POVZETEK VSEBIN OSNUTKA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MESTNE OBČINE KOPER

1 OCENA STANJA

1.1 Položaj v državi in regiji

Območje štirih istrskih občin (Koper, Ankaran, Izola, Piran) predstavlja prostorsko in funkcionalno zaključeno območje subregije Slovenske Istre. Mesta Koper, Izola in Piran so povezana jedra obalnega somestja in nosilci urbanega, gospodarskega in družbenega dogajanja in razvoja, ki skupaj razvijajo funkcije urbanega središča nacionalnega pomena in se na mednarodni ravni povezujejo s sosednjimi regijami in občinami v Italiji in na Hrvaškem na področju logistike, trgovine in turizma. Mestna občina Koper z osrednjim urbanim območjem mesta Koper ima v tem okviru vlogo največjega zaposlitvenega in oskrbnega središča z glavnino skupnih upravnih, izobraževalnih in kulturnih vsebin ter intermodalnim prometnim vozliščem tovornega in potniškega prometa.

Poleg tega obalne občine povezuje tudi podeželski zaledni pas od Kraškega roba preko Šavrinskega gričevja do doline reke Dragonje, ki predstavlja skupno gravitacijsko območje obalnega somestja in prostor potencialov za razvoj turizma, rekreacije in trajnostno naravnanega kmetijstva ob ohranjanju prepoznavne podobe naravne in kulturne krajine, naselij in podeželskega načina življenja.

V regionalnem okviru Mestna občina Koper meji na sosednje občine Ankaran, Izola, Piran in Hrpelje- Kozina ter občine v Italiji (Muggia - Milje in San Dorligo della Valle - Dolina) in na Hrvaškem (Lanišče, Buzet, Oprtalj, Grožnjan in Buje). Z njimi in z drugimi povezanimi občinami se povezuje zlasti na področju okoljskih projektov in programov, gospodarskih in infrastrukturnih projektov, razvoja trajnostne mobilnosti, turizma in rekreacije, izobraževanja, kulturnih in drugih družbenih povezav z možnimi sinergijami ter skupno prepoznavnostjo in zastopanostjo v širšem regionalnem prostoru, na evropskih in globalnih trgih.

Na ravni Južnoprimorske regije je treba zagotoviti dolgoročno in zanesljivo vodooskrbo, sistem okoljske, energetske, prometne in telekomunikacijske infrastrukture, uravnotežen razvoj in rabo morja ter obalnih območij, vzpostaviti sistem trajnostne mobilnosti, vzpostaviti sistem južnoprimorske turistično-rekreacijske infrastrukture, vzpostaviti sistem zdravstvenih, socialnih, izobraževalnih, kulturnih in drugih družbenih dejavnosti. Spodbuja se uravnotežen in vzajemen razvoj gospodarskih dejavnosti s poudarkom na razvoju tehnološko naprednih in zahtevnejših panog ter trajnostno, okolju prijazno in prilagojeno kmetijstvo

1.2 Naravne in ustvarjene razmere Mestne občina Koper

MOK s skupno površino 303,2 km2 leži na stičišču različnih naravnih in kulturnih enot ter različnih prometnih povezav. V občini je 104 statističnih naselij s skupno 52.234 prebivalcev (v letu 2019), kar občino uvršča na četrto mesto med najštevilčnejšimi slovenskimi občinami. Večina urbanih dejavnosti in skoraj 90 % prebivalstva je zgoščenih na ožjem obalnem in priobalnem pasu, ki skupno obsega 20 % površine občine in 31 naselij, med katerimi po stopnji urbane koncentracije, urbanih funkcijah in številu prebivalstva močno prednjači jedrno območje mesta Koper.

Koper zaznamuje demografski trend staranja prebivalstva, v naslednjih dvajsetih letih se pričakuje povečanje števila prebivalcev, starejših od 65. let. Posledice tega bodo spremenjene potrebe ljudi, predvsem potrebe po kakovostni nadgradnji stavbnega fonda, izboljšani fizični dostopnosti do oskrbnih dejavnosti, osnovnih zdravstvenih storitev, zelenih površin in na splošno izboljšani dostopnosti prostora po principih univerzalne gradnje in trajnostne mobilnosti.

Predvidena skupna ocena primanjkljaja stanovanj v MOK do leta 2041 je okoli 4200 stanovanj.

Območje občine tvori več različnih naravnih in kulturnih geografskih enot, ki jih opredeljujejo specifične prostorske, strukturne in funkcionalne karakteristike, povezave in gravitacijska območja. To so:

- obalni pas s priobalnimi aluvialnimi ravnicami rek (Badaševica, Rižana) in nizko flišno gričevje (do 200 m.n.v.),
- Šavrinsko gričevje, to je višje flišno gričevje in planotast svet (300 - 500 m.n.v.) na južnem delu, ki je gosto razbrazdano z ozkimi grapami potokov in dvema nekoliko širšima dolinama Rokave in Dragonje ter
- kraški svet na severovzhodu občine, ki ga zaznamuje oster in slikovit reliefni prehod (Kraški rob) kraškega ravnika (Podgorski kras) v Bržanijo, Rižansko in Osapsko dolino.

Nosilci krajinske identitete in prepoznavnosti so morje in morska obala, flišnato Šavrinsko gričevje in Kraški rob.

Naravne in ustvarjene danosti ter vpetost v širši makroprostorski in družbeni okvir določajo nosilne gospodarske dejavnosti v občini, ki so transport in logistika, proizvodno-predelovalne dejavnosti, družbene dejavnosti, trgovina in storitve, turizem ter šport in rekreacija.

Z vidika razvoja poselitve lahko občino razdelimo na tri območja:

- urbano območje mesta Koper,
- suburbani pas, ki obsega naselji Bertoki in Prade ter obroč naselij od Gažona preko Šmarij, Marezig, Sv. Antona, Dekanov, Škofij do Hrvatinov in Kolombana,
- podeželsko zaledje.

Izrazita urbana koncentracija mesta Koper, ki jo dopolnjuje pas primestnih naselij v obalnem zaledju, ter redka podeželska poselitev gričevnatega in hribovitega zaledja, so glavne značilnosti poselitvene mreže, ki pogojuje tudi žarkasto zasnovo lokalnih prometnih povezav.

1.3 Negativni trendi dosedanjega prostorskega razvoja kot izziv za OPN MOK

MOK med negativnimi trendi dosedanjega prostorskega razvoja, ki predstavljajo izziv za Občinski prostorski načrt Mestne občine Koper (v nadaljevanju: OPN MOK), v izhodiščih izpostavlja:

- **Neuravnoteženost prostorskega razvoja z vidika poselitve mesta in primestnih naselij**. Po letu 1991 je število prebivalcev v mestu nazadovalo, pomembneje pa je raslo število prebivalcev v primestnih naseljih. Pomanjkanje stanovanj v mestu se je nadomeščalo tudi s povečanjem individualne gradnje in v dozidavami obstoječih objektov v primestnih območjih. V ožjem priobalnem pasu se med posameznimi naselji pojavlja razpršena gradnja, ki postaja jedro novih zaselkov. Posledice nakazanih trendov so:
  - povečevanje razpršenosti poselitve in s tem večanje potreb po individualnem motornem prometu in zmanjševanje možnosti uveljavitve javnega potniškega prometa,
  - z razpršenostjo gradnje se večajo stroški komunalnega opremljanja zemljišč (gradnja kanalizacije in urejanje dostopnih poti poteka po že zgrajenih naseljih),
  - amorfno razraščanje naselij, brez oblikovanega centra naselja in drugih javnih površin, izguba identitete,
  - v posameznih naseljih na podeželju se pojavlja tudi obsežnejša novogradnja,
- **Neusklajenost razvoja poselitve in prometa**, ki se kaže predvsem v prometnih vzorcih, prometnih tokovih in težavah, ki se pojavljajo na področju mirujočega prometa. Še vedno velik delež prometa poteka z osebnimi vozili, delež javnega potniškega prometa in delež alternativnega prometa je nizek. V okolici mesta Koper in v samem mestu se pojavljajo težave z zagotavljanem primernega števila parkirnih mest.
- **Preobrazba mestnega jedra Kopra in obrobja**. V urbanem naselju Koper prihaja do razkoraka med razvojno dinamiko novejših mestnih predelov Kopra in staromestnega predela, predvsem z vidika bivanjskega standarda ter družbenih vsebin. Zmanjšuje se pomen prostorske centralnosti in s tem izpraznjenosti javnih vsebin staromestnega centra, po drugi strani pa so staromestni predeli v večini postajali bivanjsko zatočišče najšibkejših socialnih struktur prebivalstva. Opazen je splošen trend praznjenja in siromašenja funkcionalnih

(ekonomskih, neprofitnih, prostočasnih) dejavnosti, še posebej do sredine osemdesetih let. Zadnja leta je zaznaven porast storitvenih dejavnosti, vendar ni načrtovan in dovolj diferenciran.

- **Načrtovanje in gradnja nakupovalnih središč**. Na obrobju starega mestnega jedra Kopra se širi urbano nakupovalno središče. V vseh dosedanjih prostorskih dokumentih je to vmesno območje namenjeno mestotvornim dejavnostim: prepletanju stanovanjskih, poslovnih, trgovsko – servisnih dejavnosti kot tudi programov izobraževanja, kulture, športa in rekreacije. Posledice lokacije nakupovalnih središč na obravnavanem območju predstavljajo izgubo površin za mestotvorne dejavnosti ter razpad – nefunkcioniranje mestnega središča, negativne posledice tudi za revitalizacijo mestnega jedra.
- **Nova vloga podeželskih naselij**. Poselitveni vzorec v zaledju je rezultat reliefnih in morfoloških značilnosti flišnatega gričevja kot tudi socialnega in ekonomskega položaja njenih prebivalcev. Nekdaj je bilo to močno oskrbno zaledje Trsta, ki pa je zaradi znanih dejstev v obdobju po II. svetovni vojni nazadovalo. Posledice so vidne v razpadu tradicionalnega produkcijskega sistema in agrarne krajine, kar se vse kaže v intenzivnem zaraščanju kulturnih teras in poljskih površin kot tudi v praznjenju nekaterih jeder vaških naselbin. Podeželje oživlja le v nekaterih najbolj vitalnih naseljih, medtem ko razvoj ostalega podeželja še naprej upada.
- **Propadanje starih vaških jeder**. Stara vaška jedra so zaradi svoje strukture in oblike večinoma zavarovana kot naselbinski spomeniki, vendar večinoma propadajo zaradi neustrezne politike prenove, razdrobljenega lastništva, pa tudi majhnosti objektov in goste zazidanosti, ki ne ustreza današnjim bivalnim zahtevam.
- **Demografske trende** zaznamujejo zlasti staranje prebivalstva, dolgoročno predvideno upadanje števila prebivalstva, naraščajoča neenakomerna poseljenost in zgoščanje v bivanjsko ugodnejših območjih. V prostorskem smislu to pomeni zlasti preurejanje naselij tako, da bodo primernejša za bivanje starejšega in neaktivnega prebivalstva, od uvajanja stanovanjskih skupnosti do gradnje domov za ostarele, od odstranjevanja arhitektonskih ovir do reurbanizacije obstoječih urbanih središč, zlasti urejanja oskrbnih središč v manjših krajih ter njihovo povezovanje s sistemom učinkovitega javnega prevoza. Pričakovati je mogoče vse večjo individualizacijo bivanja in mobilnosti v prostoru in času. V preteklih petdesetih letih so MOK zaznamovali značilne oblike množične proizvodnje in precej uniformirana množična stanovanjska gradnja. V prihodnje je pričakovati razmah raznovrstnosti delovanja in bivanja.
- **Degradirana območja opuščene industrije**, kot so območje opuščene kemične industrije in kemične industrije v opuščanju v Dekanih, nekateri objekti ob Ulici 15. maja, predstavljajo priložnost za reurbanizacijo z upoštevanjem lokacijskih razvojnih potencialov in omejitvenih dejavnikov (npr. raba stičnih območij).
- **Druga degradirana območja** v bližini mestnega središča in drugih naselij. Gre predvsem za neuspešne investicije iz preteklosti, kjer je zaradi lastniških in ekonomskih razlogov njihova raba opuščena ali pa potencial zemljišč ni izkoriščen. Ta območja je treba sanirati in določiti nove ali izvesti predvidene vsebine.
- **Procesi spreminjanja kulturne krajine**. Nanje poleg poselitve zlasti vpliva pospešeno zaraščanje kmetijskih površin ter propadanje starih vaških zaselkov in vaških jeder. Pri obeh procesih v zadnjih letih prihaja do preobratov, ki znajo občutno vplivati tudi na ponovno spremembo podobe krajine. Zaradi razdrobljenosti zemljišč in težjih pogojev pridelave (razgiban teren, terase) se je najprej zmanjševala pridelava poljščin in živinoreje in površine so se začele zaraščati predvsem v zaledju občine Koper. Velik del površin spada v območja z omejenimi možnostmi pridelave, kjer uporaba sodobne mehanizacije ni možna (razgiban teren, terase) ali ni ekonomsko upravičena (razdrobljene in premajhne površine). Danes so gospodarsko pomembne panoge: vinogradništvo, zelenjadarstvo, oljkarstvo in sadjarstvo, ki tudi na manjših površinah zagotavljajo primeren dohodek in možnosti za nova delovna mesta. Pridelava poljščin je omejena le na samooskrbo lastnih gospodinjstev in za potrebe živinoreje. V živinoreji pa so še možnosti v razvoju ekološke reje drobnice (ovce, koze) in ponudbi kakovostnih ekoloških mlečnih izdelkov in kakovostnega ekološkega mesa. Trend je v povečevanju površin na posameznih kmetijah, povečujejo se površine pod oljčniki, veča se delež ekološke pridelave in število kmetij z različnimi dopolnilnimi dejavnostmi.

2 POVZETEK VSEBIN OPN MOK

OPN MOK je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju zakonskih izhodišč, usmeritev iz državnih prostorskih aktov, ocene stanja in trendov, razvojnih potreb občine ter varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor.

2.1 Strateški del

Strateški del OPN MOK določa izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine, zasnovo prostorskega razvoja občine, zasnovo gospodarske javne infrastrukture, okvirna območja naselij vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, usmeritve za razvoj v krajini, usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč in usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.

2.1.1Izhodišča in cilji

Strateški del OPN MOK določa naslednje glavne cilje:

- trajnostni prostorski razvoj,
- uravnotežen razvoj celotnega območja Mestne občine Koper,
- večanje privlačnosti zaledja in zmanjšanje zgoščenosti obalnega območja,
- dvig kakovosti bivanja,
- racionalna raba prostora,
- ohranitev istrske prostorske in kulturne identitete.

Poleg glavnih ciljev so določeni tudi podrobnejši cilji po področjih:

<u>Poselitev:</u>

- zagotoviti skladno in racionalno rabo prostora za vzdržen in uravnotežen razvoj celotnega območja občine z večanjem privlačnosti zaledja,
- zagotoviti kakovostne pogoje za bivanje v naseljih z ustreznimi prostorskimi, infrastrukturnimi in družbenimi pogoji, prenovo stanovanj, oskrbo ter ukrepi in rešitvami za varstvo okolja,
- ohranjati vlogo širšega urbanega središča mesta Koper kot pomembnega upravnega, gospodarskega, kulturnega, univerzitetnega in zaposlitvenega središča regionalnega, nacionalnega in mednarodnega pomena,
- preusmerjati urbane tokove iz središčne cone (mesto Koper) v širši primestni zaledni pas (naselja Bertoki-Prade, Dekani in Škofije) z ukrepi notranjega razvoja naselij, urbane prenove, zgoščanja poselitve in zapolnjevanja ter programskega dopolnjevanja funkcij naselij,
- ohranjati poseljenost in vitalnosti podeželskega zaledja z ohranjanjem kulturne krajine in naselbinske dediščine historičnih vaških jeder, kjer sta ohranjanje in obnova izvornih jeder vaških naselij eni izmed prioritet razvoja naselij,
- omogočati razvoj trajnostno naravnanih gospodarskih in družbenih dejavnosti, ki krepijo in dopolnjujejo funkcije naselij, prispevajo k večji samooskrbi in boljšim pogojem bivanja.

<u>Gospodarstvo:</u>

- krepiti in nadgraditi gospodarske cone, kjer so zagotovljeni prostorski pogoji in so geostrateško in infrastrukturno dobro vključene v omrežje lokalnih, regionalnih in daljinskih (državnih, mednarodnih in medkontinentalnih) povezav,
- omogočati ustrezne razmere za nadaljnji razvoj Luke Koper in vseh njenih podpornih dejavnosti,
- izboljšati prostorske vidike poslovnega okolja za mala in srednja podjetja, s prioriteto na storitvenih in centralnih dejavnostih, vezanih na Luko, turizem in univerzo,
- ustvarjati ustrezne prostorske razmere za razvoj gospodarskih con, poslovnega inkubatorja in tehnološkega parka za umeščanje podjetij najvišje kakovostne zahtevnosti,
- ustvarjati ustrezne prostorske razmere za okrepitev gospodarstva na podeželju kot generatorja vitalnosti in družbenega življenja krajev, za zmanjševanje odvisnosti zaledja od urbanega središča in posledično prometno razbremenjevanje; zlasti z razvojem manjših gospodarskih con oziroma območij mešane rabe (tudi delo na domu) na podeželju,
- omogočati kvalitativno in strukturno izboljšanje turističnih kapacitet, kar bi omogočilo večjo izkoriščenost kapacitet, zlasti z izgradnjo celovite turistične ponudbe, ob upoštevanju nosilnosti prostora,
- omogočati povečanje konkurenčnosti kmetijstva, povečanje dohodka in razvijanje dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, izboljšanje strukture kmetijskih zemljišč, povečanje števila ekoloških kmetij.

Gospodarska javna infrastruktura:

- razvijati gospodarsko javno infrastrukturo kot racionalen, učinkovit, trajnostno naravnan in okolju prijazen podporni sistem za razvoj vseh drugih gospodarskih, poselitvenih in družbenih dejavnosti v prostoru,
- zagotoviti oskrbne vire ter kvalitetno infrastrukturo (komunalna, cestna, informacijska, vodooskrbna) s pogoji za njeno gradnjo za oskrbo na celotnem območju občine, vključno z zaledjem mesta in podeželjem tako z vidika oskrbe kot tudi z vidika ponudbe ustreznih komunalno opremljenih zemljišč v zaledju za doseganje prostorskih razvojnih ciljev občine,
- pospešiti začetek gradnje hitre ceste Koper - Dragonja, ki bi izboljšala medobčinsko povezavo in hkrati prometne razmere na območju mesta Koper,
- povezati slovenske in hrvaške daljinske ceste ter prometno infrastrukturo umakniti z obalnega pasu,
- zagotavljati dobre možnosti mobilnosti prebivalstva na območju občine, izboljšati medobčinske prometne povezave in notranje povezave občine, predvsem z ukrepi trajnostne mobilnost, kot so javni potniški cestni in železniški promet, javni pomorski potniški promet (izgradnja potniškega pristanišča, ureditev mestnega pristanišča oz. postaj za pomorski mestni promet), omrežje pešpoti, kolesarskih poti, izgradnja multimodalnega središča in prestopnih točk ipd.,
- zmanjševanje porabe in varstvo virov pri komunalni oskrbi,
- razvoj energetskih sistemov, ki so sorazmerno poceni, okoljsko neoporečni in varni ter omogočajo kasnejšo dograditev (zemeljski plin, elektrika iz obnovljivih virov),
- zagotavljanje večje energetske učinkovitosti, ki vključuje energetsko smotrno načrtovanje zazidave, učinkovito rabo energije in materialov, energetsko sanacijo obstoječih objektov ter vgradnjo sistemov za energetsko samooskrbo,
- večja samooskrba z energijo na lokalni ravni s spodbujanjem izgradnje sistemov za izrabo obnovljivih in alternativnih energetskih virov,
- izboljšati informacijsko infrastrukturo za zmanjšanje potreb mobilnosti ter izboljšati dostopnost do informacij in znanja.

Stanovanjska gradnja in urejanje naselij:

- zagotavljati visoko kakovost bivanja z dopolnjevanjem z oskrbnimi, centralnimi in družbenimi dejavnosti, javnimi prostori, zelenimi površinami in športnorekreacijskimi ureditvami ter zadostno komunalno in prometno infrastrukturo,

- izrabiti proste, neracionalno zasedene in degradirane površine ter zagotoviti nove površine za stanovanjsko dejavnost glede na merila in kriterije, ki zagotavljajo kontinuirano dograjevanje poselitvenih modelov naselij,
- ohranjati in obnavljati izvorna jedra vaških naselij,
- povečevati uporaba javnega prostora na celotnem območju občine, kot nosilca kakovosti bivanja v naseljih in trajnostne mobilnosti ter odprtega prizorišča za prostočasne dejavnosti, umetniško in kulturno izražanje.

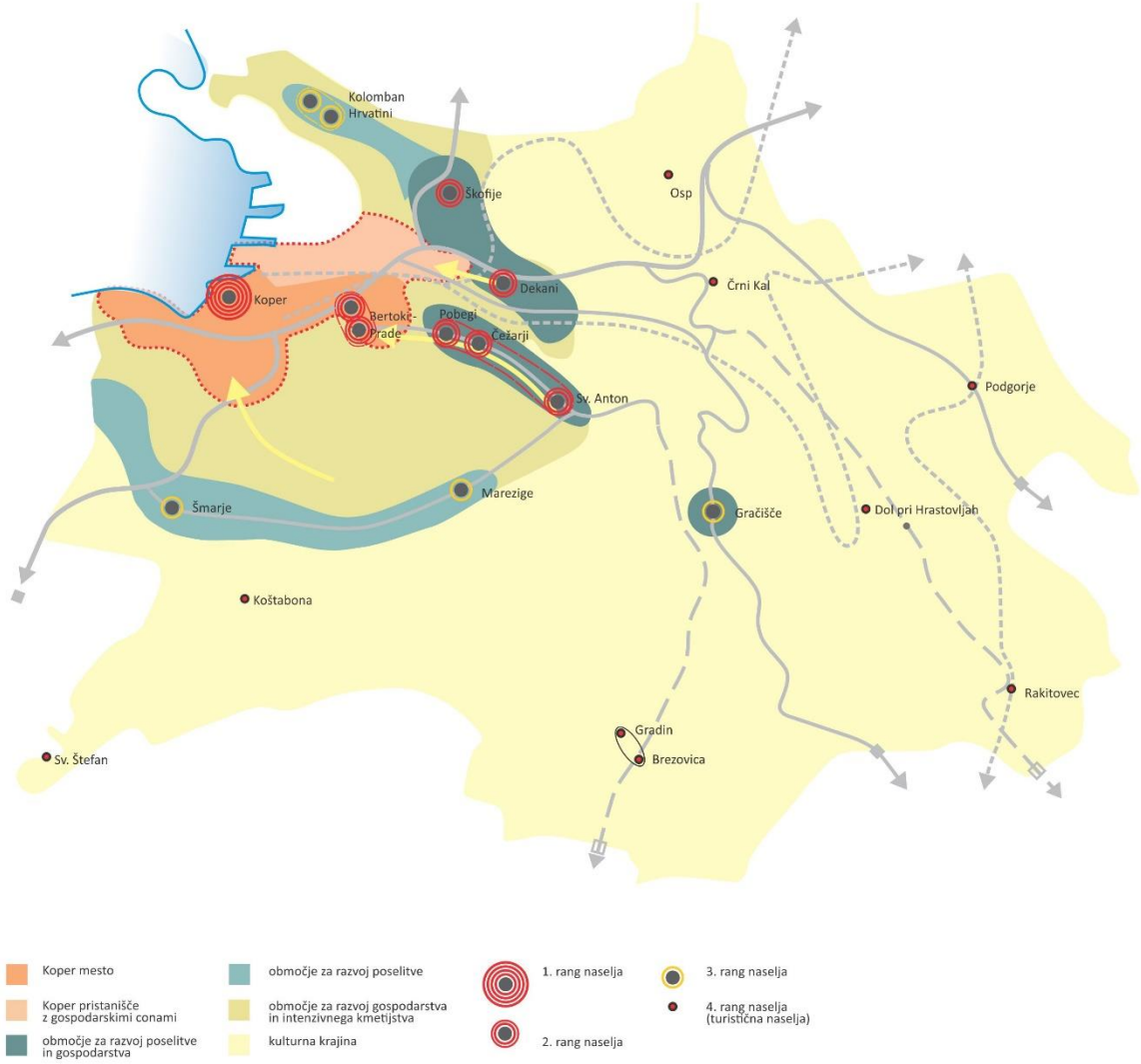
Oskrba in družbena javna infrastruktura:

- zagotavljati čim boljšo dostopnost do oskrbe in družbene infrastrukture za večino prebivalstva; vzpostaviti hierarhični sistem družbene infrastrukture z ohranjanjem in dopolnjevanjem vsebin v mestu Koper (v središču mesta in posameznih območjih sosesk v ostalih mestnih predelih) in pomembnejših naseljih v suburbanem pasu in podeželskem zaledju,
- zagotavljati prostorske pogoje za razvoj otroškega varstva in šolstva, raziskovalne in univerzitetne dejavnosti, zdravstva, socialnega varstva, kulture in športa,
- omogočati nadaljnji razvoj in delovanje Univerze na Primorskem.

Krajina:

- ohranjati identiteto posameznih območij občine z upoštevanjem in varovanjem naravnih in kulturnih značilnosti ter jih vključevati v razvojne projekte v smislu trajnostne rabe in krepitve identitete,
- ohranjati in izboljšati proizvodni potencial najboljših kmetijskih zemljišč ter optimizirati njihovo izrabo ob upoštevanju naravnih razmer in pogojev,
- zagotavljati in ohranjati varovalni značaj in večnamensko rabo gozdov,
- sanirati degradirana območja v krajini,
- izvajati trajnostno raba morja in obalnega pasu; zagotoviti usklajenost različnih rab in funkcij obale in morja; zagotoviti javno dostopnost do in vzdolž obale (razen posameznih izjem),
- preprečevati dodatno zaraščanje kmetijskih površin,
- ohranjati obstoječe gozdne površine, predvsem tiste, ki preprečujejo plazenje zemljišč, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije ter tiste, ki predstavljajo pomembne ekološke koridorje.

2.1.2 Zasnova prostorskega razvoja



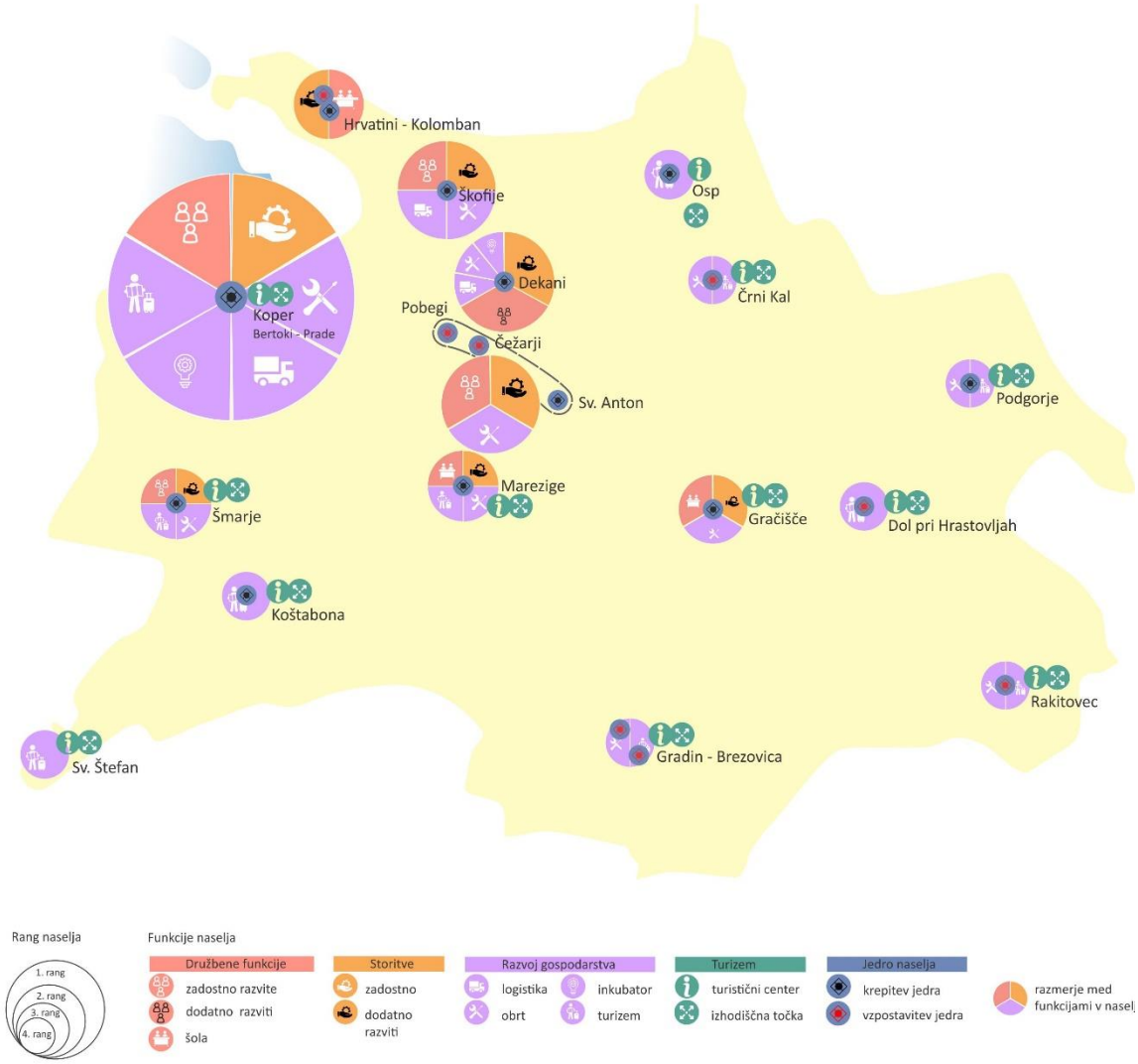
Karta 1: Koncept prostorskega razvoja

Zasnova prostorskega razvoja določa prednostna območja za razvoj gospodarstva, turizma, kmetijstva, gospodarske javne infrastrukture, stanovanjske gradnje in urejanje naselij, za oskrbo in družbeno javno infrastrukturo ter nekatera druga, za občino pomembna območja.

MOK spodbuja policentrični razvoj in določa štiristopenjsko strukturirano omrežje naselij: središča regionalnega pomena, pomembnejša lokalna središča, lokalna središča ter posebna središča s specifičnim razvojnim potencialom.

- Mesto Koper predstavlja ključno razvojno območje za širši prostor občine in regije, ki se še naprej krepi kot občinsko, regionalno in nacionalno središče (znotraj obalnega somestja Koper- Izola- Piran).
- Kot pomembnejša lokalna središča se bodo razvijala naselja Škofije, Dekani ter somestje Bertoki- Prade in Pobegi-Čežarji-Sv. Anton.
- Kot lokalna središča se razvijajo Šmarje, Marezige, Gračišče, Hrvatini - Kolomban.

- Kot posebna središča s specifičnim razvojnim potencialom se razvijajo naselja Osp, Črni Kal, Podgorje, Dol pri Hrastovljah, Rakitovec, Gradin-Brezovica in Koštabona.
- Ostala naselja ohranjajo svoj značaj suburbanih ali podeželskih naselij in ne prevzemajo pomembnejših funkcij v omrežju naselij.
- Posebno vlogo v omrežju naselij in sistemu poselitve bodo imela naselja in posamezne lokacije izven naselij, ki imajo turistični pomenom oziroma potencial.



Karta 2: Koncept omrežja naselij

Na območju MOK potekajo pomembni državni in meddržavni kot tudi medobčinski in lokalni prometni koridorji. V teh koridorjih je treba zagotoviti neoviran pretok vseh vrst prometa:

- na državni in mednarodni ravni je pomembno intermodalno prometno vozlišče s pristaniščem ter prometnimi koridorji (cestni, železniški) v smereh Koper- Ljubljana, Koper- Benetke in Koper- Hrvaška (Pulj, Rijeka),
- na regionalni in medobčinski ravni so pomembne prometne povezave v smereh: letališče Ronki- Trst- Koper- Izola- Piran- (Pulj) ter Koper- Sežana, na sekundarnem nivoju pa tudi povezava Koper- Ankaran- Milje; poleg cestnega omrežja se omogoča vzpostavitev pomorskih, železniških in kolesarskih povezav,

- na lokalni ravni so pomembne radialne prometne povezave med mestom Koper, suburbanim pasom in naprej proti naseljem podeželskega zaledja ter sekundarne (koncentrične) povezave znotraj posameznega območja; poleg cestnega omrežja se razvija sistem kolesarskih poti in pešpoti.

2.1.3 Zasnova gospodarske javne infrastrukture

Zasnova gospodarske javne infrastrukture poudarja pomen celovitega načrtovanja in izvedbe, skladno s potrebami prostorskega in gospodarskega razvoja občine. Cilj je zagotavljanje učinkovite, zanesljive in enakovredne okoljske, komunikacijske in energetske opremljenosti, varstva okolja in dviga življenjske ravni. Zato je pri načrtovanju območij za širitev naselij treba upoštevati možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo. Razvoj poselitve se prednostno usmerja na območja, kjer so zagotovljena optimalna razmerja med investicijskimi vložki, tehnično zahtevnostjo in končno izrabo infrastrukture. Na obstoječih poselitvenih območjih z omejenimi možnostmi infrastrukturne oskrbe preko centralnih javnih omrežij gospodarske komunalne in energetske javne infrastrukture se le-to lahko zagotovi z alternativnimi in individualnimi oblikami oskrbe.

Zasnova prometne infrastrukture določa usmeritve za prenovo in razvoj cestnega, železniškega, pomorskega prometa, kolesarske infrastrukture in peš prometa ter mirujočega prometa.

V strateškem delu OPN MOK je izpostavljeno, da je treba promet načrtovati celostno in na osnovi prometne študije zasnovati medsebojno usklajene zasnove posameznih podsistemov cestnega omrežja, javnega prometa, mirujočega prometa, tovornega prometa in drugih transportnih sistemov, ki bodo tvorili kompleksno intermodalno celoto in prispevali k izvajanju trajnostne mobilnosti.

Intermodalni prometni terminal državnega pomena, v katerem se združujejo kopenske in morske prometne poti (osrednje območje tvori pristanišče z vseobsegajočo prometno, skladiščno in logistično dejavnostjo v neposrednem kopenskem zaledju) je s prostorskega, funkcionalnega in gospodarskega vidika pomemben dejavnik kot podpora, še bolj pa kot generator razvoja. Območje luškega kompleksa se ureja z državnim prostorskim načrtom, ki določa reurbanizacijo obstoječih območij in tudi usmeritve za urejanje kontaktnih območij na stiku pristanišča z mestom. Urejanje teh območij je ena izmed pomembnih razvojnih priložnosti MOK.

Glavnino prometnih tokov prometnega terminala bo tudi v prihodnje predstavljal tovorni promet, razvojna prizadevanja pa bodo usmerjena tudi v intenziviranje in vrstno ter hierarhično raznolikost potniškega prometa. V ta namen bosta posodobljeni avtobusna in železniška postaja in zgrajeno večnamensko potniško pristanišče s spremljajočo infrastrukturo (garažna hiša, pristaniški objekti ipd.). Tudi na tem področju se bo udejanjal koncept trajnostne mobilnosti, zlasti pri vzpostavljanju učinkovitih povezav in prehajanju med različnimi oblikami in hierarhičnimi ravnmi prometa.

Izgradnja HC Koper-Dragonja je strateškega pomena za prometno razbremenitev mesta Koper, njena umestitev v prostor pa je pomembna tudi z vidika strukturne zaokrožitve in programske zasnove južnega roba mesta Koper.

Kot najprimernejši segment trajnostne mobilnosti se bo v večji meri kot do sedaj uveljavljal javni potniški promet. Ta se bo nadgrajeval in smiselno vključil navezave dostopnih točk v večjih naseljih primestnega pasu (Škofije, Hrvatini, Dekani, Pobegi-Čežarji-Sv. Anton, Bertoki- Prade, naselja v Vanganelski dolini do Marezig, Šmarje).

Za izpolnjevanje cilja postopnega zapiranja historičnega mestnega jedra Kopra za motorni promet, je treba sočasno uvajati alternativne, trajnostne oblike mobilnosti in različne ukrepe za omejevanje prometnih pritiskov na mestno središče. Pri tem je ključna celostna obravnava problematike, ki vključuje prostorske, upravljavske in druge mehke ukrepe in rešitve, kot so ureditev intermodalnega potniškega terminala s centralno avtobusno in železniško postajo, vozliščem mestnega in primestnega potniškega prometa, sistemom P+R (parkiraj in se pelji) in povezavami v mrežo mestnih kolesarskih in peš komunikacij.

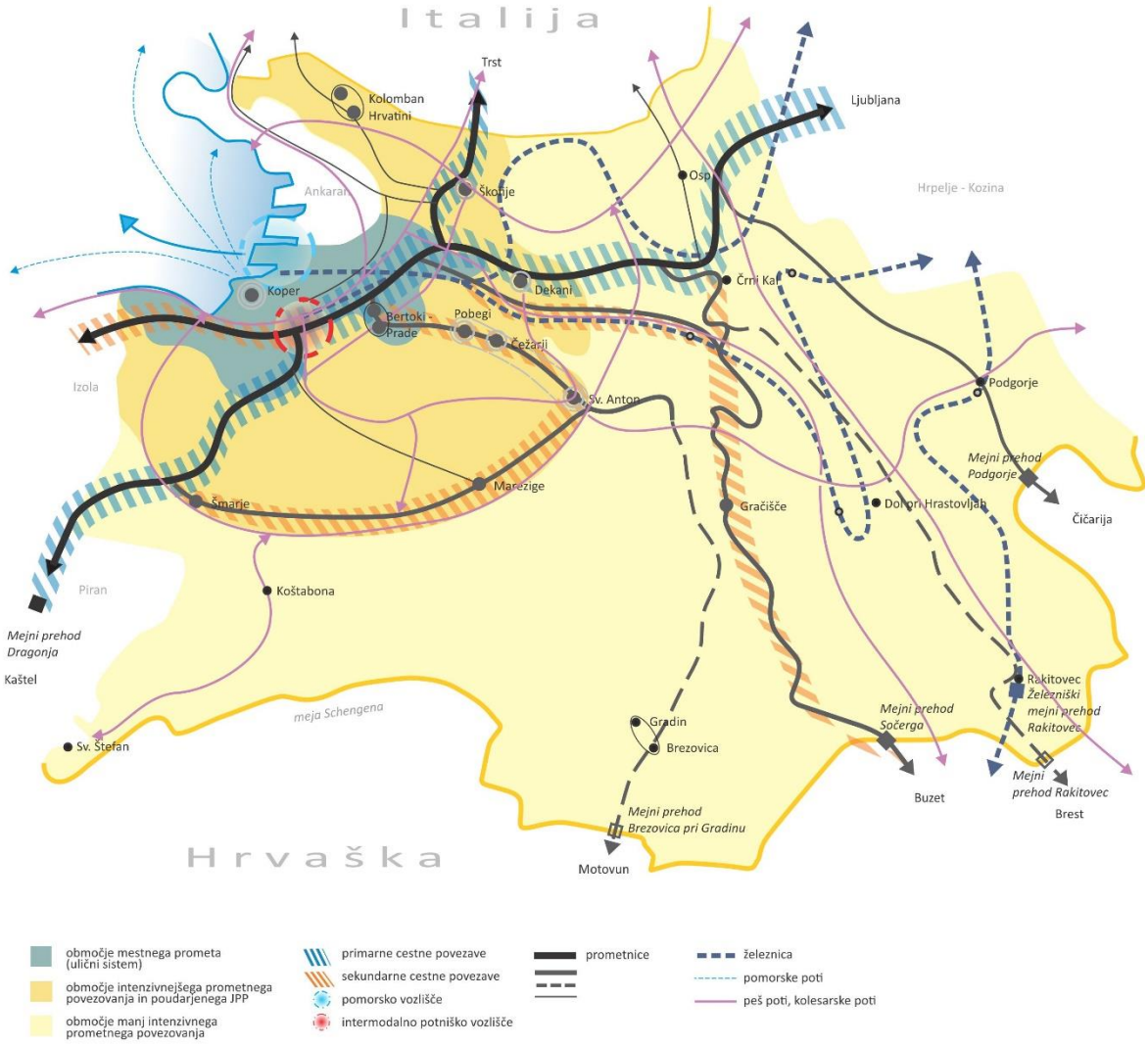
Za zagotavljanje kvalitetnih površin tako za gospodarske, centralne in druge dejavnosti, kot za bivanje oziroma razvoj sodobnega urbanega središča, bo treba pristopiti k celovitemu prometnemu urejanju naselij Škofije, Dekani, Šmarje, Hrvatini-Kolomban in mesta Koper. Za reševanje obstoječih ozkih grl in za zagotavljanje napajanja

razvojnih območij naselij Dekani, Škofije, Šmarje ter za naselje Podpeč se preverijo tudi možnosti obvoznih cest. V naseljih se bodo smiselno izvajali ukrepi umirjanja prometa in ukrepi za boljše izpolnjevanje potreb in možnosti uporabe oseb z zmanjšano ali omejeno mobilnostjo.

Omrežje kolesarskih in peš povezav v občini se bo dograjevalo, vključno s spremljajočimi ureditvami, kot so ozelenitev, senčenje, urbana oprema, signalizacija ipd. V omrežje kolesarskih in pešpoti je treba povezati vse pomembnejše generatorje prometa, kot so območja in objekti za izobraževanje, nakupovalna središča, športno-rekreacijske cone, mestno jedro, pokopališča in ostali družbeno pomembni objekti, območja z večjo koncentracijo delovnih mest ter turistična območja. Pomembno je tudi navezovanje in usklajevanje z omrežji sosednjih občin in daljinskimi koridorji, med katerimi je najpomembnejša kolesarska in rekreacijska Pot zdravja in prijateljstva- Parenzana (Porečanka).

Politiko urejanja mirujočega prometa je treba načrtovati celostno, skupaj z ostalimi ukrepi prometnega načrtovanja in upravljanja s prometom. Količino mirujočega prometa in površin, namenjenih mirujočemu prometu, je treba načrtovati skladno s strateškimi cilji občine po zagotavljanju trajnostne mobilnosti, zmanjševanju uporabe osebnih vozil, racionalne rabe prostora in kakovostnega bivalnega okolja. Javna parkirišča in garažne hiše na območju mestnega središča je treba vključiti v celovito zasnovo trajnostne mobilnosti kot multimodalne točke. Mirujoči promet naj se umika iz območja historičnega mestnega jedra in z obalnega pasu, pri čemer je treba v zaledju zagotoviti nadomestna parkirišča, za dostop do obale pa načrtovati alternativne ukrepe trajnostne mobilnosti.

V podeželskem zaledju, zlasti v okviru historičnih vaških jeder se za potrebe stanovalcev in obiskovalcev lahko predvidijo in urejajo javna parkirišča ob vstopih v naselje oziroma na drugih razpoložljivih lokacijah, pri čemer je treba upoštevati kriterije ohranjanja kakovosti prostora.



Karta 3: Koncept prometnega sistema

Zasnova okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture določa usmeritve za oskrbo z vodo, za zaščito vodnih virov, odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih vod, ravnanje z odpadki, usmeritve za za elektroenergetsko omrežje, plinovodno omrežje, daljinsko ogrevanje, obvezne državne rezerve, obnovljive in alternativne vire energije in elektronske komunikacije ter usmeritve za pokopališča, javna razsvetljavo in javne odprte površine v naseljih in izven naselij.

Strateški del OPN MOK določa splošne usmeritve za gradnjo GJI, ki se nanašajo na izvedbe podzemnih in nadzemnih vodov, objektov in naprav za različne vrste GJI. Poudarek je na zagotavljanji racionalne rabe prostora in na ohranjanju prostorskih kakovosti.

Izpostavljeno je, da je za zagotavljanje ustrezne komunalne oskrbe (planiranje in izvajanje) treba določiti kapacitete nezazidanih stavbnih zemljišč (določiti njihov namen in zmogljivost), saj je le na tak način možno določiti stopnjo komunalne opremljenosti.

Obstoječa gostota in obseg komunalne infrastrukture v gosto poseljenem delu občine (obmorski del Kopra z neposrednim zaledjem) je že sedaj velika, zato z vidika zagotavljanja komunalne opremljenosti oziroma oskrbe s

posamezno infrastrukturo ni pričakovati večjih problemov. Popolnoma drugačno stanje je v višinskem zaledju, kjer je razpršenost poselitve in relativna majhnost posameznih naselij že doslej oteževala vse poskuse za aktivno in obsežno gradnjo javne infrastrukture. V višinskem zaledju je osnovna infrastruktura sicer na razpolago, vendar ni niti zanesljiva niti dovolj zmogljiva. Pomembno je, da se v višinskem zaledju določi območja intenzivnega razvoja in analizira nujnost izgradnje infrastrukturnih sistemov z vidika gostote odjema, možnih sinergičnih učinkov z obstoječimi poselitvenimi območji in hkratnim reševanjem neustreznih infrastrukturnih razmer in pogojev ter skladno z ugotovitvami izdela celovit načrt gradnje (in sanacije) nujnih infrastrukturnih omrežij v naseljih v zaledju.

Mestna občina Koper je vododeficitarno območje. Vodni vir izvira reke Rižane predstavlja primarni vir oskrbe s pitno vodo za Mestno občino Koper in celotno območje slovenske Istre. Območje se dodatno oskrbuje še iz vodnega vira Brestovica/Klariči v občini Sežana ter iz vodnih virov Gabrijeli, Bužini in Gradole na Hrvaškem pri Sečovljah. Vsi ti viri oskrbujejo območje slovenske Istre prek magistralnega vodovoda, ki poteka od Rodika in doline Rižane do Sečovelj in hrvaške meje. Za dolgoročno zadostno in zanesljivo vodooskrbo celotne obalno-kraške regije je treba na regionalni ravni poleg obstoječih vodnih virov zagotoviti dodatne vodne vire (povečanje črpanja vode iz vodnega vira Brestovica-Klariči, akumulacija Padež/Suhorka, možnost izrabe akumulacij Mola in Klivnik, uporaba rezervnega vodnega vira Malni).

Območje MOK je glede sistema odvajanja in čiščenja odpadne komunalne vode razdeljeno na tri operativne cone:

- območje centralnega javnega kanalizacijskega sistema, ki se odvaja na Centralno čistilno napravo Koper, ki se nahaja na območju ankaranske bonifike v sosednji občini Ankaran,
- območja, ki se urejajo z lokalnimi javnimi kanalizacijskimi sistemi
- območja brez javne kanalizacije.

Na območju Mestne občine Koper se nahaja 48 aglomeracij, v katerih je predpisano odvajanje in čiščenje odpadne vode ter priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje tako, da bo na javno kanalizacijsko omrežje priključene vsaj 95% obremenitve z odpadno komunalno vodo v aglomeraciji. Manjkajoče kanalizacijske sisteme bo treba dograditi v skladu s predpisi.

Za naselja, kjer ni možna ali smiselna priključitev na centralni kanalizacijski sistem, se urejajo lokalni javni kanalizacijski sistemi, ki odvajajo fekalne vode na lokalne čistilne naprave (ČN) skladno z veljavno zakonodajo in ob upoštevanju terenskih in hidravlično-hidroloških dejavnikov in omejitev glede na predvideno odvajanje očiščenih odpadnih voda v vodotok. V zaledju tako obratuje 10 lokalnih kanalizacijskih sistemov, ki se zaključujejo na lokalnih čistilnih napravah.

Koncept ravnanja s komunalnimi odpadki za potrebe MOK sledi načelom zmanjševanja količine komunalnih odpadkov na samem izvoru, ločenega zbiranja, predelave ter oddaje preostanka v obdelavo. Le najmanjši in nekoristen del odpadkov se odda v odstranjevanje. Obstoječi zbirni centri ne zadoščajo potrebam, zato bo treba preveriti nove, dodatne lokacije.

Za povečanje zmogljivosti in zanesljivosti oskrbe z električno energijo je treba zgraditi RTP Izola in izvesti 110 kV kablovod od RTP Koper do RTP Izole. S tem bo RTP Koper pomembno razbremenjen, rezervna zmogljivost omrežja pa bo na razpolago za potrebe v obmorskem delu Kopra in Luki Koper. Na področju obnovljivih in alternativnih virov energije izraziti potencial predstavlja le sončna energija. Potencial vetrne energije za proizvodnjo električne energije je v obmorskem območju sicer velik, vendar je zaradi okoljskih, zdravstvenih in prostorskih vplivov manj primeren za turistično visoko razvita območja.

V zalednem območju je treba vzpostaviti zmogljive in zanesljive sisteme omrežja elektronskih komunikacij za omogočanje širokopasovne infrastrukture, ki bo prebivalcem omogočala dostop do elektronskih storitev ter s tem vplivala na izboljšano kvaliteto življenja ter prispevala h konkurenčnosti obstoječih in razvoju novih gospodarskih inovativnih subjektov.

Območje gosto poseljenega dela MOK je skladno z lokalnim energetskim konceptom predvideno za oskrbo z zemeljskim plinom, saj se spodbuja čim večja priključenost stavb v občini z namenom zmanjšanja izpustov toplogrednih plinov in večje energetske učinkovitosti zgradb. Pričetek uporabe zemeljskega plina v večjem obsegu je odvisen od izgradnje načrtovanega prenosnega plinovoda M6 Ajdovščina – Lucija, ki poteka čez območje občine in ima načrtovan varovalni pas 65 m na vsako stran osi plinovoda.

Za gosto poseljen del MOK je smiselna vzpostavitev sistemov daljinskega ogrevanja z vgradnjo energetsko visoko učinkovitih tehnoloških sistemov in uporabo obnovljivih virov energije (predvsem sončne) z minimalnim in nadzorovanim okoljskim vplivom.

Razpoložljive površine pokopališča Škocjan omogočajo postopno širitev prostora za pokopavanje in parkovno ureditev. Za zagotovitev dolgoročnih potreb bo treba na osnovi koncepta omrežja pokopališč preveriti tudi možnosti širitve, npr na obstoječi lokaciji ali celo opredeliti novo lokacijo za mestno pokopališče. V okviru postavljenega koncepta omrežja pokopališč se lahko širijo tudi lokalna pokopališča, pri čemer je treba ohranjati značaj in kakovostne strukturne značilnosti obstoječih pokopališč kot sestavine kulturne krajine, dediščine in kolektivnega spomina.

V vsakem naselju je cilj vzpostaviti vsaj eno večnamensko javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev, ki poleg drugih funkcij prispeva tudi k doseganju ugodnih klimatskih in zdravih bivalnih razmer v naseljih. V mestu Koper in v večjih primestnih naseljih (Bertoki-Prade, Dekani, Škofije) mednje sodijo npr. trgi in ploščadi, promenade, zelenice in drevoredne poteze, parki, pokopališča, otroška, športna in šolska igrišča, urbani vrtovi ter površine za rekreacijo, ipd., ki se s sistemom kolesarskih poti, pešpoti, vodnih, kmetijskih in gozdnih površin povezujejo v zeleni sistem.

2.1.4 Zasnova poselitve

V občini je 109 naselij, ki sodijo v dva tipa poselitve: strnjen (sklenjena) naselja in nesklenjena (razložena) naselja. Med njimi močno izstopa mesto Koper, ki je tako urbanistično kot tudi arhitekturno oblikovno drugačno od ostalih naselij.

Celotno priobalno območje lahko opredelimo kot območje tradicionalne razložene in razpršene poselitve oziroma nesklenjenih naselij. Predvsem za ožji obalni pas je značilna prava razpršena poselitev, ki je bila zaznana že v agrarni dobi, na začetku 20. stoletja. Torej ta vzorec ni bil le posledica intenzivne urbanizacije po letu 1954, temveč tudi obstoječega (tradicionalnega) poselitvenega vzorca. Kljub temu se je z intenzivno urbanizacijo vzorcu tradicionalne poselitve pridružil negativni vzorec razpršene gradnje, ki močno degradira prostor in ga je zelo težko sanirati.

Poleg kakovostnih poselitvenih struktur je v MOK prisotna tudi razpršena gradnja, za katero je značilna oblikovna ali komunalna degradiranost oz. neustrezna umeščenost v odprti prostor, zato se jo na celotnem območju občine preprečuje. Prisotna je na območjih več naselij. Za nekatera naselja je v strateškem delu OPN MOK predvidena sanacija z združevanjem oz. zaokrožitvami ali s krajinsko-arhitekturnimi oblikovalskimi ukrepi. Veliko pozornost je treba posvetiti vzpostavitvi kvalitetnih robov območja in skladnosti s krajinsko sliko. V občini z vidika strukture poselitve in odnosa do izvornih jeder velik problem predstavljajo velike količine nepozidanih stavbnih zemljišč, kjer je pogost pojav neusmerjene (samostojne) gradnje na stavbnih zemljiščih, ki v naravi predstavljajo t.i. razpršeno gradnjo, ki ne sledi tipiki in strukturi gradnje. Sanacija omenjene gradnje se lahko dosega z zgoščevanjem poselitve na teh območij in se praviloma ureja s podrobnimi prostorskimi načrti.

MOK bo razvoj naselij prednostno zagotavljala z dvigom kakovosti naselij z notranjim razvojem – z zgostitvami, z delnimi prenovami naselij ter sanacijami degradiranih območij, v skladu z razvojnimi potrebami pa tudi s širitvami in zaokrožitvami obstoječih naselij. Nove poselitve bodo usmerjene predvsem v poselitvena območja nosilnih naselij skladno z razvojnimi potrebami naselij v okviru omrežja naselij. S tem bosta zagotovljeni boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih. Omogočati in poskrbeti

bo treba za smiselne spremembe rabe obstoječih objektov, zgostitve ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, prenovo, obnovo, reurbanizacijo in sanacijo degradiranih območij.

Na celotnem območju občine (razen mesta Koper) je veliko območij strnjenih nepozidanih kompleksov stavbnih zemljišč, ki so prepoznana kot v preteklosti neustrezno načrtovane površine (nrp. na reliefnih robovih, na kvalitetnih robovih izvornih jeder, prekomerno načrtovane površine glede na vlogo naselij v omrežju naselij ter glede na cilje prostorskega razvoja občine). Usmeritev strateškega dela je, da se takšnim površinam določi podrobna namenska raba, ki onemogoča gradnjo stavb in bo v prihodnosti težnja, da se vrnejo v primarno rabo.

Notranji razvoj naselij (zgostitev, izkoriščanje nezazidanih stavbnih zemljišč, prenove) je ena izmed ključnih prostorskih usmeritev, pri čemer pa je treba ohranjati oz. na novo zagotavljati ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami in razmerja med bivanjem in delovnimi mesti. Prednostno se notranji razvoj zagotavlja v mestu Koper in v nosilnih naseljih, kjer se v okviru večjih kompleksov nepozidanih stavbnih zemljišč usmerja razvoj stanovanjske gradnje, mešanih območij centralnih dejavnosti oz. oblikovanje novih jeder naselij ter v naseljih v podeželskem zaledju, kjer je na območjih večjih kompleksov nepozidanih stavbnih zemljišč treba zagotoviti kvalitetno urbanistično oblikovanje v odnosu do izvornih jeder naselij z ustreznimi izvedbenimi načrti.

Prenova se bo zagotavljala s prenovo stavbnega fonda, umeščanjem (novih) ustreznih dejavnosti in funkcij v naselbinska jedra, komunalnim urejanjem ter z ohranitvijo poglavitnih prvin podobe naselij na celotnem območju občine. Ohranjanje in prenova historičnega mestnega jedra mesta Koper in obnova izvornih jeder vaških naselij so pomembne prioritete razvoja naselij. Eden izmed ciljev revitalizacije je tudi izboljšanje demografskega stanja. Revitalizacija jeder se bo zagotavljala v vaških jedrih oz. jedrih nosilnih naselij, kar je pomembno tudi z vidika krepitve njihovih funkcij v omrežju naselij:

- revitalizacija jedra s prenovo se bo zagotavljala v nosilnih naseljih Šmarje, Koštabona, Škofije in Osp,
- revitalizacija jedra s prenovo ter vzpostavitev novih funkcijskih jeder se bo zagotavljala v naseljih Marezige, Gradin-Brezovica, Rakitovec, Gračišče, Dol pri Hrastovljah, Črni Kal, Pobegi-Čežarji-Sv. Anton, Dekani, Kolomban-Hrvatini,
- revitalizacija jedra s prenovo se bo zagotavljala tudi v naseljih, ki so opredeljena kot kulturna dediščina oz. kjer so izvorna jedra še prepoznana.

Največje širitve stavbnih zemljišč se načrtujejo v mestu Koper ter Bertokih s Pradami v okviru mej urbanističnega načrta. Praviloma gre za zaokrožena območja stanovanjskih in mešanih dejavnosti vključno z delovnimi mesti, strnjenih potez prestrukturiranja in odprtih športno-rekreacijskih in parkovnih ureditev.

Manjše širitve bodo omogočene tudi v nosilnih naseljih pretežno za potrebe stanovanjske gradnje, ter v manjši meri za potrebe proizvodnih območij. Širitve v teh naseljih so namenjene tako zasledovanju razvojnih ciljev občine, kot potrebi po vzpostavitvi kvalitetne urbane strukture naselij. V ostalih naseljih bodo širitve in zaokrožitev možne le v skladu z njihovimi razvojnimi potrebami v skladu z razvojem omrežja naselij oziroma ohranjanja poselitve, a ima notranji razvoj prednost pred širitvijo.

Stavbna zemljišča izven naselij se dopušča le izjemoma, na osnovi preveritve in utemeljitve z vidika urbanističnih, krajinskih, okoljskih in drugih zahtev. Med izjeme sodijo objekti za potrebe kmetij, ki na obstoječih lokacijah v naseljih nimajo več razvojnih možnosti oz. so v konfliktu z drugimi dejavnostmi, in potrebujejo površine za prenovo oziroma posodobitev funkcionalnih objektov za kmetovanje in dopolnilne dejavnosti, kar bo omogočalo sodobno kmetovanje in neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter transportnih možnosti. Izjemoma se bo dopuščalo tudi umeščanje dejavnosti, ki niso združljive z dejavnostmi v naseljih ali morajo biti zaradi narave dejavnosti locirane na nepozidanem prostoru (rekreacijska območja, športna igrišča, tematski parki, posebne oblike družbenih ali oskrbnih dejavnosti, posebna turistična območja),

V usmeritvah za urbanistično oblikovanje naselij strateški del OPN MOK poudarja spoštovanje kakovostne istrske tradicije oblikovanja naselij in stavb, tlorisne mreže naselij, višinskih in tlorisnih gabaritov ter silhuete naselij. Usmeritve so določene za specifična območja, ki so neposredno vezana na opredeljene krajinske enote:

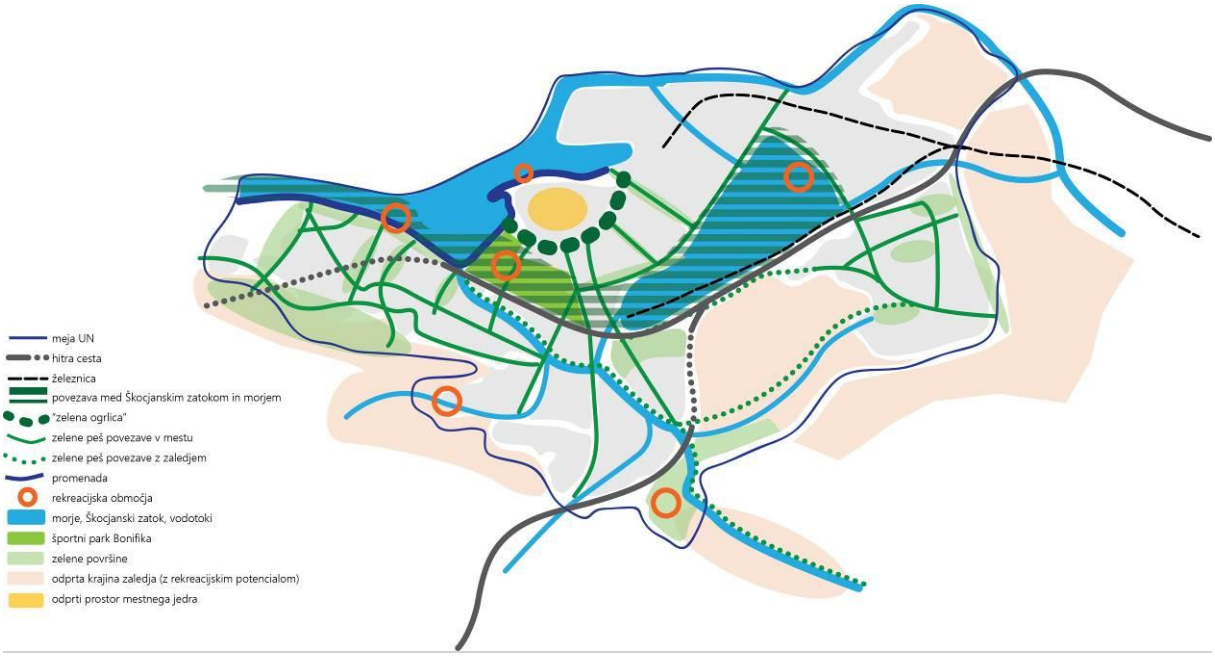
- urbano območje mesta Koper, ki vključuje območje urbanističnega načrta mesta Koper z Bertoki in Pradami,
- suburbani pas, ki vključuje prvi poselitveni obroč (Vanganelska dolina, Spodnji del Rižanske doline, Škofije – Plavje) in drugi poselitveni obroč (Gričevje med Koprom in Izolo, Šmarsko Mareziško gričevje, Vanganelsko gričevje , Miljski hrib),
- podeželsko zaledje, ki vključuje kras (Osapska dolina, Podgorski kras, Kraški rob), območje Tinjan-Rižana-Movraž (Tinjanski hrib, Gračiško Movraška vala, Zgornji del Rižanske doline) in širše območje Dragonje (Gričevje v povirju Dragonje, Dolina Dragonje).

V strateškem delu OPN MOK so opredeljeni koncepti razvoja naselij mesta Koper z Bertoki in Pradami, Škofije, Dekani, povezanih naselij Pobegi-Čežarji-Sv. Anton, Šmarje, Marezige, Gračišče, povezanih naselij Hrvatini-Kolomban, Koštabona, povezanih naselij Gradin-Brezovica, Dol pri Hrastovljah, Rakitovec, Podgorje, Črni kal in Osp.

Koncept prostorskega razvoja mesta Koper z Bertoki in Pradami sloni na razvojnih ciljih, ki izhajajo iz prepoznanih potreb, prednosti in izzivov mesta Koper in so:

- omogočati razvoj dejavnosti, ki izhajajo iz geostrateške lege mesta ob morju (logistika in pomorski promet, povezanost s celino) ob hkratnem trajnostnem pomorskem prostorskem načrtovanju (povečevanje kakovosti izrabe na morje vezanih dejavnosti rekreacije, vodnega športa in turizma) ter celostno upravljanje obalnega območja;
- utrjevati za razvoj mesta pomembne dejavnosti, kot nadaljevanje obstoječih dejavnosti (Koper kot univerzitetno mesto) ali dejavnosti, ki imajo poseben potencial zaradi lege (razvoj športno rekreacijskih in turističnih dejavnosti skozi celo leto zaradi ugodne klime, dopolnilni programi za prosti čas ob obali);
- omogočati gospodarski razvoj, zagotavljati pogoje za razvoj gospodarskih, proizvodnih obratov in visoko razvitih storitvenih dejavnosti, tudi v povezavi z univerzo (t. i. tehnološki in industrijski parki) in s tem izpolnjevati potrebe po delovnih mestih;
- ohranjati prepoznavno podobo mesta, predvsem njenega historičnega jedra ter jo kakovostno nadgrajevati;
- enakomerno razvijati vse predele mesta v kakovostno bivalno okolje (po principu mešanih rab – razporejanje mestotvornih in mestoslužnih dejavnosti v prostoru) tako, da bo odgovarjalo potrebam glede na demografske spremembe (starajoča družba, spremenjene potrebe po stanovanjih, infrastrukturi, dostopnosti, oskrbi, storitvah…);
- funkcionalno, oblikovno in programsko povezati različne dele mesta med seboj (historično mestno jedro in razširjenega mestnega središča z območji sosesk);
- izboljšati kakovost bivanja in dela v mestu z urejanjem dobre dostopnosti, ki temelji na trajnostni mobilnosti, urejanjem zelenih površin, urejanjem javno dostopnega obalnega prostora, izboljševanjem sistemov gospodarske javne infrastrukture ipd.;
- ohranjati in s trajnostnimi rešitvami ob hkratnem razvoju izboljševati kakovost okolja;
- odzivati in prilagajati se na podnebne spremembe (poplavna ogroženost, temperaturni ekstremi, prehranska samooskrba, pomanjkanje pitne vode, zeleni sistem…).

Karta 4: Shema 1:Koncept razvoja znotraj urbanističnega načrta



Karta 5: Koncept zelenega sistema znotraj urbanističnega načrta

Urbanistični koncept razvoja mesta, ki je predlagan v Urbanističnem načrtu, sloni na poudarjanju obstoječih kvalitet v prostoru in odgovarja novim potrebam. Poudarjena je vloga historičnega mestnega jedra, ki z območjem razširjenega mestnega središča tvori središče upravnih, centralnih, družbenih in servisnih funkcij mesta. Ohranja se stik urbanega dela z naravnimi prvinami. V povezavi s tem se:

- ohranja vloga historičnega mestnega jedra kot središča urbanega naselja, krepi dodatna, sekundarna središča centralnih dejavnosti in družbenega življenja v razširjenem mestnem središču z razširitvijo funkcij na južno poslovno središče (Tomos), Bertoki in posameznih območjih sosesk in vzpostavljajo nova središča centralnih dejavnosti na novih razvojnih območjih,
- območja obstoječih sosesk (Semedela, Žusterna, Markovec, Olmo, Šalara, Nad Dolinsko) se kakovostno prenavljajo in opremljajo z družbeno infrastrukturo ter centralnimi dejavnostmi,

- ohranjajo se možnosti za razvoj gospodarskih dejavnosti, vezanih na pristanišče in zanj značilne logistične dejavnosti, ohranjajo se obstoječe gospodarske cone (Sermin, Cimos), ter omogoča razvoj novih, visokotehnoloških delovnih mest (območje Tomosa, Bertokov) v povezavi obstoječimi in načrtovanimi območji stanovanj (območja notranjega razvoja in širitve na območju Šalare, Olma, Škocjana ter Bertokov),
- kakovostno se nadgrajuje obstoječa prometna mreža, ki znotraj strnjenega mesta sloni na rešitvah trajnostne mobilnosti (urejanje pešcem in kolesarjem prijaznih mestnih vpadnic kot mestnih alej, možnosti za vzpostavitev javnega potniškega prometa ipd.) in se hkrati podpira razvoj nove hitre ceste Koper-Dragonja,
- ohranja se vloga Škocjanskega zatoka, krepi se povezave preko Koprske bonifike do obale in ohranja javna dostopnost priobalnega pasu, kar predstavlja ogrodje zelenega sistema,
- ohranjajo se nepozidane odprte površine Škocjana in Sermina z Bertoško bonifiko kot pomembna krajinska območja v funkciji poselitve.

Koncept prostorskega razvoja naselja Škofije

Naselje ima vlogo pomembnejšega lokalnega središča v katerem se krepijo storitvene in družbene funkcije predvsem iz vidika decentralizacije vpliva mesta Koper. V naselju se zaradi njegove odlične lege krepi razvoj gospodarstva s poudarkom na poslovnih dejavnostih, obrti, proizvodnji in logistiki. Za ta namen se revitalizira širše območje nekdanjega mejnega prehoda, kjer je možno umeščanje tudi poslovne, storitvene, trgovske in poslovne funkcije. V naselju se primarno zagotovi notranji razvoj, določi pa se mu območje za dolgoročni razvoj za potrebe razvoja gospodarstva. Treba je zagotavljati prostorske rezerve za šolski kompleks ter cezuro napram zgoščeni poselitvi.

Koncept prostorskega razvoja naselja Dekani

Naselje ima vlogo pomembnejšega lokalnega središča v katerem se krepijo storitvene, družbene in športno rekreacijske funkcije iz vidika decentralizacije vpliva mesta Koper. V naselju se zaradi njegove odlične lege krepi razvoj gospodarstva s poudarkom obrti, poslovnih in proizvodnih dejavnosti. Za ta namen se okrepi obstoječe območje za gospodarske dejavnosti, kamor se usmerja dejavnosti in programe za proizvodne, poslovne in obrtne namene manjšega merila. Del območja se nameni za preplet obrti in stanovanj. V naselju se primarno zagotovi notranji razvoj, določi se mu prenovo in širitev območja za gospodarske dejavnosti pod naseljem ter določi območje za dolgoročni razvoj za potrebe razvoja stanovanj in centralnih dejavnosti. Treba je zagotavljati prostorske rezerve za šolski kompleks ter cezuro napram zgoščeni poselitvi.

Koncept prostorskega razvoja funkcijsko povezanih naselij Pobegi-Čežarji-Sv. Anton

Naselja Pobegi, Čežarji in Sv. Anton so zaradi preteklega intenzivnega razvoja ustvarila skoraj nepretrgano poselitveno celoto ob regionalni cesti, kjer se nahaja večina oskrbnih funkcij. Zaradi slednjega imajo kot funkcijsko povezana naselja opredeljeno vlogo pomembnejšega lokalnega središča v katerem se krepijo storitvene in družbene funkcije iz vidika decentralizacije vpliva mesta Koper. V naselju se zaradi omejitev strukture terena in obstoječe pozidave krepi razvoj gospodarstva s poudarkom na obrti, poslovnih dejavnosti in podjetniškim inovacijam (inkubator).

V funkcijsko povezanih naselij se primarno zagotovi notranji razvoj s poudarkom na vzpostavljanju prepoznavnih jeder naselij. Treba je zagotavljati prostorske rezerve za šolski kompleks. Naselju se določi območje za dolgoročni razvoj za potrebe razvoja stanovanj in centralnih dejavnosti.

Koncept prostorskega razvoja naselja Šmarje

Naselje Šmarje se razvija kot lokalno središče, kjer se krepijo oskrbne funkcije in turistična ponudba, saj ima naselje pomembno vlogo pri razvoju turistično rekreativnega območja Dragonje. V naselju se ohranjajo družbene funkcije, omogoča pa se razvoj delovnih mest na področju turizma, poslovnih in obrtnih dejavnosti tudi zaradi decentralizacije vpliva mesta Koper v drugem poselitvenem obroču. V naselju se primarno zagotovi notranji razvoj za potrebe stanovanj, poslovnih in obrtnih dejavnosti ter turizma v povezavi s kmetijstvom. Treba je zagotavljati prostorske rezerve za šolski kompleks. Naselju se določi manjše zaokrožitve stavbnih zemljišč in

območje za dolgoročni razvoj za potrebe razvoja stanovanj, poslovnih in obrtnih dejavnosti ter turizma v povezavi s kmetijstvom.

Koncept prostorskega razvoja naselja Marezige

Naselje Merezige se razvija kot lokalno središče, kjer se krepijo oskrbne funkcije in turistična ponudba, saj ima naselje pomembno vlogo pri razvoju turistično rekreativnega območja Dragonje., V naselju se ohranjajo družbene funkcije, omogoča pa se razvoj delovnih mest na področju turizma, poslovnih in obrtnih dejavnosti tudi zaradi decentralizacije vpliva mesta Koper v drugem poselitvenem obroču. V naselju se primarno zagotovi notranji razvoj za potrebe stanovanj, poslovnih in obrtnih dejavnosti ter turizma v povezavi s kmetijstvom. Treba je zagotavljati prostorske rezerve za šolski kompleks. Naselju se določi območje za dolgoročni razvoj za potrebe razvoja stanovanj, poslovnih in obrtnih dejavnosti ter turizma v povezavi s kmetijstvom.

Koncept prostorskega razvoja naselja Gračišče

Naselje Gračišče ima vlogo lokalnega središča, kjer se poleg oskrbnih, storitvenih in družbenih funkcij razvija tudi vloga zaposlitvenega središča za zaledno območje občine. Za ta namen se okrepi obstoječe območje storitvenih dejavnosti in omogoči razvoj gospodarske dejavnosti, kamor se usmerja dejavnosti in programe za poslovne in obrtne namene manjšega merila, ob pogoju upoštevanja vseh varstvenih režimov in ukrepov v zvezi z varovanjem vodnega vira Rižane. Naselje je tudi izhodiščna točka za bližnja predvidena krajinska parka. V naselju se primarno zagotovi notranji razvoj za potrebe prepleta stanovanj, kmetijstva in obrti v povezavi s turizmom. Treba je zagotavljati prostorske rezerve za šolski kompleks. Naselju se določi območje za dolgoročni razvoj za potrebe razvoja poslovnih in obrtnih dejavnosti.

Koncept prostorskega razvoja funkcijsko povezanih naselij Hrvatini-Kolomban

Naselji Hrvatini in Kolomban s svojim razvojem postajata kot funkcijsko povezana naselja pomembni na miljskem polotoku, zato krepimo njuno vlogo v omrežju naselij kot lokalno središče. V funkcijsko povezanih naseljih se krepijo oskrbne in družbene funkcije, omogoča pa se razvoj delovnih mest na področju zdraviliškega turizma in oskrbe tudi zaradi decentralizacije vpliva mesta Koper v drugem poselitvenem obroču. V funkcijsko povezanih naselij se primarno zagotovi notranji razvoj za potrebe stanovanj in oskrbnih dejavnosti s prepletom poslovnih in obrtnih dejavnosti manjšega merila. Treba je zagotavljati prostorske rezerve za šolski kompleks. Funkcijsko povezanih naselij se določi manjše zaokrožitve stavbnih zemljišč in območje za dolgoročni razvoj za potrebe razvoja stanovanj in oskrbnih dejavnosti.

Koncept prostorskega razvoja ostalih naselij v omrežju naselij

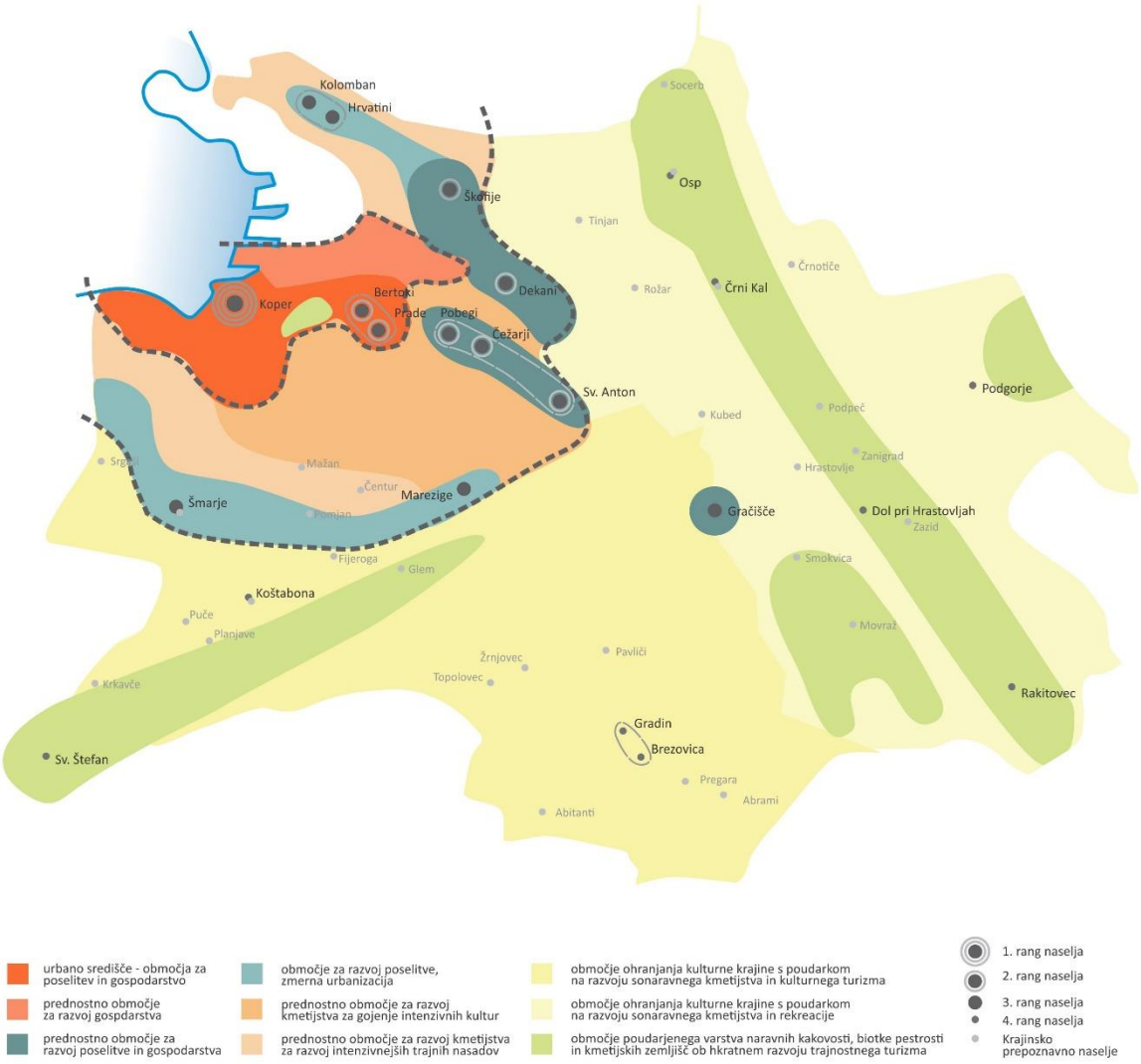
OSPN opredeljuje tudi koncepte prostorskega razvoja ostalih naselij v omrežju naselij Koštabona, Gradin-Brezovica, Dol pri Hrastovljah, Rakitovec, Podgorje, Črni Kal in Osp.

Koncept prostorskega razvoja ostalih naselij

V Strokovni podlagi za razvoj poselitve so pripravljene analize posameznih naselij ter predlogi za njihovo urejanje, usmeritve za določanje namenske rabe in usmeritve za oblikovanje objektov po namenskih rabah. Strokovne podlage za razvoj poselitve so pripravljene za namen utemeljevanj širitev in razvoja posameznih naselij. Ključni cilji podlage so analizirati stanje, analizirati trende, analizirati možnosti in ugotoviti potenciale ter potrebe naselja. Rezultati strokovnih podlag se odražajo tako v strateškem delu OPN kot v izvedbenem delu z določitvijo podorbne namenske rabe, načinih urejanja in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih.

2.1.5 Zasnova razvoja in varstva krajine

Koncept varstva in razvoja krajine temelji na opredelitvi območij poudarjenega varstva in ohranjanja ter razvoja s preurejanjem, obnavljanjem in sanacijo z določitvijo programskih razvojnih jeder in osnovnih potez zelenega sistema.



Karta 6: Koncept razvoja krajine

Območje občine se deli na središčno cono z mestom Koper (pretežno urbana krajina), suburbani pas (pretežno urbana in kmetijsko intenzivna krajina) in podeželsko zaledje (pretežno kulturna in naravna krajina). Koncept varstva in razvoja krajine temelji na opredelitvi območij poudarjenega varstva in ohranjanja ter razvoja s preurejanjem, obnavljanjem in sanacijo z določitvijo programskih razvojnih jeder in osnovnih potez zelenega sistema.

<u>Cona 1 urbano središče občine - mesto Koper z Bertoki in Pradami ter obmorskim pasom</u>

- Intenzivno (središčno) urbano območje Urbanističnega načrta Koper: prednostno območje za razvoj poselitve in gospodarstva, ki vključuje obstoječa poselitvena območja in nova razvojna območja v Kopru in Bertokih s Pradami Pradami ter območje pristanišča Koper in gospodarskih con. Vzpostavi in nadgradi se celovit zeleni sistem z navezavami na širši prostor. Na robovih območja Urbanističnega načrta so vključena tudi območja, kjer gre za preplet kmetijskih površin in pretežno avtohtone razpršene poselitve z ohranjanjem in krepitvijo krajinske identitete in vodilnih krajinskih potez.

- Historično mestno jedro Koper: območje poudarjenega varstva kulturne dediščine in razvojnega turističnega območja, kjer ima prednost celovito ohranjanje, nadgranja, varstvo in prenova s poudarjanjem kakovostnega značaja in svojstvene identitete. Ohranjanje vedut in značaj se upošteva tudi pri urejanju širšega mestnega središča.
- Morje in priobalni pas: območje celovitega urejanja sočasnih rab prostora ob hkratnem varstvu morja, kulturnih in naravnih vrednosti prostora in turističnih dejavnosti.
- Naravni rezervat Škocjanski zatok: območje poudarjenega varstva narave, kjer se spodbujajo in razvijajo aktivnosti, ki omogočajo najširši javnosti spoznavanje naravne vrednote, biotske raznovrstnosti, doživljanje narave ter ozaveščanje o pomenu njenega ohranjanja v skladu z načrtom upravljanja območja.

Cona 2 suburbani pas

- Priobalna ravnica: Vanganelska dolina in nizko gričevje (KE 5.3), Spodnji del Rižanske doline (KE 5.4), Škofije – Plavje (KE 5.5): prednostno območje za razvoj intenzivnega kmetijstva na kmetijskih zemljiščih na priobalnih ravnicah z največjim pridelovalnim potencialom z izboljšanjem krajinske in biotske pestrosti ter vzpostavitivjo ekoloških in rekreacijskih koridorjev, sanacije razpršene gradnje, preprečevanja zlivanja naselij in omejevanjem (prepovedjo) nadaljnje fragmentacije kmetijskih zemljišč zaradi umeščanja nove razpršene gradnje. V okviru mreže nosilnih naselij Škofije, Dekani, Pobegi, Čežarji in Sv. Anton se poleg gospodarstva in obstoječe stanovanjske funkcije krepi tudi družbene in oskrbne vsebine s krepitvijo javnega potniškega prometa in zelenega sistema, predvsem javnih odprtih površin in trajnostnih povezav med naselji in z mestom Koper.
- Priobalno nizko gričevje: Gričevje med Koprom in Izolo (KE 5.1), Vanganelsko gričevje (KE 5.2), Miljski hrib (KE 5.6), prednostno območje za razvoj kmetijstva v gričevnatem pasu agrarne krajine vinogradov in oljčnikov z ohranjanjem obstoječih in možno vzpostavitvijo intenzivnejših trajnih nasadov, izvedbo agrooperacij ob upoštevanju usmeritev glede ohranjanja biotske in krajinske pestrost. Na območju se zagotavlja sanacija razpršene gradnje, preprečevanja zlivanja naselij in omejevanje (prepoved) nadaljnje fragmentacije kmetijskih zemljišč zaradi umeščanja nove razpršene gradnje.
- Izrazit greben: Šmarsko – Mareziško gričevje (KE 4.1): prednostno območje za ohranjanje zmerne urbanizacije, kvalitetnih vaških jeder in značilne podobe silhuet in kulturne krajine (mozaični preplet predvsem trajnih nasadov) na robovih naselij. Spodbuja se notranji razvoj naselij, nadgradnja zelenega sistema, krepitev javnega potniškega prometa in trajnostnih povezav z mestom Koper in turističnim zaledjem doline Dragonje.

Cona 3 podeželsko zaledje (kulturna krajina, naravna krajina)

- Širše območje Dragonje (predlagan krajinski park Dragonja): območje ohranjanja in vzdrževanja kulturne krajine v povezavi s sonaravnim kmetijstvom in kulturnim, doživljajskim in gastronomskim trajnostnim turizmom.
- Območje predlaganega krajinskega parka Kraški rob: območje ohranjanja in vzdrževanja kulturne krajine, biotske pestrosti v povezavi s sonaravnim kmetijstvom (ekstenzivna živinoreja, vinogradništvo) in trajnostnim turizmom s poudarkom na rekreaciji in aktivnem preživljanju prostega časa.
- Dolinsko dno Dragonje, Kraške vale, Osapska dolina, dolina Malinske in del Rižanske doline: območja poudarjenega varstva kmetijskih zemljišč za poljedelstvo in živinorejo ob razvoju trajnostnega turizma s poudarkom na rekreaciji in aktivnem preživljanju prostega časa.

- Kraški rob od Ospa do Zazida (ostenje, naselja): območja poudarjenega varstva naravnih kakovosti, biotske pestrosti ob hkratnem razvoju trajnostnega turizma s poudarkom na rekreaciji, aktivnem preživljanju prostega časa in športnem turizmu (plezanje, kolesarjenje), prednostno turistično – rekreacijsko območje.
- Ovršje Slavnika: območje poudarjenega varstva narave in prednostno turistično – rekreacijsko območje.

Poleg splošnih usmeritev za razvoj v krajini, ki poudarjajo pomen ohranjanja naravnih in kulturnih značilnosti krajine kot nosilke nacionalne in lokalne istrske prostorske in kulturne identitete, trajnostni prostorski razvoj, ki se dosega z racionalno in tradicionalno rabo prostora, trajnostno rabo naravnih virov, usmerjanje poselitve v poselitvena območja in preprečevanje nadaljnje fragmentacije krajinskih struktur, strateški del OPN MOK določa usmeritve za varstvo in razvoj posameznih krajinskih enot. 16 krajinskih enot je določenih na osnovi skupnih značilnosti / usmeritev glede krajine, oblikovanja naselij ter razvoja dejavnosti. Za področja kmetijstvo in varstvo kmetijskih zemljišč, gozdarstvo, turizem, šport in rekreacija, upravljanje z vodami in vodnimi viri, upravljanje morja in morskih obal, gospodarjenje z mineralnimi surovinami so na osnovi ocene stanja določene usmeritve za nadaljnji razvoj. Določene tudi usmeritve za varstvo naravnih in kulturnih kakovosti krajine. V okviru usmeritev za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so predstavljen ogrožena območja in podane usmeritve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Navedena so območja izključne, omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe (Moretini, Kastelec, Poljane).

V okviru zasnove krajine so določena posebna območja, kjer se ohranjajo in razvijajo prepoznavne kvalitete in vrednote prostora, pomembne z vidika krajinskih ter urbanističnih in arhitekturnih značilnosti. Kot območja prepoznavnosti, Med območja prepoznavnosti se uvrščajo na državni ravni že prepoznane izjemne krajine, dediščinske kulturne krajine, zavarovana območja naravne in kulturne dediščine in druga območja, ki izkazujejo visoko doživljajsko vrednost, ohranjenost, privlačnost, krajinsko pestrost in skladnost. Na teh območjih se še posebej skrbno zagotavlja ohranjanje krajinskih prvin ter strukturnih in morfoloških značilnosti. Treba je omejevati gradnjo velikih infrastrukturnih objektov in širitev poselitve, na območjih zaraščanja kulturne krajine pa spodbujati tradicionalno obdelovanje kmetijskih površin. Prioritetno se zagotavlja sanacija razvrednotenj prostora. Kot območja prepoznavnosti so opredeljena:

- morje z morskimi obrežji in ožji obalni pas,
- historično mestno jedro Koper,
- naravni rezervat Škocjanski zatok,
- kulturna krajina naselja Čentur,
- kulturna krajina naselij na izrazitih pomolih nad Dragonjo: Krkavče, Puče, Koštabona in Glem,
- kulturna krajina Brič,
- dolina Dragonje,
- kulturna krajina doline Malinske in naselij Topolovec, Koromači-Boškini, Sirči,
- kulturna krajina s travišči širšega območja naselja Pregara,
- kulturna krajina naselja Tinjan in Rožar pri Tinjanu,
- območje gradu Socerb,
- Kraški rob od Ospa do Zazida,
- kulturna krajina naselja Hrastovlje,
- Movraška vala,
- Podgorski kras, Marija Snežna z območjem naselja Črnotiče,
- vrh Slavnika,
- Bertoška bonifika (vzhodni del kulturne krajine Ankaranska bonifika).

Z namenom dolgoročnega ohranjanja naravnih vrednot, biotske pestrosti ter posebnih krajinskih lastnosti s poudarkom na kulturni krajini in naselbinski dediščini se za območje porečja Dragonje in območje Kraški rob

predlaga vzpostavitev krajinskih parkov, v okviru katerih se nahajajo številna prepoznavna območja in tudi v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije opredeljena območja kulturne in simbolne prepoznavnosti: del Bržanije, Movraška dolina ter Šavrini. Za ti dve območji in za druga območja (med njimi morje z morskimi obrežji in ožji obalni pas, Osapska dolina, Movraška in Smokavska vala), ki imajo velike dediščinske in druge krajinske vrednosti, predvsem pa velik pomen za prepoznavnost krajin, naravne kakovosti in velike potenciale za rabo naravnih virov strateški del OPN MOK predvideva izdelavo podrobnih krajinskih zasnov.

S kulturno krajino je neločljivo povezana tudi poselitev. Pri opredeljenih krajinsko prepoznavnih naseljih je upoštevana širša strukturna urejenost in prepoznavnost v prostoru v smislu povezanosti in odnosa naselij do odprte krajine, vključno z značilnimi vedutami, prepoznavno silhueto naselij ipd. Krajinsko prepoznavna naselja so naselja, ki ohranjajo izrazit tradicionalen poselitveni vzorec gručastih vasi predvsem na pomolih gričevja v porečju Dragonje ali terasast tip vasi pod Kraškim robom: Srgaši, Manžan, Čentur, Šmarje, Pomjan, Krkavče, Puče, Planjave, Koštabona, Fjeroga, Glem, Topolovec, Žrnjovec, Sirči, Abitanti, Pregara, Abrami, Movraž, Smokvica, Kubed, Hrastovlje, Zazid, Zanigrad, Podpeč, Črni Kal, Rožar, Tinjan, Osp, Socerb.