalni razvoj v okviru vizije razvoja mobilnosti Mestne občine Koper. Za pripravo prijave na razpis namerava Mestna občina Koper za to območje izpeljati javni odprti projektni arhitekturni natečaj.

Območje je že delno pozidano, nepozidani del območja pa je v večinski lasti Mestne občine Koper, ki namerava za to območje razpisati javni arhitekturni natečaj, zato sprejemanje OPPN za to območje ni smiselno predvsem pa sprejemanje OPPN ne omogoča pravočasne prijave na Evropski sklad za regionalni razvoj.

Na območju KC-48 so v PUPu že določeni vsi prostorsko ureditveni pogoji za gradnjo, ki bodo veljali v primeru, da se za to območje ne sprejeme OPPN. Pri nadaljnjemu razvoju in gradnji na območju KC-48 se bodo tako upoštevali prostorsko ureditveni pogoji določeni v veljavnem prostorskem aktu, ki velja na tem območju.

Prostorsko izvedbeni pogoji, ki veljajo na tem območju so:



Izsek iz grafičnega dela PUPa

Območje se nahaja v funkcionalni celoti Fc-3 – obrobje mesta v Enoti urejanja Eu 3-18. V veljavnem prostorskem aktu so določeni vsi prostorsko ureditveni pogoji glede vrste in namena gradnje, lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji glede varovanja, pogoji glede priključevanja na javno komunalno infrastrukturo in drugo.

Vsi ti pogoji so bili sprejeti po uradnem postopku sprejemanja prostorskega akta ter bila za njih prejeta pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.

Pri nadaljnjem razvoju območja in pri pripravi arhitekturnega natečaja bodo prostorsko ureditveni pogoji iz veljavnega prostorskega akta upoštevani in podani kot obvezna izhodišča.

Glede na to, da je večinski lastnik nepozidanih zemljišč območja KC-48 Mestna občina Koper in, da namerava občina za razvoj in gradnjo na tem območju razpisati javni odprti arhitekturni natečaj, sprejemanje OPPN na tem območju ni smiselna in zato predlagana sprememba prostorskega akta utemeljena.



## Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z s spremembami PUPa z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni akti

Predlagana sprememba prostorskega akta se nanaša na spremembo 54. člena Prostorsko ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (UO št. 29/91, UL RS 16/07, 39/07, 65/10, 18/14, 43/17, obvezni razlagi 41/18 in 69/18)

Sprememba odloka:

### **54. člen (obveza za OPPN)**

1. V primeru, da predvideni posegi v prostor niso skladni z določili tega PUP, je možno za taka območja izdelati OPPN.
2. Izdelava OPPN je obvezna tudi v primerih, če so predvideni posegi skladni, z določili tega odloka, vendar dosegajo enega ali oba od naslednjih kriterijev:
  1. ko načrtovana stavba spreminja potek primarne javne prometne infrastrukture,
  2. ko načrtovana stavba posega v tri ali več Eu hkrati.
3. Na območju planskih celot KC-47, ~~KC-48~~, KC-49, KC-50 in delu KC-52 (severovzhodni del planske celote do mej parcel št. 1459/7, 1459/8 in 1570/10, vse k.o. 2605 Koper) je za gradnjo novih objektov potrebna izdelava OPPN.
4. Na območju Eu 3-11 je za gradnjo novih stavb in v primerih ko posegi v prostor spreminjajo obstoječo prometno ureditev, potrebna izdelava OPPN-ja.

V tretjem odstavku se črta besedilo KC-48.

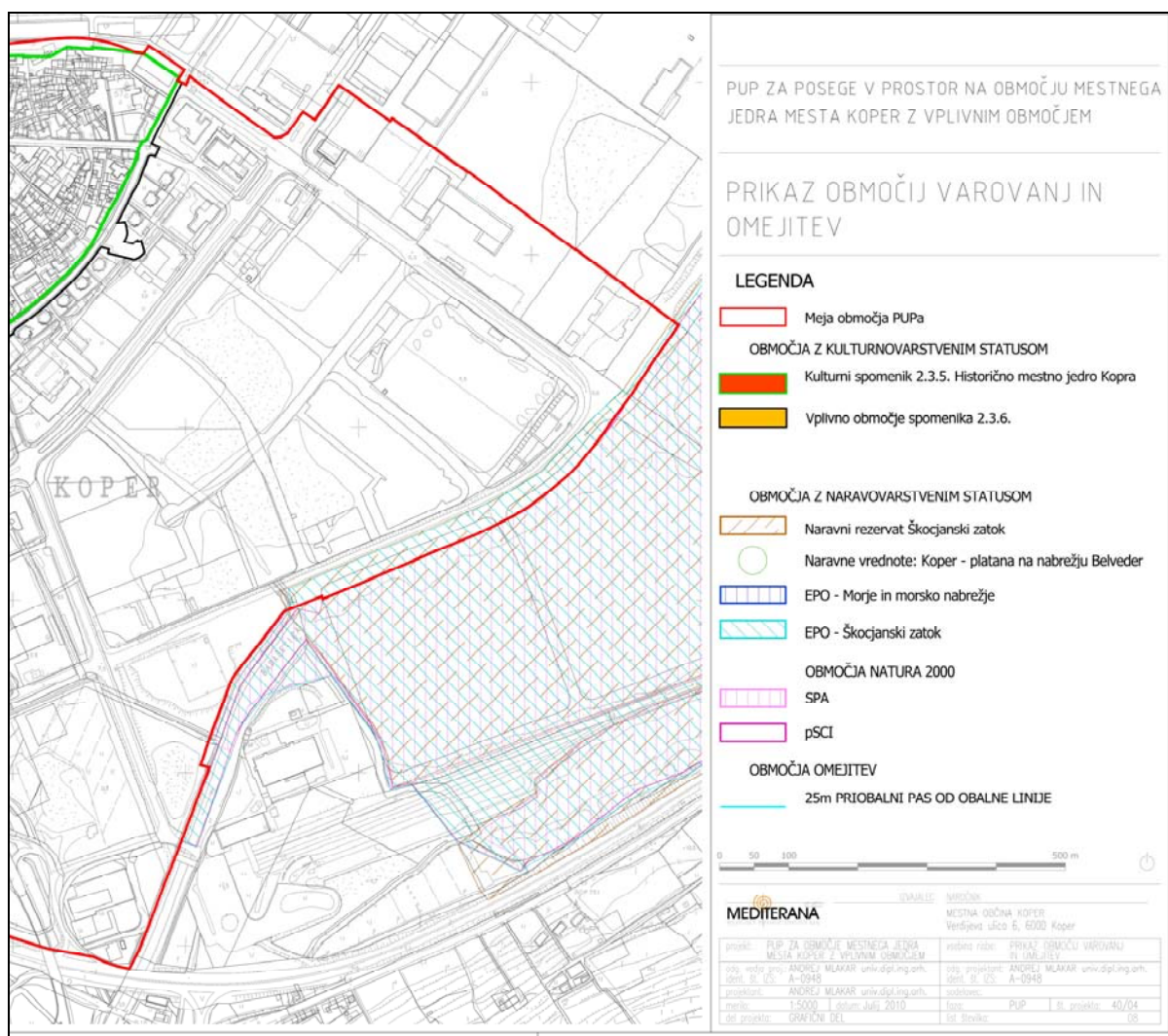
Vsa ostala določila odloka se ne spreminjajo, na območju KC-48 bodo po spremembi veljali ostali pogoji iz tekstualnega in grafičnega dela prostorskega akta.

Na območjih mesta Koper, kjer so nujne dopolnitve pretežno že zgrajenih območij se urejajo na podlagi Prostorsko ureditvenih pogojev. Območje, kjer se nahaja KC-48 je že pretežno zgrajeno Mestna občina Koper namerava nepozidana zemljišča na tem območju dopolniti z objekti, ki so nujno potrebni za strategijo razvoja mesta v okviru vizije razvoja mobilnosti Mestne občine Koper.

Lastnik pretežnega dela nepozidanega dela zemljišča na območju KC-48 je Mestna občina Koper. V tem delu namerava občina razvijati dejavnosti v okviru razpisov Evropskega sklada za regionalni razvoj v okviru vizije razvoja mobilnosti Mestne občine Koper. Za pripravo prijave na razpis namerava Mestna občina Koper za to območje izpeljati javni odprti projektni arhitekturni natečaj.

## Varovana območja:

Območje KC-48 se ne nahaja v varovanem območju, kar je že opredeljeno v veljavnem prostorskem aktu in za kar so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.



Izsek iz grafičnega dela PUPa – Prikaz območij varovanj in omejitev



## Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo

Predvidena sprememba PUPa ne vpliva na dodatne investicije v komunalno opremo in drugo javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, kot je že določena v veljavnem PUPu na katerega so bila pridobljena tudi vsa pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.

V PUPu so tudi za območje KC-48 že določeni vsi pogoji za izgradnjo gospodarske javne komunalne infrastrukture ter za priključevanje novih objektov na njo.

## Okvirni roki za izvedbo priprave spremembe prostorskega akta in investicij

Za pripravo sprememb prostorskega akta so predvidene sledeče dejavnosti in predviden čas, ki je določen glede na zakonska določila in roke predpisane v ZUreP-2.

FAZA	DELO	ČAS
IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB PUP	izhodišča,	10 dni
SKLEP O PRIPRAVI	Sklep in izhodišča Javno objavi poziv nosilec za mnenja CPVO Na podlagi mnenj MOP sklep o CPVO	30 dni mnenja 21 dni MOP
OSNUTEK SPREMEMB PUP	Javno objavi in pozove nosilce za mnenja	30 dni
JAVNA RAZGRNITEV IN OBRAVNAVA	Javna objava in razgrnitev Javna obravnava Objava stališč do pripomb	30 dni 10 dni
PREDLOG SPREMEMB PUP	Predlog SPREMEMB PUP javno objavi in pozove nosilce da podajo mnenje	30 dni
POTRDITEV PREDLOGA IN SPREJEM	Usklajen predlog SPREMEMB PUP Sklep MOP o potrditvi SPREMEMB PUP MOP po sklepu SPREMEMB PUP javno objavi Občina sprejme odlok in ga pošlje MOP, ki ga javno objavi kot veljavni SPREMEMB PUP	30 dni 10 dni

Pričetek aktivnosti spremembe prostorskega akta je junij 2019. Predvidena objava veljavne spremembe PUPa je februar 2020.

V istem obdobju bo izveden tudi odprti, javni, projektni, arhitekturni natečaj za urejanje tega območja, ki bo predvidoma zaključen do konca leta 2019. V letu 2020 je predvideno pridobivanje gradbenih dovoljenj za nove objekte na tem območju ter zaključek gradnje v začetku leta 2021 oziroma skladno s pogoji Evropskega sklada za regionalni razvoj.