



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan - Il sindaco

Na podlagi 57. ter 96.člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007) 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

SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE
SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA ŽUSTERNA III, KARE MED CESTO
»A« IN CESTO »B«, 2009

1. OCENA STANJA, RAZLOGI IN PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO

S prostorskimi sestavinami planskih dokumentov občine (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3) je širše območje KS-24 opredeljeno kot območje za stanovanja, ki je prednostno namenjeno stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori (banka, pošta, predstavništva, biroji itd.), nemoteče servisne dejavnosti itd..

Obravnavano območje se ureja na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu Žusterna III-Sprememba novelacije Kare med cesto A in cesto B (Uradne objave, št. 28/1992, 11/1994, 29/2002 in Uradni list RS, št. 39/2007).

Dom Koper d.o.o. je lastnik stavbnih zemljišč v območju »Kare 1«, kjer je po veljavnem odloku predvideno, da se skrajni vzhodni del pozida z individualnimi stanovanjskimi objekti z lastnimi dostopi in dovozi. Z novimi rešitvami se ne spreminja načrtovani videz območja, se ne poslabšajo bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje na obravnavanem oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

Za območje »Kare 5, 7« pa navedeni odlok predvideva objekte ter parkirne površine kot sledi:

- pritlični niz centralnih dejavnosti na severnem robu zazidave, kjer se v sklopu kontaktnega območja zaključuje javni program Beblerjeve ulice, ter program stanovanjskega etažnega niza nad lokali,
- prostore KS ter prostore podružnice Osrednje knjižnice Koper (Objekt 5),
- reševanje mirujočega prometa s centralno garažno hišo, ki je na južnem delu v celoti dvoetažna,
- objekta, ki se z južne strani preuredita v garažni hiši z zelenima strehama, opremljenima v parkovno urejeni otroški igrišči.
- poenoteno opremo kareja z urejenimi javnimi zelenicami, otroškimi igrišči ter peš potmi.

Med prebivalci se je izrazito okrepila potreba in težnja po urejanju skupnih površin namenjenim aktivnemu preživljanju prostega časa tako otrok in mladostnikov, kot tudi ostalih starostnih skupin. In glede na to, da na tem območju ni realizacije predvidene ureditve zazidalnega načrta, se predvidi igrišča, športne površine ter balinišče z namenom dviga kvalitete življenja prebivalcev.

2. PREDMET, PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN OKVIRNO UREDITVENO OBMOČJE

Priprava prostorskega akta bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007) in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l.RS 99/2007).

Okvirno območje obravnave Kare 1 obsega območje med Beblerjevo ulico ter Cesto na Markovec in sicer parcele št. 256/1, 256/2, 256/3, 256/4, 256/5, 256/6, 256/7, 256/8, 256/9, 256/10, 256/11, 256/12, 664/1, 664/11, 664/12, 664/13, 664/14, vse k.o. Semedela, v velikosti ca. 8760 m², kjer se predvideva naslednje dopolnitve in spremembe:

- a) ureditev eno ali večstanovanjskih objektov. V pritličju objektov so dopustni programi centralnih dejavnosti (poslovni prostori), ki ne smejo biti moteči ali kakorkoli ogrožajoči za prebivalce obravnavanega in kontaktnega območja.
- b) določitev in usklajitev višinskih gabaritov objektov (kote pritličja in kote venca) z višinskimi kotami zgrajenih cest in komunalnih priključkov, kote kleti pa prilagoditi konfiguraciji in nosilnosti terena. Zaradi prilagoditev konfiguracije nosilnega terena se lahko objekti še dodatno podkletijo.
- c) zaradi prilagajanja terenu se lahko v sklopu objektov predvidi ureditev skupnih podzemnih parkirišč zazidave, tako da se lahko višje ležeči objekti dodatno podkletijo.
- d) v etažah na terenu se znotraj objektov ali v sklopu zunanjih ureditev lahko predvidijo bazeni.
- e) Ureditev prometne in komunalne infrastrukture znotraj kareja in robnih območij.

Predmet sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta na območju »Kare 1« zajema izgradnjo večstanovanjskih objektov s spremljajočimi funkcionalnimi površinami (prometne, zelene površine, itd.) in vsemi potrebnimi objekti komunalne infrastrukture. Z načrtovano prostorsko ureditvijo se bo pozidavo vključilo v obstoječe prometno in komunalno omrežje.

Drugi del območja obravnave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (»Kare 5, 7«) se nahaja med Beblerjevo ulico ter Ulico Ivana Zelena ter okvirno obsega parcele št. 222/15, 222/16, vse k.o. Semedela. Velikost ureditvenega območja je cca 5.700 m².

V navedenem ureditvenem območju (»Kare 5, 7«) so s spremembami zazidalnega načrta predvideni naslednji posegi:

- gradnja večnamenskih igrišč,
- gradnja otroškega igrišča z zelenimi površinami,
- balinarska dvorana.

Objekti so načrtovani s spremljajočimi funkcionalnimi površinami in vsemi potrebnimi objekti komunalne infrastrukture.

Pri pripravi prostorskega akta 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.

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.

3. NAČIN PRIDOBITVE STROKOVNIH REŠITEV, GEODETSKIH IN DRUGIH

PODLAG

Strokovne podlage vsebujejo:

- 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 oz. 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 izdelava v vsebini kot je določena za idejno zasnovo v predpisih, ki določajo vsebino projektne dokumentacije.

Načrtovalec, ki ga izbere pripravljavec prostorskega akta, na osnovi potrjenih strokovnih podlag izdelava strokovne rešitve.

V postopku priprave prostorskega akta se lahko zagotovijo tudi druge strokovne podlage, če to izhaja iz vsebine problematike, ki jo je treba razrešiti s prostorskim aktom.

4. ROKI ZA PRIPRAVO IN POSAMEZNE FAZE PROSTORSKEGA AKTA

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 oz. končnega termina sprejema prostorskega akta.

Pobudnik in investitor v sodelovanju s prostorskim načrtovalcem, na podlagi pripravljene idejne zasnove ureditve območja pripravi osnutek prostorskega akta in le tega posreduje občini v potrditev.

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

F A Z A	nosilec	Rok
Sklep o začetku priprave	UOP, Zupan,	Junij 2009
Objava sklepa v uradnem glasilu in svetovnem spletu, MOP	župan	Junij 2009
Priprava osnutka	Načrtovalec	
Poziv nosilec 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	načrtovalec	
Izdelava okoljskega poročila na osnutek prostorskega akta – 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 dopoljenega osnutka akta	UOP, MOP, Izdelovalec OP, Načrtovalec	15 dni
Javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopoljenega osnutka prostorskega akta; objava v svetovnem spletu in na krajevno običajen način	Župan, UOP	7 dni pred pričetkom javne razgrnitve
Javna razgrnitev in obravnava dopoljenega predloga akta 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	UOP	
Oblikovanje dopoljenega predloga na podlagi stališč do pripomb ter predlogov javnosti	načrtovalec	15 dni po potrditvi stališč
Pridobitev mnenj od nosilcev urejanja prostora na dopoljen predlog prostorskega akta in opredelitev pristojnih ministrstev o sprejemljivosti, v kolikor je potrebna celovita presoja vplivov na okolje	UOP, načrtovalec	30 dni
- Pridobitev potrdila od ministrstva, pristojno za okolje o sprejemljivosti	UOP, načrtovalec, MOP	60 dni
- Priprava usklajenega predloga akta	Načrtovalec	
- Prva in druga obravnava in sprejem odloka na občinskem svetu	župan, občinski svet	
Objava odloka v Uradnem listu		

5. NOSILCI UREJANJA PROSTORA, KI PODAJO SMERNICE ZA NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE IZ NJIHOVE PRISTOJNOSTI TER DRUGI UDELEŽENCI, KI BODO SODELOVALI PRI PRIPRAVI PROSTORSKEGA AKTA

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

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 prostorskega akta 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
- MO Koper, Urad za gospodarske javne službe in promet, Verdijeva 10, Koper,
- druge gospodarske javne službe ter drugi organi in organizacije, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave prostorskega akta.

Pobudnika priprave prostorskega akta sta Mestna občina Koper, Verdijeva 10, Koper (»Kare 5, 7«) ter Dom Koper d.o.o., Ferrarska 17, Koper (»Kare 1«).

Pripravlavec 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. 110/2002, 8/2003 – popr. in 53/2003- ZK-1). Prostorski akt mora izdelati v obsegu in z vsebinami, ki jih določa zakon (od 55. do 61. ZPNačrt - Ur. list RS 33/2007) in ustrezni podzakonski akti in v skladu s tem sklepom. Prostorski akt se izdelata tudi v digitalni obliki, tako da je možen vnos v GIS občine.

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

6. OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM PRIPRAVE

Mestna občina Koper kot pripravljavec izbere načrtovalca prostorskega akta, zagotovi kadre in sredstva za vodenje postopka izdelave prostorskega akta. Mestna občina Koper delno financira izdelavo vseh strokovnih podlag in prostorskega akta, delno pa Dom Koper d.o.o..

7. VELJAVNOST SKLEPA O PRIČETKU POSTOPKA

Sklep o pričetku priprave 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.: 3505-5/2009
Koper, 08.06.2009

ŽUPAN
Boris Popovič