

Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) in 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/0, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08) je župan Mestne občine Koper sprejel

S K L E P

o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »kompleks Zeleni park«

1. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo OPPN

S prostorskimi sestavinami planskih dokumentov občine je širše območje KC-45 opredeljeno kot ureditveno območje za centralne dejavnosti, 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, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve itd. Možne dopolnilne dejavnosti so: stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje.

Obravnavano območje se ureja na podlagi Dolgoročnega plana občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenega plana občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01 in Uradni list RS, št. 96/04, 97/04), ter Odloka 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. 16/07 – obvezna razlaga, 39/07 – obvezna razlaga).

Osnovna namenska raba je ureditveno območje za poselitev.

Podrobnejša namenska raba je območje za centralne dejavnosti, namenjeno razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi (mestno središče), 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 urejana igrišča*, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve itd.

Širši prostor v zadnjih letih doživlja transformacijo k višjim sistemom rabe prostora.

2. Predmet, programska izhodišča

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

V Kopru, v neposredni bližini kompleksa Zeleni Park 1 (v nadaljevanju: ZP1) in Zeleni Park 2 (v nadaljevanju: ZP2), namerava investitor na obstoječih garažah zgraditi poslovno stanovanjski objekt Zeleni Park 3 (v nadaljevanju ZP3) ter vse tri objekte (ZP1, ZP2 in ZP3) združiti v celoto. Obstoječi kompleks ZP1 in ZP2 funkcionirata kot poslovno trgovski center in ima pomembno vlogo in položaj v mestu, predvsem kot zunanja vizualna podoba mesta ob prihodu po Piranski cesti. Objekt ZP3 nikakor ni mišljen kot dozidava obstoječih objektov ZP1 in ZP2 temveč kot programsko in vizualno samostojna enota, ki pa bo v funkcijski navezavi z ZP1 in ZP2 tvoril koherentno celoto. Trije objekti bodo med seboj povezani s dvoetažnim veznim delom s pokrito ulico – pasažo.

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati značaj območja in temu prilagoditi tipologijo zazidave. Z načrtovano prostorsko ureditvijo je potrebno zagotoviti optimalno vključenost pozidave v obstoječe prometno in komunalno omrežje.

Načrtovani so naslednji posegi:

– Prenova, delna porušitev, nadzidava in dozidava stavbe ZP1 (obstoječi objekt Istrabenz) poslovni in gostinski lokali ter stanovanja.

– Zgradi se povezuje med obstoječim poslovno/trgovsko/ stanovanjskim objektom ZP1, ZP2 in ZP3 etažnosti P+1 s pasažo.

– Zgradi se nov poslovno/trgovsko/stanovanjski objekt ZP3 kot nadgradnja obstoječe garažne hiše etažnosti P+3N (dvoetažni trgovski center in poslovni prostori v nadstropjih; do 40% možnost poslovnih apartmajev-stanovanj).

– Istočasno se bo izvedla zunanja in prometna ureditev kompleksa.

Z gabaritno in programsko členitvijo kompleksa se projektni predlog vrašča v obstoječe sisteme kot spontan element.

3. Okvirno ureditveno območje

Območje OPPN (ureditveno območje) se nahaja med Pristaniško ulico, Piransko cesto in Cesto Zore Perello-Godina. Ureditveno območje obsega parcele št.: 890/3, 890/8, 1397/3, 1398/4, 1398/7, 1398/6, 1597/1, 1597/2, 1598/3, 1598/4, 1598/5, 1598/6, 1598/7, 1598/8, 1606, 1607/1, 1607/3, 1607/5, 1607/6, 1607/7, 1607/8, 1607/9, vse k.o. Koper v približni kvadraturi 15.000 m².

V območje obravnave se lahko vključijo tudi sosednja območja, če se v okviru izdelave strokovnih podlag ugotovi, da je to potrebno zaradi okoljsko ali funkcionalno ugodnejših rešitev.

4. Način pridobitve strokovnih rešitev, geodetskih in drugih podlag

Strokovne podlage vsebujejo:

– analizo ustvarjenih razmer,

– idejne zasnove načrtovane prostorske ureditve, kot celovite urbanistične, krajinske in arhitekturne rešitve, ki v odvisnosti od načrtovane prostorske ureditve vključujejo tudi:

– idejno zasnovo prometne ureditve,

– idejno zasnovo novih energetskih, vodovodnih, komunalnih in drugih infrastrukturnih priključkov in ureditev, vključno z idejnimi zasnovami morebitne potrebne zaščite, predstavitev oziroma ukinitve infrastrukturnih vodov,

– idejno zasnovo rešitev in ukrepov za preprečitev negativnih vplivov na okolje, naravo, kulturno dediščino in trajnostno rabo naravnih dobrin, vključno z idejno zasnovo ureditve morebitnih izravnalnih ukrepov.

Idejne zasnove predlagane prostorske ureditve se izdelajo v vsebini kot je določena za idejno zasnovo v predpisih, ki določajo vsebino projektne dokumentacije.

Strokovne rešitve izdelajo načrtovalci, na osnovi potrjenih strokovnih podlag ki ga izbere pobudnik OPPN. Pobudnik OPPN zagotovi tudi ustrezne geodetske podlage za izdelavo akta.

V postopku priprave OPPN se lahko zagotovijo tudi druge strokovne podlage, če to izhaja iz vsebine problematike, ki jo je treba razrešiti v OPPN.

5. Rok za pripravo OPPN in njegovih posameznih faz

Terminski plan je narejen glede na minimalne zakonske roke posameznih faz, ki jih je potrebno upoštevati, vendar je potrebno upoštevati tudi termine sklicev občinskega sveta in morebitno potrebno usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora, kar lahko privede do zamika posameznih faz oziroma končnega termina sprejema prostorskega akta.

Pobudnik in investitor v sodelovanju s prostorskim načrtovalcem, na podlagi pripravljene idejne zasnove ureditve območja, ki je bila priložena pobudi za izdelavo prostorskega akta, pripravi osnutek OPPN in le tega posreduje občini v potrditev.

Na potrjeni osnutek OPPN se pridobijo smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki vsebuje tudi strokovne podlage nosilcev urejanja prostora iz področja njihovih pristojnosti.

Faza	Nosilec	Rok
Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)	UOP, župan,	oktober 2009

Objava sklepa v uradnem glasilu in svetovnem spletu, MOP	Župan	oktober 2009	
Priprava osnutka OPPN	Načrtovalec		
Poziv nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic in pridobitev obvestila MOP za varstvo okolja o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje	UOP	30 dni	
Analiza smernic, izdelava strokovnih podlag in dopolnitev osnutka OPPN	Načrtovalec		
Izdelava okoljskega poročila na osnutek OPPN - na podlagi obvestila MOP o izvedbi CPVO	Izdelovalec OP, UOP, načrtovalec		
- Poziv MOP, pristojno za varstvo okolja za presojo kakovosti in skladnosti okoljskega poročila in dopolnjenega osnutka OPPN	UOP, MOP, Izdelovalec OP, Načrtovalec	15 dni	
Javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN; objava v svetovnem spletu in na krajevno običajen način	Župan, UOP	7 dni pred pričetkom javne razgrnitve	
Javna razgrnitev in obravnava dopolnjenega predloga OPPN z evidentiranjem vseh pisnih pripomb	UOP, načrtovalec	30 dni	
Priprava in sprejem stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javne obravnave	Načrtovalec, UOP, župan	15 dni po zaključku javne obravnave	
Objava stališč do pripomb na krajevno običajen način, pisna seznanitev lastnikov parcel na območju OPPN	UOP		
Oblikovanje dopolnjenega predloga OLN na podlagi stališč do pripomb ter predlogov javnosti	Načrtovalec	15 dni po potrditvi stališč	
Pridobitev mnenj od nosilcev urejanja prostora na dopolnjen predlog OPPN in opredelitev pristojnih ministrstev o sprejemljivosti OPPN, v kolikor je potrebna celovita presoja vplivov na okolje	UOP, načrtovalec	30 dni	
- Pridobitev potrdila od ministrstva, pristojno za okolje o sprejemljivosti OPPN	UOP, načrtovalec, MOP	60 dni	
- Priprava usklajenega predloga OPP	Načrtovalec		

- Prva in druga obravnava in sprejem odloka na občinskem svetu	Župan, občinski svet		
Objava odloka v Uradnem listu			

6. Nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti ter drugi udeleženci, ki bodo sodelovali pri pripravi OPPN

Nosilci urejanja prostora so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb, organi v njihovi sestavi ter nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo v postopku priprave OPPN.

Nosilci urejanja prostora morajo v skladu z drugim odstavkom 58. člena ZPNačrt podati smernice v 30 dneh od prejema vloge ter v skladu s prvim odstavkom 61. člena ZPNačrt podati mnenje v 30 dneh od podane vloge. V primeru, če kdo od navedenih nosilcev urejanja prostora v zakonsko določenem roku ne poda smernic, se bo v skladu z 58. členom ZPNačrt štelo, da smernic nima, pri čemer mora načrtovalec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi. Če kdo od navedenih nosilcev urejanja prostora v zakonsko določenem roku po prejemu zahtevka o izdaji mnenja ne bo podal odgovora, se šteje, da s predlagano prostorsko ureditvijo soglaša.

Nosilci urejanja prostora, ki morajo pred pričetkom izdelave OPPN podati smernice za pripravo slednjega, k dopolnjenemu predlogu pa mnenje, so:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, Dunajska 48, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, ARSO, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Jadranskega morja, Oddelek povodja jadranskih rek z morjem, Pristaniška 12, Koper,
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, Tartinijev trg 12, Piran,
- Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, Ljubljana
- a. Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Piran, Trg bratstva 2, Piran,
- Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper,
- Komunala Koper, Ulica 15. maja 4, Koper,
- Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper,
- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, Koper,
- Istrabenz plini, Sermin 8a, Koper,
- Mestna Občina Koper, Urad za gospodarske javne službe in promet, Verdijeva 10, Koper,
- Mestna Občina Koper, Urad za okolje in prostor, Verdijeva 10, Koper,
- druge gospodarske javne službe ter drugi organi in organizacije, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave OPPN.

Pobudnik priprave OPPN je COAGENS d.o.o., Cesta Zore Perello – Godina 2, 6000 Koper.

Pripravljaivec načrta je Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper.

Postopek priprave dokumenta vodi Urad za okolje in prostor MO Koper.

Načrtovalec mora izpolnjevati pogoje, ki jih določajo člani od 156 do 160 Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr. in 53/03 – ZK-1). OPPN mora izdelati v obsegu in z vsebinami, ki jih določa zakon (od 55. do 61. člen ZPNačrt – Uradni list RS, št. 33/07) in ustrezni podzakonski akti in v skladu s tem sklepom. OPPN se izdelata tudi v digitalni obliki, tako da je možen vnos v GIS občine.

Pripravlavec lahko v postopku priprave in sprejemanja OPPN (v fazi osnutka ali dopolnjenega predloga) naroči oziroma pridobi recenzijsko mnenje strokovnjaka s področja prostorskega načrtovanja.

7. Obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN

Pobudnik, podjetje COAGENS d.o.o. izbere načrtovalca in financira izdelavo vseh strokovnih podlag in OPPN. Mestna občina Koper kot pripravljalec zagotovi kadre in sredstva za vodenje postopka izdelave prostorskega akta.

8. Veljavnost sklepa o pričetku postopka

Sklep o pričetku priprave OPPN se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati z dnem objave. Sklep se objavi tudi na spletnih straneh Mestne občine Koper ter v vednost pošlje Ministrstvu za okolje in prostor RS.

Št. 3505-16/2009

Koper, dne 16. oktobra 2009

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.