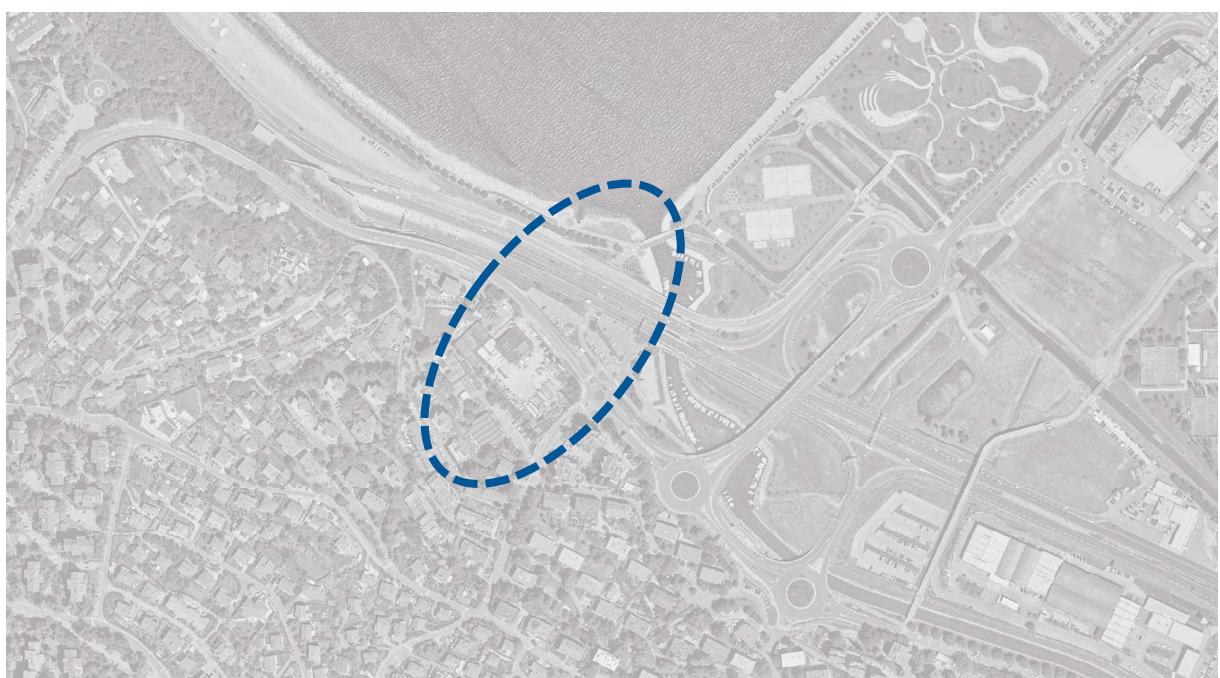




IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN) »SLAVNIK«

pobuda investitorja in usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov



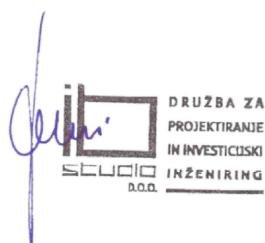
IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN) »SLAVNIK«
pobuda investitorja in usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov

Pobudnik/
naročnik:

ZALIV d.o.o.
Tomšičeva ulica 2
6000 Koper

Izdelovalec:

IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper



Odgovorni
prostorski
načrtovalec:

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A



Prostorski
načrtovalec:

Maša Širca, abs.arh.

Številka
naloge:

04/20

Kraj in datum:

Koper, januar 2021

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE	4
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA.....	4
1.2	OCENA STANJA.....	4
1.3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	5
1.4	PREDLOG.....	5
2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	5
2.1	SKLADNOST Z DOLGOROČNIM PLANOM MESTNE OBČINE KOPER.....	5
2.2	SKLADNOST S PUP SEMEDELA, ZA GRADOM IN DEL ŽUSTERNE	6
2.3	SKLADNOST Z LOKACIJSKIM NAČRTOM MARINA IN KOMUNALNI PRIVEZI V KOPRU	7
2.4	SKLADNOST Z DLN ZA HITRO CESTO NA ODSEKU KOPER – IZOLA	7
2.5	SKLADNOST S PRAVNIMI IN VARSTVENIMI REŽIMI	8
3	OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA OPPN	8
3.1	OBSTOJEČE STANJE NA OBMOČJU OPPN	8
3.2	PODRBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA NA OBMOČJU OPPN	10
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURU TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURU	13
4.1	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURU.....	13
4.2	POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURU.....	15
5	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ	15
6	NOSILCI UREJANJA PROSTORA.....	17

GRAFIČNI DEL

List 1 - Izsek iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne Občine Koper s prikazom lege OPPN, M 1:5000

List 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000

List 3 - Ureditvena situacija, M 1:1000

1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Pobudnik za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) "Slavnik" je lastnik dela nepremičnin v tem območju.

S prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (v nadaljevanju: občine) je predmetno območje OPPN opredeljeno kot ureditveno območje za poselitev, območje za centralne dejavnosti, z oznako KC-35 ter kot ureditveno območje za poselitev, območje za promet in zveze, z oznako KT-10.

Območje predvidenih ureditev se trenutno ureja na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Semedela, Za Gradom in del Žusterne (Uradne objave, št. 37/1999, Uradni list RS, št. 41/2015- spremembe in dopolnitve, 49/2015- spremembe in dopolnitve), Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Koper - Izola (Uradni list RS, št. 112/2004), Odloka o lokacijskem načrtu Marina in komunalni privezi v Kopru (Uradni list RS, št. 90/2005, 31/2016- spremembe in dopolnitve) ter na podlagi ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

Pobudnik je zainteresiran za gradnjo objektov namenjenih stanovanjskim ter storitvenim dejavnostim. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora, vključno z ureditvijo okolice Vrtca Semedela ter otroškega igrišča.

Pobudnik predlaga Mestni Občini Koper pripravo in sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

1.2 OCENA STANJA

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) »Slavnik« je predviden ob vznožju Semedele, na območju nekdanjih Slavnikovih garaž. Nekdanji objekti so pogoreli in bili kasneje delno porušeni, zaradi česar je območje zanemarjeno in degradirano. OPPN zajema tudi območje Vrtca Semedela in neurejenega travnika ob njem ter Cerkev sv. Marije na severnem delu.

Predmetni OPPN zajema parcele 373/1, 373/2, 375/4, 375/5, 375/7, 376/1, 376/2, 376/4, 376/5, 376/6, 377/2, 377/3, 377/4, 378/1, 378/3, 379/1, 4580/14 in dele parcel 4638/8, 4580/15, vse k.o. Semedela ter parcele številka 1543/5, 1543/4, 1543/3, 1551/17, 1551/27 in dele parcel 1543/2, 1551/14, 1551/26, 1551/29, 1564/13, vse k.o. Koper. Velikost območja je okvirno 2,06 ha.

Pobudnik je lastnik dela nepremičnin znotraj OPPN, ostale so v lasti Mestne občine Koper, Republike Slovenije in Župnije Koper.

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih Semedela, Za Gradom in del Žusterne (Uradne objave, št. 37/1999, Uradni list RS, št. 41/2015- spremembe in dopolnitve, 49/2015- spremembe in dopolnitve) ter na podlagi ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) določa, da je za obravnavano območja potrebno sprejeti OPPN.

Interes lastnikov nepremičnin je, da se območje začne prostorsko urejati.

1.3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Namen priprave OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo za namen stanovanjske gradnje ter drugih nestanovanjskih objektov, parcelacija območja, zunanjega ureditev trga ter ureditev prometne, okoljske, energetske ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

1.4 PREDLOG

Pobudnik predlaga Mestni Občini Koper pripravo in sprejem Občinskega podrobnega prostorskoga načrta – OPPN.

2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanim postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17).

2.1 SKLADNOST Z DOLGOROČNIM PLANOM MESTNE OBČINE KOPER (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01)

Namenska raba

Oznaka namenske rabe prostora: **C**

Oznaka območja: **KC-35**

Osnovna namenska raba: **ureditveno območje za poselitev**

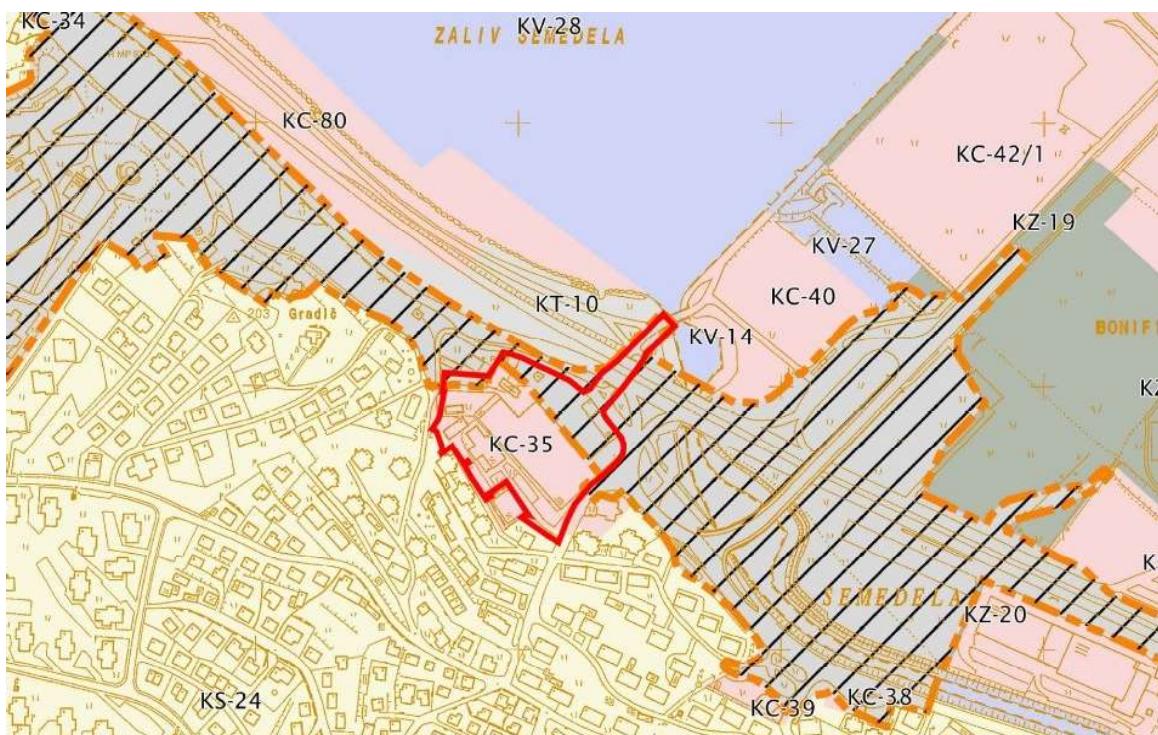
Podrobna namenska raba: **območje za centralne dejavnosti**

Oznaka namenske rabe prostora: **T**

Oznaka območja: **KT-10**

Osnovna namenska raba: **ureditveno območje za poselitev**

Podrobna namenska raba: **območje za promet in zveze**



Slika: Prikaz območja predvidenega OPPN na izseku iz kartografskega dela OPN

Utemeljitev:

Območje predmetnega OPPN je opredeljeno z oznako KC-35 in KT-10, namenska raba prostora je ureditveno območje za poselitev. Predvidena umestitev objektov in naprav je skladna z veljavnimi planskimi akti.

2.2 SKLADNOST S PUP SEMEDELA, ZA GRADOM IN DEL ŽUSTERNE (Uradne objave, št. 37/1999, Uradni list RS, št. 41/2015- spremembe in dopolnitve, 49/2015- spremembe in dopolnitve)

44.člen

Nadomestna gradnja centra "Slavnik" v enoti C2

Na tem območju je dopustna izgradnja novega centra s kulturnim, poslovnim, trgovskim in stanovanjskim programom. Ohrani se obstoječ objekt nekdanjega hotela in cerkvica Matere milosti, ki se ureja v skladu s smernicami za ohranitev kulturne dediščine. Ob njej se uredi lapidarij kot spominski park na območju nekdanjega pokopališča. Obstojče nefunkcionalne in dotrajane objekte je možno odstraniti in nadomestiti z novimi.

Odmik nove zazidave od predvidene ceste Vena Pilona mora biti min 11m, parkiranje je treba urediti v kleteh. Uvozi in izvozi v kletne garaže se uredijo z Nove ulice.

Smernice za urejanje so podane tudi v grafičnih prilogah prostorskih ureditvenih pogojev.

Skozi območje centra bo predvidoma potekala pešpot kot povezava obstoječe vertikalne pešpoti od "Slavnika" do ulice II. Prekomorske brigade in naprej na Markovec ter pešpoti, ki poteka skozi podhod pod obalno cesto, po stari Semedelski cesti do starega mestnega jedra Koper.

Za izvajanje predvidenega programa bo potrebna izgradnja ustreznih gradbenih objektov s spremljajočo prometno in komunalno infrastrukturo, ki bo določena s prostorskim izvedbenim načrtom. Načrtovanje celotnega kompleksa bo potekalo v skladu s predvidenimi novimi cestnimi ureditvami na tem območju.

To območje se lahko ureja le na podlagi Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Do sprejetja OPPN so dovoljeni posegi na podlagi 16. člena odloka.

Na območju je možna širitev vrtca, ki stoji na območju ŠvO-V2 v kolikor prostorske danosti ne zadostujejo za širitev znotraj območja ŠvO-V2.

Utemeljitev:

Za območje je bila podana pobuda na Mestno občino Koper za pričetek izdelave OPPN-ja, dne 31.1.2020.

2.3 SKLADNOST Z LOKACIJSKIM NAČRTOM MARINA IN KOMUNALNI PRIVEZI V KOPRU (Uradni list RS, št. 90/2005, 31/2016- spremembe in dopolnitve)

30.f člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Prostorska ureditev se mora programsko, prostorsko in funkcionalno vključevati in povezovati s sosednjimi območji kakor tudi z vsebinsko povezanimi območji (zeleni- rekreacijski- in prometni sistem mesta in širšega prostora).

S pešpotmi in ostalimi tlakovanimi površinami se mora prostorska ureditev navezovati na obalno promenado v smeri Žusterne in proti mestnemu središču ter na omrežje pešpoti in kolesarskih stez v širšem vplivnem območju Semedele in koprske bonifike.

Utemeljitev:

V sklopu načrtovanih ureditev se na delu, kateri posega v LN, načrtujejo ureditve peš in kolesarskih poti v navezavi z nadhodom. Predviden ureditve ne bodo vplivale na končne ureditve iz LN.

2.4 SKLADNOST Z DLN ZA HITRO CESTO NA ODSEKU KOPER – IZOLA (Uradni list RS, št. 112/2004) in ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17)

82. člen

(načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena)

(1) Na območjih DPN, uredbe o najustreznejši varianti in uredbe o varovanem območju občina lahko načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena, če s tem: soglaša vlada in nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v DPN ali uredbi o najustreznejši varianti, ali dovoljeni s celovitim dovoljenjem.

(2) **Občina, ki namerava načrtovati prostorske ureditve lokalnega pomena na območju iz prejšnjega odstavka, vodi pošlje pobudo za takšno načrtovanje, ki jo predhodno uskladi z investitorjem izvedbe načrtovane prostorske ureditve ali upravljavcem, če so prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo.**

(3) Vlada preveri skladnost izvedbe predlagane prostorske ureditve lokalnega pomena s prostorskimi ureditvami, ki so predmet DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali uredbe o varovanem območju, in v 90 dneh s sklepom izda soglasje za pripravo občinskega prostorskega izvedbenega akta ali pobudo zavrne. Vlada lahko s soglasjem določi tudi pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega občinskega prostorskega izvedbenega akta ali druge usmeritve.

(4) Po sprejetju občinskega prostorskega izvedbenega akta iz prejšnjega odstavka vlada ugotovi, če DPN, uredba o najustreznejši varianti ali uredba o varovanem območju v določenem delu ali v celoti preneha veljati.

Utemeljitev:

Območje ureditve sega delno tudi v območje DPN. Mestna Občina Koper je že dne 23.5.2013 prejela soglasje za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena s strani Vlade RS:

»Sporočilo za javnost po seji Vlade RS (23. 5. 2013)

Soglasje Mestni občini Koper za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena

Vlada RS je na današnji seji sprevela sklep, s katerim izdaja Mestni občini Koper soglasje za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena (Objekt na lokaciji Slavnik – garaže in most za pešce čez hitro cesto) v območju Državnega lokacijskega načrta za hitro cesto Koper–Izola, na zemljiščih oziroma delih zemljišč s parcelnimi številkami v: k. o. Koper (2605): 1543/1, 1551/10 in 1551/12 ter k. o. Semedela (2606): 375/6, 375/7, 376/6, 377/1, 377/2, 4580/3, 4638/8, 6515/1 in 6517. Mestna občina Koper pa mora po spremembi odloka o občinskem prostorskem aktu, s katerim bo načrtovala prostorske ureditve lokalnega pomena, posredovati izvod tega prostorskega akta Vladi Republike Slovenije.

Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor namreč v prvem odstavku 43. člena določa, da če se s tem ne onemogoča izvedba in uporaba z državnim prostorskim načrtom določenih prostorskih ureditev, lahko na njegovem območju občina načrtuje prostorske ureditve iz svoje pristojnosti, če s tem soglaša Vlada RS. S tem sklepom je Mestni občini Koper dano soglasje za načrtovanje objektov na lokaciji Slavnik (kletne garaže in most za pešce čez hitro cesto), ki se delno nahajajo tudi na območju DLN za HC Koper – Izola.«

Skladno z 82.členom ZUreP-2, se bo ponovno pridobilo soglasje upravljalca cest in soglasje vlade.

2.5 SKLADNOST S PRAVNIMI IN VARSTVENIMI REŽIMI

Znotraj območja OPPN se nahaja sakralna stavbna dediščina EŠD 1420 Koper – Cerkev Marije priprošnjice za zdravje. Obstojeca stavbna dediščina se bo ohranila, okolica se bo uredila skladno z usmeritvami Ministrstva za kulturo oziroma pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Vrt se bo ravno tako obnovil.

Ureditveno območje se bo preko obstoječega cestnega priključka, katerega se preuredi, navezovalo na obstoječo cestno infrastrukturo. Gospodarska javna infrastruktura se bo navezala na obstoječe omrežje pri čemer se bodo upoštevala določila veljavnih prostorskih aktov na stičnih območjih in pogojih upravljalcev teh.

3 OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA OPPN

3.1 OBSTOJEČE STANJE NA OBMOČJU OPPN

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) »Slavnik« je predviden ob vznožju Semedele, na območju nekdanjih Slavnikovih garaž. Nekdanji objekti so pogoreli in bili kasneje porušeni, zaradi česar je območje zanemarjeno in degradirano. OPPN zajema tudi območje Vrtca Semedela in neurejenega travnika ob njem ter Cerkev sv. Marije na severnem delu.

Območje obsega parcele 373/1, 373/2, 375/4, 375/5, 375/7, 376/1, 376/2, 376/4, 376/5, 376/6, 377/2, 377/3, 377/4, 378/1, 378/3, 379/1, 4580/14 in dele parcel 4638/8, 4580/15, vse k.o. Semedela ter parcele številka 1543/5, 1543/4, 1543/3, 1551/17, 1551/27 in dele parcel številka 1543/2, 1551/14, 1551/26, 1551/29, 1564/13, vse k.o. Koper. Velikost območja je okvirno 2,05 ha.

Na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Semedela, Za Gradom in del Žusterne (Uradne objave, št. 37/1999, Uradni list RS, št. 41/2015- spremembe in dopolnitve, 49/2015- spremembe in dopolnitve) se trenutno ureja parc. št. in deli parc. št. 373/1, 373/2, 375/5, 375/7, 376/4, 376/6, 377/2, 378/1, 378/3, 379/1 k.o. Semedela.

Na podlagi Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Koper - Izola (Uradni list RS, št. 112/2004) se trenutno urejajo parcele in njihovi deli št.: 375/4, 375/7, 377/2, 377/3, 377/4, 4580/14, 4580/15, 4638/8, 6515/2, 6515/3, 6515/5 in 6515/3, vse k.o. Semedela in parcele in dele parcel št. 1543/3, 1543/4, 1543/5, 1551/14, 1551/17, 1551/26, 1551/27, 1551/29, 1564/13 vse k.o. Koper.

Na podlagi Odloka o lokacijskem načrtu Marina in komunalni privezi v Kopru (Uradni list RS, št. 90/2005, 31/2016- spremembe in dopolnitve) se urejajo parcele in deli parcel št. 6515/2, 6515/5 in 6515/3 vse k.o. Semedela in parc. in dele parcel št. 1543/2, 1543/4, 1543/5 k.o. Koper

Izven ureditvenega območja OPPN se lahko posega z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture in priključevanjem na komunalno in cestno infrastrukturo.

Ureditveno območje je del območja stanovanjske zazidave. Severno in vzhodno ga omejujeta lokalna ter hitra cesta. Na jugu in zahodu območje meji na večstanovanjske objekte in manjši trgovski objekt. Znotraj ureditvenega območja se nahaja sakralna stavbna dediščina EŠD 1420 Koper – Cerkev Marije priprošnjice za zdravje.

Območje OPPN se v fazi izdelave dokumenta lahko spremeni zaradi načrtovanja spremljajočih potrebnih ureditev in posegov, navezav na sosednja območja, prilagoditev obstoječih ureditev, smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih upravičenih razlogov.



Slika: Prikaz območja predvidenega OPPN s prikazom parcel

LASTNIŠTVO

ZALIV d.o.o. je lastnik parcel št. 373/1, 375/7, 377/2, vse k.o. Semedela.

Mestna občina Koper je lastnik parcel št. 375/5, 378/1, 378/3, 379/1, 373/2, 376/6, 375/4, 376/4, 4580/14, 4580/15, 6515/2, vse k.o. Semedela in parcel št. 1543/2, 1543/3, 1543/4, 1543/5, 1551/14, 1551/17, 1551/26, 1551/27, 1551/29, vse k.o. Koper.

Republika Slovenija je lastnik parcel št. 377/3, 377/4, 4638/8, vse k.o. Semedela in parcele št. 1564/13 k.o. Koper.

Župnija Koper – Sv. Marko je lastnik parcele št. 376/1 k.o. Semedela.

3.2 PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA NA OBMOČJU OPPN

Dolgoročni plan Mestne občine Koper za območje **KC-35** določa:

- Osnovna namenska raba: **ureditveno območje za poselitev**
- Podrobna namenska raba: **območje za centralne dejavnosti**
- Opis namenske rabe:
 - **Območja za centralne dejavnosti** so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča*, nastavitevni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitevni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavninstva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd. * Opomba: v ta območja niso zajete površine za šport in rekreacijo v naravnem okolju. V območja centralnih dejavnosti ne sodijo: večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovorni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti, itd. Možne dopolnilne dejavnosti so: stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje (pred izdajo dovoljenja za lokacijo dejavnosti je potrebno oceniti vpliv na okolje, v primeru zatečenega stanja neprimerne dejavnosti se določijo sanacijski ukrepi).

Dolgoročni plan Mestne občine Koper za območje **KT-10** določa:

- Osnovna namenska raba: **ureditveno območje za poselitev**
- Podrobna namenska raba: **območje za promet in zveze**
- Opis namenske rabe:
 - **Območje za promet in zveze** je prednostno namenjeno ureditvam za prometne dejavnosti ter prometni infrastrukturi, ki zaseda večje površine izključne rabe. V območja za promet sodijo površine cestnega in železniškega omrežja (izključna raba, določena z ograjo ali predpisi), javne prometne površine (večji trgi, ploščadi, javna parkirišča itd.), večja območja za razvoj prometnih dejavnosti javnega ali zaprtega tipa (Luka Koper, pristanišča, marina, prometni terminali itd.); dejavnosti vezane na poštni in telekomunikacijski promet, ki zasedajo večje površine. Možne dopolnilne dejavnosti so dejavnost vezane na blagovni promet in promet potnikov (mejni prehodi, carinarnica, carinsko skladišče...), interna oskrba uporabnikov (gostinstvo, trgovina prenosišča v

območjih marin, letališč, mejnih prehodov, avtocest), začasni hlevi v okviru transportnih terminalov itd...

3.3 OPIS NAČRTOVANE GRADNJE IN UREDITVE

OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom »Slavnik« se predvidi gradnja objektov, prednostno namenjenih razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih dejavnosti) dejavnosti, kakor tudi mešani rabi. Predvidi se tudi ureditev parkirnih in zunanjih površin, urejanje energetske, telekomunikacijske, cestne in komunalne infrastrukture. Na ureditvenem območju je dovoljeno rušiti obstoječe stavbe in gradbeno inženirske objekte.

Predlagane ureditve bi dale nove vsebine sedaj zapuščenemu in degradiranemu območju nekdanjih Slavnikovih garaž, ki ležijo na strateško pomembni točki – stičišču ravninskega dela mesta in pobočja Semedele ter Markovca in ustvarile gravitacijsko točko z elementi mestne ponudbe. Predvideni so objekti različnih oblik in vsebin ter most čez hitro cesto.

V dveh kletnih etažah nove zidave je organizirano parkiranje (149 parkirnih mest na etažo), stanovanjske shrambe ter tehnika in poslovni arhivi. Spodnje pritličje je namenjeno trgovini, tehniki in poslovnim arhivom ter parkiranju (102 parkirnih mest). V zgornjem pritličju se predvidi trgovine, gostinske lokale, javne površine, poslovne prostore, hotel, 4 stanovanja ter otroško igrišče.

Nad pritlično etažo so predvideni stolpiči, ki višinsko in gabaritno povzemajo obstoječe stanovanjske bloke. Vseh stolpičev je 5, so etažnosti P+5 z maksimalno višino okvirno + 28,20 m.n.v.. Bruto tlorisna površina etaže stolpiča je okvirno 376 m².

Med stolpiči je urejen strešni vrt, v pritličju pa javni trg in ostale zunanje površine.

Pritličje se napaja direktno z zaledja Semedele ter ima urejene prehode v spodnjo etažo ali po nadhodu na promenado proti centru Kopra.

Ob Cerkvi Sv. Marije se uredi plato ter otroško igrišče, prav tako je predvidena ureditev okolice Vrtca Semedela z lastnim otroškim igriščem.

Nekoč glavna os napajanja Kopra (Semedelska cesta) se je danes spremenila v urejeno mestno promenado, ki pa se zaključi brez pravega izteka. Predlagana ureditev ponuja ponovno vzpostavitev povezave območja Semedele in historičnega mestnega jedra Kopra, ki je bila zaradi hitre ceste prekinjena. Predviden je most preko cestnih ureditev, ki ustvarja novo varno in atraktivno povezavo Semedele s centrom mesta. Preko njega se prevajajo vse urbane aktivnosti med Semedelo in Koprom.

V sklopu celotne ureditve bo urejenih okvirno 500 parkirnih mest.

V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov in naprav,
- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov,

- sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora (zelenih površin),
- rušitev obstoječih objektov in naprav.

Zunanje in obcestne ureditve

Vidne zunanje in obcestne površine se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam. Zasaditev se prilagodi objektom ob upoštevanju obveznih odmikov od infrastrukturnih ureditev.

Ob objektih je dopustna postavitev pergol in nadstreškov.

Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju ali kot ogrodje za ozelenitev.

Ureditev otroškega igrišča mora biti skladna z veljavnimi standardi za varno igro otrok, vgrajujejo se lahko le igrala s certifikatom.

Opis pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo

Strehe vseh predvidenih objektov so lahko ravne ali razgibane klasične strehe v naklonu. Dopustna je uporaba streh za pridobivanje alternativnih virov energije (npr. fotovoltaika) in za bazen.

Nad maksimalno dovoljeno višino je na streho možna postavitev strojnih in drugih tehničnih elementov (strojnica dvigala, stopniščni dostop, fotovoltaika itd.).

Fasade morajo biti iz naravnih ali sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami.

Gabariti objektov upoštevajo zasnovno komunikacijskih smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov, kvalitetni naraven ambient ter obstoječe prostorske danosti.

Dovoljena je postavitev podpornih zidov, višina le-teh ni omejena.

Vhodi v objekte in servisni dostopi se lahko drugače uredijo in prilagodijo dejavnosti. Dopustnih je več vhodov.

Med objektom in semedelsko promenado je preko obstoječe ceste II. reda Koper-Sečovlje predviden most za pešce. Most je širine 6 m in dolžine 100 m.

Gradnja enostavnih objektov

Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki, pri čemer je potrebno upoštevati vse zahteve glede načina gradnje enostavnih objektov, ki se urejajo v skladu s predpisi, ki urejajo to vrsto objektov, glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.

Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

PRIKLJUČEVANJE NA GJI IN INFRASTRUKTURNATA UREDITEV

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi interno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljavci, kot tudi med seboj.

Obstoječe stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi geodetskega posnetka. Pri nadaljnji projektni dokumentaciji je treba upoštevati minimalne horizontalne in

vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. V primerih, ko to ni mogoče zagotoviti so potrebne ustrezne zaščite vodov.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Ureditve, ki jih določa OPPN, je dopustno izvajati v več etapah, pri čemer mora biti posamezna etapa (če se lahko izvaja ločeno od ostalih) funkcionalno zaključena in mora predstavljati del končne rešitve.

4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

4.1 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Načrtovana je naslednja infrastrukturna ureditev območja:

PROMETNA UREDITEV

Motorni promet in intervencija

Na območju je predvideno zgraditi prometno infrastrukturo. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafične priloge. Na območju OPPN je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

- most,
- navezava na obstoječe prometno omrežje,
- urejanje notranjega prometnega omrežja,
- urejanje mirujočega prometa,
- urejanje dostave in intervencijskega prometa,
- površine za peš promet.

Kompleks se navezuje na obstoječe javno cestno omrežje preko novega priključka. V kolikor se izkaže da iz prometno-tehničnih zahtev mogoče in urediti več priključkov, se v fazi izdelave OPPN-ja uredijo in prikažejo.

Mirujoči promet

Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Parkirna mesta so predvidena v objektu, v spodnjih etažah. V območju je predvidenih okvirno 500 parkirnih mest. Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN so predpisani naslednji kriteriji:

- 1 parkirni prostor za 1 apartmaško enoto oz. sobo za kratkotrajno nastanitev
- 2 parkirna prostora za 1 stanovanjsko enoto
- 1 PM/50 m² neto površine za trgovine (upošteva se površina prodajnih prostorov),
- 1 PM/30–40 m² neto površine za pisarniške in upravne prostore (upošteva se površina pisarn),
- 1,0 parkirni prostor za 30–40 m² neto površin ambulant (upošteva se površine ambulantnih prostorov),

– 1 PM/4 sedeži v gostinskem lokalu ali 1 PM/10 m² neto površine lokalja (upošteva se površina prostorov za obiskovalce),

– 1 PM/10 obiskovalcev za dvorane za kulturne prireditve,

Za dejavnosti, ki v seznamu niso navedene ali v primeru odstopanj od navedenih kriterijev, se lahko v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč s študijo mirujočega prometa, ki mora temeljiti na standardih sprejetih v državi članici EU.

Peš promet

Peš promet se odvija po pločnikih ob javnih cestah, ploščadih, peš poteh in po mostu.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem ter dostop do vseh javnih objektov in stanovanjskih stavb. Elementi cest ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir. Funkcionalno oviranim osebam mora biti zagotovljen dostop do vseh vrst javnih objektov in stanovanjskih stavb.

OSKRBA Z VODO

Razdelilno vodovodno omrežje nove zazidave je priključeno na obstoječe vodovodno omrežje.

Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave.

Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

ODVAJANJE ODPADNIH VOD

Fekalna kanalizacija

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je predviden odvod interne fekalne kanalizacije zazidave v javno fekalno kanalizacijo, ki ima iztok na centralno čistilno napravo Koper.

Komunalne odpadne vode iz obravnavane zazidave je potrebno priključiti na javno fekalno kanalizacijo na takšni višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavljanja obravnavane zazidave s strani javne kanalizacije.

Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo.

Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo določilom iz predpisov, ki urejajo področje ravnanja s komunalnimi odpadnimi vodami. V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavnih predpisov je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija

Meteorne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije objektov v zunanjou meteorno kanalizacijo z iztokom v morje. Čiste meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažene z olji pa pred iztokom očistiti v lovilcih olj in maščob.

Meteorne odpadne vode iz obravnavane zazidave je potrebno priključiti na javno meteorno kanalizacijo na takšni višinski koti, da ne bo prihajalo do poplavljanja obravnavane zazidave s strani javne kanalizacije.

V primeru, da minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki Komunale Koper v času projektiranja.

OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO

Potrebno je predvideti pripadajoče nizkonapetostno omrežje in zunano (javno) razsvetljavo.

Javna razsvetljava

Vgrajene svetilke naj bodo skladne s predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaženja. Priložene naj imajo pisne izjave glede skladnosti teh svetilk s predpisi.

Novo prižigališče naj ima ločen in zaklenjen merilni del omare s svojo ključavnico.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Predvidi se dograditev obstoječega TK omrežja s sistemom telefonske kabelske kanalizacije. Trase telefonske kabelske kanalizacije se načrtuje v javno dostopnih površinah, usklajeno s trasami ostale komunalne infrastrukture.

OSKRBA S PLINOM

Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

4.2 POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

V primeru, da bodo novo načrtovana stanovanja namenjena mladim družinam, bi lahko v prihodnje pričakovali spremembe potreb po dejavnostih vzgoje in izobraževanja. V kolikor bi bilo temu tako, je smotrno razmisliti o možnostih širitev Vrtca Semedela na območju ŠvO-V2.

5 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Priprava izhodišč za pripravo OPPN	15 dni po prejemu vseh strokovnih podlag	Izdelovalec OPPN
Vključevanje javnosti pri oblikovanju izhodišč		Občina
Priprava sklepa o začetku postopka OPPN		Občina
Posredovanje sklepa in izhodišč skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke na MOP		Občina
Evidentiranje gradiva, dodelitev identifikacijske številke, javna objava ter obvestilo občini in MOP (CPVO)		Ministrstvo
Poziv državnih NUP, da podajo mnenje o CPVO	30 dni	Občina
MOP odloči o potrebnosti izvedbe CPVO	21 dni	Ministrstvo
Pridobitev smernic državnih NUP	30 dni	Občina

Priprava osnutka OPPN	20 dni po prejemu vseh strokovnih podlag	Izdelovalec OPPN
Priprava elaborata ekonomike		Izbrani izdelovalec elaborata
Javna objava osnutka in poziv NUP za mnenje	30 dni po pripravi osnutka	Občina
Priprava dopoljenega osnutka	30 dni po pridobitvi vseh mnenj	Izdelovalec OPPN
Javna objava in javna razgrnitve dopoljenega osnutka	30 dni	Občina
Proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	10 dni po zaključku javne razgrnitve	Izdelovalec OPPN
Objava stališč do pripomb		Občina
Priprava predloga OPPN	20 dni po prejemu vseh dopolnjenih strokovnih podlag	Izdelovalec OPPN
Objava predloga OPPN in poziv NUP, da podajo mnenje	30 dni	Občina
Izdelava usklajenega dopoljenega predloga	20 dni po prejemu vseh mnenj	Izdelovalec OPPN
Sprejem odloka o OPPN	30 dni	Občina
Posredovanje odloka OPPN MOP in objava		Občina

Pridobivanje soglasja upravljavca ceste in soglasja vlade bo potekalo vzporedno z ostalimi fazami OPPN-ja.

Zapisani roki so okvirni in se lahko spremenijo zaradi zahtev posameznih nosilcev urejanja prostora in drugih udeležencev v postopku priprave OPPN ter zaradi morebitnega postopka CPVO.

6 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

V postopek priprave in sprejema OPPN bodo vključeni naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za obrambo RS, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana;
2. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, Ljubljana;
3. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcije RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Koper, Ankaranska cesta 7b, koper
4. Ministrstvo za okolje in prostor RS, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska 48, Ljubljana.
5. Ministrstvo za okolje in prostor RS, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, Koper;
6. DARS d.d., Dunajska 7, Ljubljana;
7. Zavod RS za varstvo narave, Trg Etbina Kristana 1, Izola;
8. ZVKD, OE Piran, Trg bratstva 1, Piran
9. MO Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine, Verdijeva 10, Koper;
10. MO Koper, Urad za gospodarske javne službe in promet, Verdijeva 10, Koper;
11. Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper;
12. Marjetica Koper, Ulica 15. maja 14, Koper;
13. Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15.maja 15, Koper;
14. Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper;
15. Istrabenz plini, Sermin 8a, Koper.

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.



GRAFIČNI DEL



Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin
dolgovrednega in srednjoročnega plana
MESTNE OBSCINE KOOPER

ZASNOVNA NAMENSKE RABE

Obrmočja urbanističnih površin
območja za stanovanje
območja za proizvodne dejavnosti
območja za promet in zveze
območja za komunalno in energetiko
območja za rekreacijo in urbano zelenje
območja kopališč
U območja za meseane urbane rabe (območja izvenmestnih naselij)
35% reja ureitvenega območja izvenmestnega naselja
območja in razičene v razpršene poselitev
BT območja za turizem

Območja za primarno rabo:

K 2. območje kmetijskih zemljišč
Q 1. območje kmetijskih zemljišč
G območje gozdnih zemljišč
E območje za pridobivanje rudnih-mineralnih in geoloških vrednot
V območje vodnih zemljišč
O ostalo

Ureditveno območje državnega prostorskog načrta

N 1 naravnii rezervat
I - V - območje za objambo

Oznake območja urejanja za urbane dejavnosti

Oblika: OK-SJP (npr. KS - 14, RU - 845)
Opis označbe:
O - Območje označenega Upošteva se oznaka TTN na katerem se nahaja območje:
K - Koper, B - Buje, Z - Kozina, T - Buzet
N - namenska raba

S - številka območja urejanja

V območju urbanistične zasnove mestna Koper se upošteva tekoča številka območja urejanja za prisamzne vrste rabe.
V območju izvenmestnih naselij se upošteva statistična sfera in naselja

P - podatkovna območja urejanja

V območju urbanistične zasnove mestna Koper se uporabi v primeru nadaljnje kujtive območja a urejanja.
V območju izvenmestnih naselij se uporabi v primeru, ko je naselje sezdanjene iz več območij oz. naseljih.

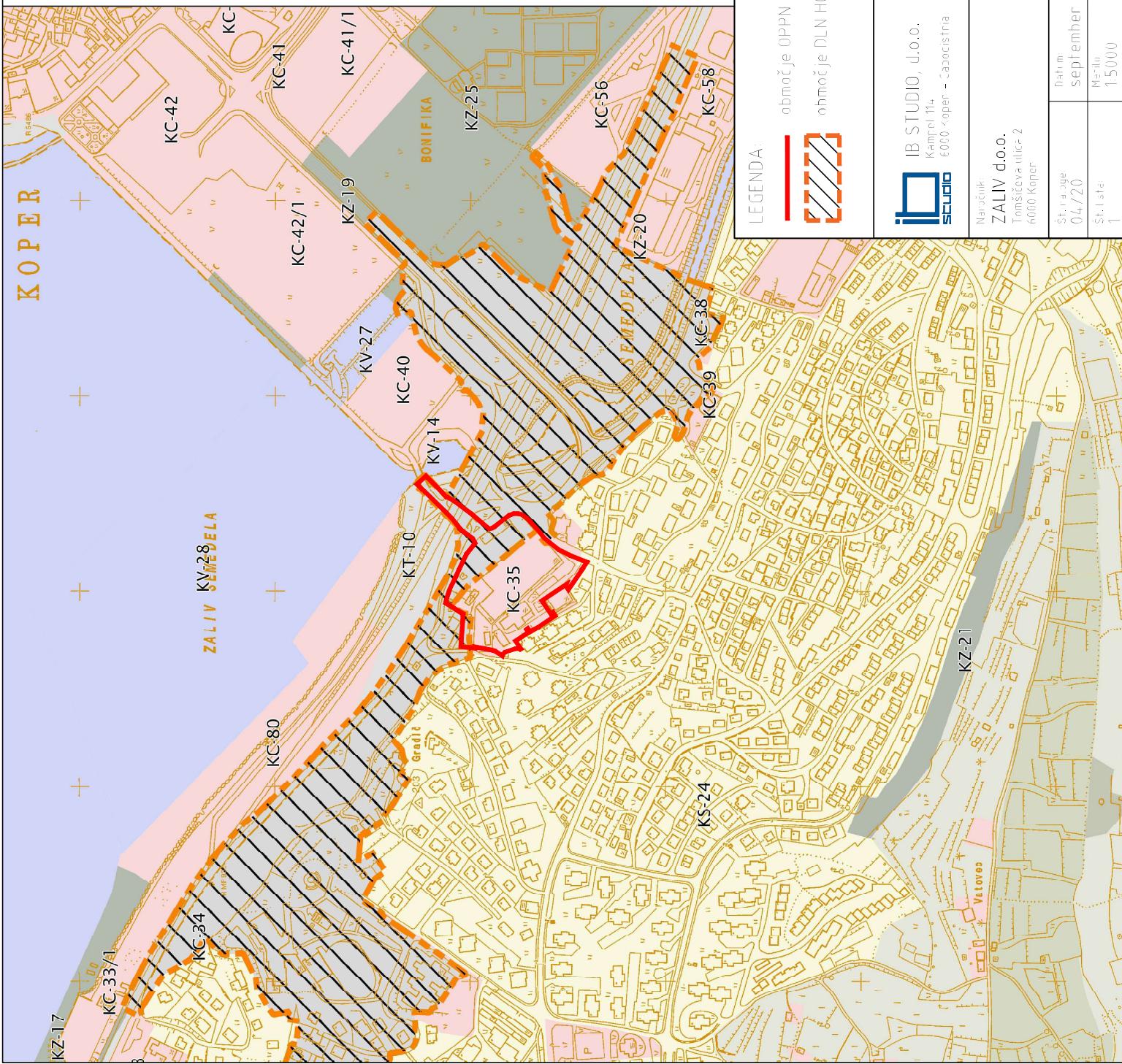
O - Oznake označenih Upošteva se oznaka TTN na katerem se nahaja območje:
K - Koper, B - Buje, Z - Kozina, T - Buzet
N - namenska raba
S - številka območja urejanja
V - območje za objambo
P - podatkovna območja urejanja
O - območje označeno

LEGENDA

	območje OPPN
	območje DLN HC Koper-Izola

Crtovni vrednički
mag. Manuela Vrniljen, univ.-dipl.inž.arh.
št. ugovor:
Maša Šircič, absar1,
vezni načrt:
OPPN "SLAVNIK"

Izsek iz plana s prikazom lego prostorske ureitve



LEGENDA:



območje OPPN



meja parcele



IB STUDIO, d.o.o.
Lančpal 11c
6000 Koper - Čapodistria

Namenski
ZALIV d.o.o.
Zmrežica ulica 7
6000 Koper

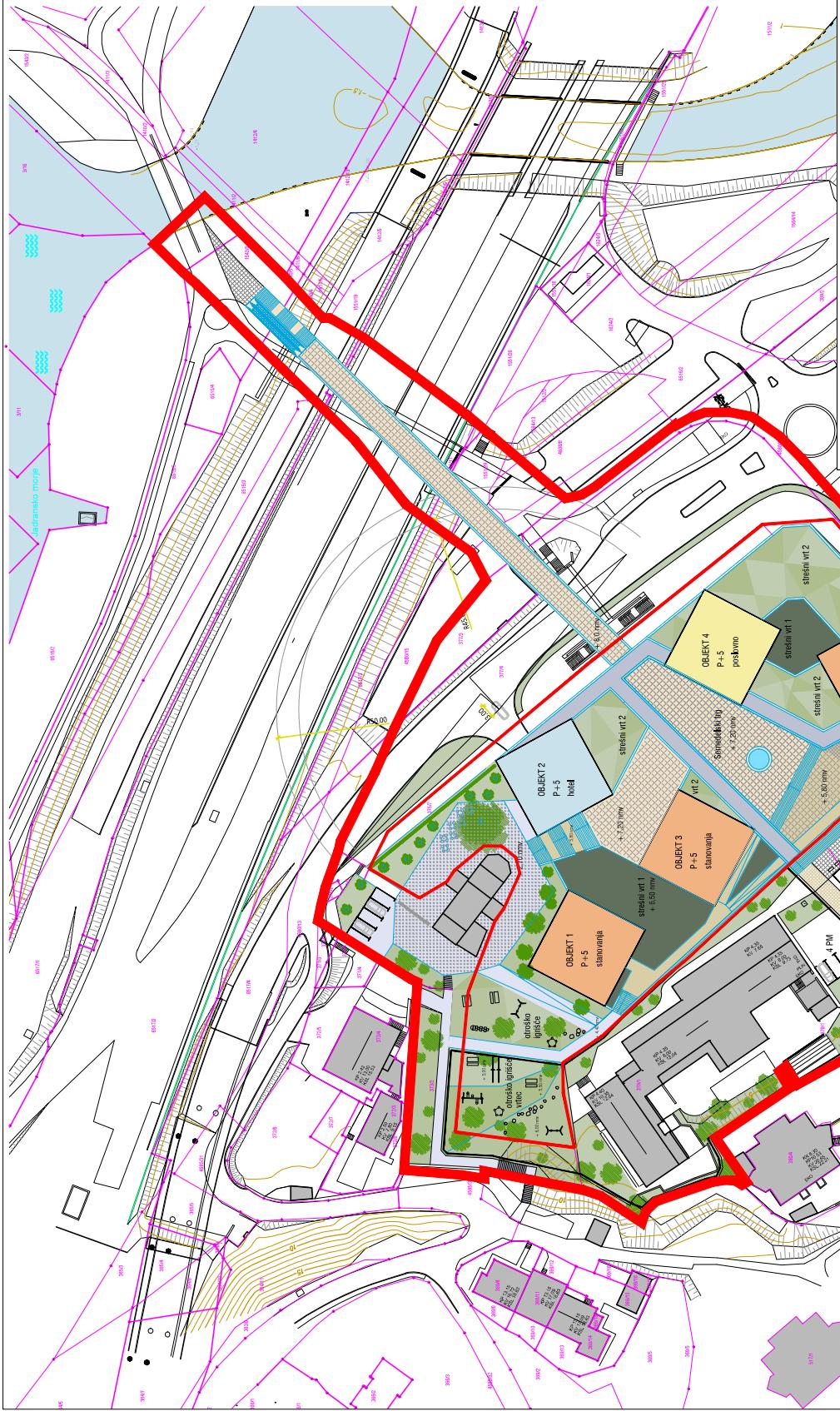
Št. načrt
04/20
Št. izd.
2

Datum
september 2020
Merk
1:1000

Odgovorni inženir načrta
Milay Manuela Vartljen, univ.dipl.inž.arh.
Primerj.
Maša Šircar, žhs.arch.

Vzeto načrt
OPPN "SLAVNIK"

Območje OPPN z obstoječim parcelnim
stanjem



LEGENDA:

objmočje OPPN

mocja parcele

IB STUDIO d.o.o.
Kamelči 114
6000 Zelenograd - Šempeter

Naročnik:
ZALIV d.o.o.
Tomšičeva ulica 2
6000 Koper

Št. načrt
04/20
Št. listek
3

Datum
september 2020
Město
1:1000

Objavljeno vod i žalilje
mag. Manuela Vrlijen, univ.dipl. nž.arh.
J.R. Žalilje
Maša Širca, žalilje
Nadzor načrta:
OPPN "SLAVNIK"

Ureditvena situacija