



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-5/2009

Datum: 13.04.2010

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV PODANIH NA JAVNI RAZGRNITVI IN OBRAVNAVI PREDLOGA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAZIDALNEGA NAČRTA ŽUSTERNA III (kare med CESTO A in CESTO B, 2009 (kare 1))

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 dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Žusterna III (kare med cesto A in cesto B) (v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve ZN) je potekala od 3.8.2009 do 4.9.2009, v času razgrnitve je bila javna obravnava dne 26.8.2009 ob 17. uri v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper.

V skladu z 6.odstavkom 50.člena Zakona o prostorskem načrtovanju je občina preučila pripombe in predloge javnosti in zavzela stališča do pripomb in predlogov podanih na javni razgrnitvi in obravnavi predloga odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta ŽUSTERNA III (kare med CESTO A in CESTO B).

Septembra 2009 je občina predstavila prvi sklop stališč do pripomb, ki so se nanašala samo na območje kareja 5,7. Za območje kareja 1 je bilo namreč ugotovljeno, da je glede na podane pripombe javnosti in dodatne preveritve stanja in razmer na terenu potrebno izdelati dodatne strokovne podlage. Zato se je takrat postopek sprejemanja sprememb in dopolnitev ZN za območje kareja 1 zadržal, nadaljeval in zaključil pa se je postopek sprejemanja prostorskega akta za območje kareja 5,7.

Po zaključeni dodatni analizi in uskladitvi predlaganih rešitev se postopek izdelave in sprejemanja sprememb in dopolnitev za kare 1 nadaljuje.

I. STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE OBRAVNAVE

Dne 26.8.2009 ob 17.00 uri je bila v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper javna razprava, ki je obravnavala gradivo dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev ZN. Na podlagi zapisnika so v nadaljevanju podana stališča do pripomb udeležencev javne obravnave, ki so bile ustno podane na zapisnik.

Podana so samo stališča do pripomb, ki se vsebinsko nanašajo na kare 1.

1. Predsednik KS Žusterna, Patrik Peroša:

- a) zaradi načrtovane povišane etažnosti stanovanjskih objektov na obravnavanem območju se bodo poslabšali bivalni pogoji v urbanem okolju (veduta);

Stališča:

a) S spremembami in dopolnitvami ZN so definirane višine oziroma etažnost povzete po izvedenem stanju objektov. Glede na tipologijo in zasnovo pozidave v kareju 1 v primerjavi s sosednjo obstoječo pozidavo ne moremo govoriti o bistvenem strukturnem in funkcionalnem odstopanju, ki bi povzročalo poslabšanje bivalnih pogojev.

Zagotavljanje vedut vsem objektom in etažam je pri danih terenskih pogojih praktično nemogoče zagotoviti tudi z drugačno strukturo in dispozicijo stavbnih mas.

II. STALIŠČA DO PRIPOMB ODDANIH PISNO NA JAVNI OBRAVNAVI

Ni bilo podanih pisnih pripomb na javni obravnavi.

III. STALIŠČA DO PRIPOMB PRISPELJIH NA OBČINO KOPER, URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR, V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Po pošti, elektronski pošti, po faxu ali osebno so bile podane naslednje pripombe:

1. Svet KS Žusterna:

- a) svet KS ne soglaša s spremembami in dopolnitvami ZN;
- b) načrtuje se drastično (za več kot 3×) povečanje števila stanovanjskih enot, kar bo imelo posledice: spremembe podobe območja, prenaseljenost, prometna preobremenjenost, preobremenjenost naprav in ureditev komunalne infrastrukture, svet nasprotuje načrtovanemu povečanju števila stanovanjskih enot;
- c) spremembe pomenijo oškodovanje obstoječih lastnikov in neenako obravnavo posameznih lastnikov, svet nasprotuje, da se dovoli višja etažnost, kot je sedaj predvidena K+P+I;
- d) svet nasprotuje možnosti poslovnih dejavnosti v pritličju objektov;

Stališča:

a) /

b) S spremembami in dopolnitvami ZN je za stanovanjsko zazidavo kareja 1 predvideno skupno 69 stanovanjskih enot v 17-ih stavbah. Velikost zazidalnega kareja je 1,18 ha. Izračuni gostote, izrabe in zazidanosti območja so:

- 58,5 stanovanjskih enot/ ha ,

- faktor zazidanosti 0,34,

- faktor izrabe 0,85.

(referenčne maksimalne vrednosti faktorjev za stanovanjska območja po Prostorskem redu Slovenije so: faktor zazidanosti 0,4, faktor izrabe 1,2).

Stavbe so 3-etažne (P+2) (razen stavbe št. 4, ki je P+3). Stavbe št. 9, 10, 11, 16 in 17 imajo še dodatne parkirne etaže, ki so pretežno vkopane. Pri devetih stavbah je predvidena delna

bivalna mansarda s teraso brez povišanja strešnega venca. Če predvideno stavbno strukturo primerjamo z obstoječo zazidavo na sosednjih območjih, lahko ugotovimo:

- na vzhodni strani so 6-etažne večstanovanjske stavbe bistveno večjih tlorisnih dimenzij,*
- na severni strani so 5- in 6-etažne večstanovanjske stavbe,*
- na zahodni strani so vrstne stanovanjske stavbe (maksimalno 3-etažne) in 3-etažna večstanovanjska stavba z mansardo (P+2+M).*

Iz opisanega sledi, da v kontaktnem prostoru ni zazidave s samostojnimi enostanovanjskimi stavbami, kot so predvidene z veljavnim ZN na obravnavanem območju.

Izdelana je bila analiza stanja prometnih površin, na podlagi katere so predvideni oziroma načrtovani potrebni ukrepi za razrešitev problematike parkiranja. Za zagotavljanje potrebnih parkirnih prostorov (2 PM za stanovanjsko enoto in dodatno minimalno še 10% za obiskovalce) se v grafičnem delu prostorskega akta prikaže vse možne izvedljive parkirne prostore znotraj objektov (parkirne etaže) in funkcionalnih zemljišč kareja 1. Manjkajoča parkirišča se zagotovi z izgradnjo večnivojskega parkirišča na vzhodnem delu ureditvenega območja sprememb in dopolnitev ZN. Večnivojsko parkirišče z okvirno 115 PM bo pokrivalo tudi potrebe sosednjih območij (stanovanjski bloki ob Kvedrovi, cerkev, Šolska ulica).

Za potrebe dostopa do parkirnih etaž pod objekti št. 9,10 in 11 je predvidena razširitev Ulice ob parku na 4,7m, ki omogoča dvosmerni promet (z dvostranskim pločnikom širine 0,8m in 1,5m). Prav tako je predvideno tudi prometnotehnično izboljšanje priključka- križišča Ulice ob parku, Šolske ulice in Kvedrove ceste v smislu jasnejšega poteka vozniških pasov, vzpostavitve hierarhije prometnic, preglednosti in tehnično ustrežnejših rešitev (zavijalni radiji, širine vozišča).

Za izboljšanje razmerja med javnimi in zasebnimi površinami (v prid prvih) in za izboljšanje bivalnih pogojev širšega območja je na severovzhodnem delu območja sprememb in dopolnitev ZN predvidena parkovna ureditev z otroškim igriščem.

Na podlagi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora, med katerimi so tudi upravljavci komunalne in energetske infrastrukture, ni ugotovljenih preobremenjenih naprav. Nosilci urejanja prostora bodo morali k predlogu sprememb in dopolnitev ZN podati tudi pozitivno mnenje.

c) Sedaj predpisana etažnost K+P+1 je v času sprejemanja osnovnega odloka pomenila dejansko 3 »vidne« oziroma nadzemne etaže, saj je kletna etaža po takrat veljavnih predpisih lahko bila le delno oziroma enostransko vkopana. Po sedanjih predpisih, ko mora biti klet z vseh strani v celoti vkopana etaža, bi to pomenilo etažnost P+2.

Premoženjska razmerja se urejajo med investitorjem in posameznimi kupci. S spremembami in dopolnitvami ZN je cilj urediti zatečeno stanje in vzpostaviti prostorske, funkcionalne in formalne razmere za ustrezno nadaljnje urejanje premoženjskih in drugih formalnih zadev.

d) Poslovne dejavnosti v pritličjih objektov s temi spremembami in dopolnitvami ZN niso predvidene.

2. Aleš Kovačič

- a) dostop do vkopane garaže na parceli št. 664/32 je preozek za nemoten promet.*

Stališče:

a) Navedena pripomba se nanaša na izvedbo objekta in njegove zunanje ureditve oziroma na projektno dokumentacijo (PGD, PZI), ki mora upoštevati ustrezne predpise, tehnične standarde in priporočila.

3. Urška Pintarič, Boštjan Bedene, Rosana Bedene, Zvonko Bedene, Matej Grandič

- a) javno naznanilo opredeljuje, da je razgrnjeno gradivo osnutka prostorskega akta, kar ni v skladu s ZPNačrt;
- b) pripomba k 5/32.členu: nedvoumno določiti, da je kare 1 namenjen izključno stanovanjski rabi;
- c) pripomba k 5/35.členu: opredeliti enotno etažnost za vse objekte v kareju 1 oziroma po posameznih nizih, predlog enotne etažnosti (K)+P+2+M;
- d) pripomba k 5/35.členu: preohlapen pojem »pretežno vkopana«, vsebino uskladiti z ZGO (klet 1,4m pod terenom);
- e) predlog hitrostnih ovir za umirjanje prometa (križišče Šolske ulice in Kvedrove ceste),
- f) problem zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest: predlog enotne določitve števila stanovanjskih enot na objekt 4, ob zagotovljenih min. 2PM/stanovanjsko enoto se število stanovanjskih enot lahko poveča na maksimalno 6;
- g) območje hudournika vzhodno od kareja 1 bi bilo smiselno vključiti v območje urejanja v smislu njegove ureditve oziroma sanacije.

Stališča

- a) Iz vsebine razgrnjenega gradiva je razvidno, da je bilo razgrnjen dopolnjen osnutek spremembe in dopolnitev ZN skladno z ZPNačrt. Navedba Osnutek na naslovnici razgrnjenega gradiva je tehnična napaka.
- b) 5/61.člen odloka določa, da je v kareju 1 predvidena gradnja eno ali večstanovanjskih stavb. Odlok ne dopušča drugih programov na območju kareja 1.
- c) Etažnost objektov je določena glede na možnost izvedbe. Z izjemo objekta št. 4, katerega etažnost je P+3+M, so vsi ostali objekti etažnosti P+2 oziroma P+2+M, pri čemer so izvzete parkirne etaže pri objektih št. 9,10,11, 16 in 17. Mansardna etaža obsega le del tlorisa in teraso v strehi brez spremembe višinske kote vence. Odlok dopušča izvedbo kletne etaže, pri čemer pa mora biti le-ta z vseh strani v celoti vkopana etaža.
- d) Pripomba se upošteva: 5/64. člen odloka določa, da je stavbe možno podkletiti, pri čemer je klet z vseh strani vkopana etaža.
- e) Spremembe in dopolnitve ZN ne obravnavajo ureditev na območju Kvedrove ceste. Območje križišča Kvedrove in Šolske ulice ter priključek Ulice ob parku (na Šolsko ulico) v neposredni bližini je predvideno za rekonstrukcijo v smislu jasnejšega poteka voznih pasov, vzpostavitve hierarhije prometnic, preglednosti in tehnično ustrežnejših rešitev (zavijalni radiji, širine vozišča). Hitrostne ovire, talne označbe in druga prometnotehnična oprema se izvaja oziroma postavlja na osnovi podrobnejše projektne in tehnične dokumentacije.
- f) 5/68. člen odloka določa pogoje za urejanje mirujočega prometa. Za posamezno bivalno enoto je potrebno zagotoviti najmanj 2 parkirna prostora in dodatno še minimalno 10% PP za obiskovalce (od skupno potrebnih parkirnih mest za stanovalce). Potrebe po parkirnih prostorih stanovanjskih stavb v kareju 1 se zagotovijo v okviru funkcionalnih zemljišč posameznih stavb, v skupnih parkirnih etažah pod stavbami in na večnivojskem skupnem parkirišču na vzhodnem delu ureditvenega območja.
- g) Pripomba se upošteva. V območje sprememb in dopolnitev ZN se je na podlagi dodatnih strokovnih podlag (s področja prometne problematike) vključil tudi skrajni vzhodni del območja ZN, ki se deloma nameni ureditvi skupnega večnivojskega parkirišča (severno od Kvedrove ceste), deloma pa parkovni ureditvi z otroškimi igrali (južno od Beblerjeve ulice). Območje se s predlaganimi rešitvami na novo definira skladno z dejanskimi potrebami in v korist širšega prostora in prebivalcev (zagotovitev dodatnih parkirnih površin in ureditev javnih zelenih površin).

4. **Matjaž Antonaz, Mojca Vidrih**

- a) za objekt 14 določiti št. stanovanjskih enot 4.

Stališče

a) Pripomba se ne upošteva. Objekt ima opredeljeno zmogljivost 3 stanovanjske enote.

5. **Odvetnik Gregor Velkaverh, kot pooblaščenec (so)lastnikov nepremičnin in objektov kareju I**

- a) nesprejemljivo, da bodo v pritličju objektov v kareju I dopustni programi centralnih dejavnosti (poslovni prostori);
- b) neustrezna širina priključka ceste VII na cesto I (Šolska ulica): dostopna cesta za cca 80 osebnih vozil je predvidena v širini 3,5m, kar je v neskladju s Pravilnikom o projektiranju cest: križišče, kjer se križajo ceste I,VII in A naj se preprojektira v skladu s predpisi.

Stališča

a) 5/61.člen odloka določa, da je v kareju I predvidena gradnja eno ali večstanovanjskih stavb. Odlok ne dopušča drugih programov na območju kareja I.

b) Na podlagi terenskih preverb so v okviru dodatnih strokovnih podlag s področja prometne ureditve obravnavanega območja predlagane rešitve:

- vozišče dostopne ceste VII (Ulica ob parku) se predvidi širine minimalno 4,7m z enostranskim pločnikom (kjer prostorske možnosti dopuščajo, se uredi dvostranski pločnik),
- priključek ceste VII (Ulica ob parku) na Šolsko ulico se rekonstruira v smislu jasnejšega poteka vozniških pasov, vzpostavitve hierarhije prometnic, preglednosti in tehnično ustrežnejših rešitev (zavijalni radiji, širine vozišča).

IV. **STALIŠČA DO PRIPOMB ZAPISANIH V KNJIGI PRIPOMB V AVLI OBČINE KOPER IN KS ŽUSTERNA V ČASU JAVNE RAZGRNITVE**

1. **Jadran Bajec**

- a) spremembe so narekovane kot legalizacija nedovoljenih posegov;
- b) prekomerno se povečuje izraba zemljišč, pozidljivost, število stanovanjskih enot ter dovoljuje poslovna namembnost v objektih;
- c) premalo parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce;
- d) vsem stanovalcem območja Žusterna III se slabšajo bivalni pogoji;
- e) lastniki na območju Žusterna III niso bili individualno obveščeni o postopku;
- f) možnost bazenov je potrebno omogočiti za celotno območje Žusterna III;
- g) pozidljivost celotnega območja Žusterna III se povečuje, kar vpliva na zneske (delež) komunalnega prispevka, kako bo to urejeno/povrnjeno obstoječim lastnikom na območju?

Stališča:

a) Spremembe in dopolnitve dejansko povzemajo gabarite izvedenih objektov v kareju I. S spremembami in dopolnitvami se formalno pravno ureja status teh objektov in ureditev. V nasprotnem primeru bi bilo potrebno objekte oziroma dele objektov rušiti.

Vsebinsko pa gre za spremembe tipa pozidave iz enostanovanjskih v večstanovanjske objekte, s čimer se poveča faktor izrabe površin in doseže racionalnejšo rabo zemljišč, kar je v skladu z usmeritvami Prostorskega reda Slovenije.

b) S spremembami in dopolnitvami ZN je za stanovanjsko zazidavo kareja 1 predvideno skupno 69 stanovanjskih enot v 17-ih stavbah. Velikost zazidalnega kareja je 1,18 ha. Izračuni gostote, izrabe in zazidanosti območja so:

- 58,5 stanovanjskih enot/ha

, - faktor zazidanosti 0,34,

- faktor izrabe 0,85.

(Referenčne maksimalne vrednosti faktorjev za stanovanjska območja po Prostorskem redu Slovenije so: faktor zazidanosti 0,4, faktor izrabe 1,2).

Stavbe so 3-etažne (P+2) (razen stavbe št. 4, ki je P+3). Stavbe št. 9, 10, 11, 16 in 17 imajo še dodatne parkirne etaže, ki so pretežno vkopane. Pri devetih stavbah je predvidena delna bivalna mansarda s teraso brez povišanja strešnega venca. Če predvideno stavbno strukturo primerjamo z obstoječo zazidavo na sosednjih območjih, lahko ugotovimo:

- na vzhodni strani so 6-etažne večstanovanjske stavbe bistveno večjih tlorisnih dimenzij,

- na severni strani so 5- in 6-etažne večstanovanjske stavbe,

- na zahodni strani so vrstne stanovanjske stavbe (maksimalno 3-etažne) in 3-etažna večstanovanjska stavba z mansardo (P+2+M).

Iz opisanega sledi, da v kontaktnem prostoru ni zazidave s samostojnimi enostanovanjskimi stavbami, kot so predvidene z veljavnim ZN na obravnavanem območju.

Prostorski red Slovenije. 5/61.člen odloka določa, da je v kareju 1 predvidena gradnja eno ali večstanovanjskih stavb. Odlok ne dopušča drugih programov na območju kareja 1.

c) Glede zagotovitve zadostnega števila parkirnih mest za območje kareja 1 so bile izvedene terenske preverbe in izdelane dodatne strokovne podlage. Predlagane rešitve so povzete v teh spremembah in dopolnitvah ZN: potrebne parkirne površine za stanovalce in obiskovalce kareja 1 so v večji meri zagotovljene v okviru funkcionalnih zemljišč posameznih stavb, v skupnih parkirnih etažah in deloma na skupnem večnivojskem parkirišču, ki se umesti vzhodno od stanovanjske pozidave kareja 1. Za posamezno bivalno enoto bosta zagotovljeni najmanj 2 parkirni mesti in najmanj 10% parkirnih prostorov od skupnega števila za obiskovalce. Z izgradnjo skupnega večnivojskega parkirišča okvirne kapacitete 115 PM bodo poleg zagotovitve manjkajočih parkirnih površin za potrebe kareja 1 dodatno zagotovljena parkirna mesta tudi za stanovalce in obiskovalce sosednjih območij (bloki ob Kvedrovi cesti, cerkev...). Ureditev parkirišča bo tako prispevala k omilitvi pereče problematike pomanjkanja parkirnih površin na širšem območju.

d) Z načrtovanimi posegi se ne spreminja raba prostora ali kako drugače spreminjajo prostorske razmere, ki bi upoštevač normativne kriterije vplivale na slabšanje bivalnega okolja.

Spremembe in dopolnitve ZN na skrajnem vzhodnem območju ZN načrtujejo ureditve skupnega pomena za širše območje in prebivalce, ki bodo prispevale k izboljšanju bivalnih in funkcionalnih razmer na širšem območju:

- Predvideno večnivojsko parkirišče bo na voljo tudi stanovalcem in obiskovalcem sosednjih območij, kjer je prisotno pomanjkanje parkirnih površin.

- Javna parkovna površina z otroškimi igrali na območju med večnivojskim parkiriščem na jugu in Beblerjevo ulico na severu je umeščena v neposredno bližino stanovanjskih območij, oskrbnega centra in doma upokojencev in se tako funkcionalno smiselno vključuje v širši prostorski kontekst. Zasnova parka bo vzpostavila strukturo navezavo na strugo hudournika ob zagotovitvi varnostnih, okoljskih in ekoloških vidikov.

e) Skladno z določili Zakona o prostorskem načrtovanju pripravljavec, Mestna občina Koper, ni dolžan individualno obveščati lastnikov nepremičnin o postopku.

f) Spremembe in dopolnitve se nanašajo le na območje kareja 1.

g)Določitev meril za odmero komunalnega prispevka ni predmet prostorskega akta. Sicer pa je prostor v stalnem spreminjanju, tako zamisel o vračanju komunalnega prispevka ni sprejemljiva in utemeljena. Predpisi,ki urejajo to področje, vračila komunalnega prispevka ne predvidevajo.

Predlog Sprememb in dopolnitev ZN se dopolni na podlagi zavzetih stališč občine do podanih pripomb in predlogov javnosti. Stališča do pripomb se objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu.

Pripravil:
PS PROSTOR d.o.o.

Potrdil:
Urad za okolje in prostor
Predstojnik
Georgi Bangijev, univ.dipl.inž.geod.

Župan
Boris Popovič