

Elaborat

**Pobuda za izdelavo občinskega
podrobnega prostorskega načrta
za enoto urejanja prostora BU-9/1**

Pobudnik / Naročnik:
Zasebni investitor

Izdelovalec gradiva:



Koper, november 2022

Naziv gradiva

Pobuda za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega
načrta za enoto urejanja prostora BU-9/1

Pobudnik / naročnik

Zasebni investitor

Podatki o izdelovalcu gradiva

Projektna skupina Prostor, Urbanizem, projektiranje
nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje, d.o.o.,
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper



Direktor: **Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.**

Odgovorni vodja projekta / odgovorni prostorski načrtovalec:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 0076

(žig, podpis)

Strokovna skupina sodelavcev:

Eva BOLČIČ, univ.dipl.inž.kraj.arh., PKA PPN ZAPS 1614

Karim KLEVA, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0066

Arno Rupnik, univ.dipl.inž.grad., IZS G-0124

Robert Peternelj, univ.dipl.inž.grad., IZS G-1919

Mario Kajin, el.teh.

Kraj in datum izdelave gradiva: **Koper, november 2022**

Št. naloge: **U/064-2022**

<u>1. PREDMET IN OBMOČJE POBUDE</u>	4
<u>2. NAMEN IN UTEMELJITEV POBUDE</u>	4
<u>3. PRAVNA PODLAGA</u>	4
<u>4. SKLADNOST POBUDE Z VELJAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI</u>	5
<u>5. OBSTOJEČE STANJE IN RABA PROSTORA</u>	6
<u>6. PREDSTAVITEV IN UTEMELJITEV POBUDE</u>	6
<u>7. OSNUTEK NAČRTA SODELOVANJA JAVNOSTI</u>	7
<u>8. OSNUTEK ČASOVNICE IZDELAVE NAČRTA</u>	7
<u>9. GRAFIČNE PRILOGE</u>	9

Pobuda za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora BU-9/1

1. Predmet in območje pobude

Predmet pobude je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora BU-9/1 (v nadaljevanju OPPN) na lokaciji Sv. Ubald v Boninih pri Kopru.

Območje pobude obsega parcelo št. 5384/2 k.o. Bertoki.

2. Namen in utemeljitev pobude

Namen pobude je urbana aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, in sicer za stanovanjsko gradnjo.

Obravnavana enota urejanja prostora (EUP) BU-9/1 je z veljavnim splošnim občinskim izvedbenim aktom, tj. s Prostorskimi ureditvenimi pogoji v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.l.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju PUP Koper) opredeljena kot večje nezazidano zemljišče, za urejanje in pozidavo katerih je treba izdelati izvedbeni prostorski akt (OPPN). OPPN omogoča celovito prostorsko obravnavo in načrten pristop k urejanju in izrabi prostora.

Pobuda se nanaša na vzpostavitev prostorske zasnove, parcelacije in komunalne opreme za eno- in dvostanovanjsko gradnjo. Tovrstno urejenih in komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo na širšem območju Mestne občine Koper primanjkuje.

S celovitim pristopom k načrtovanju pozidave območja se zagotovi racionalno prostorsko in infrastrukturno ureditev ob upoštevanju širšega prostorskega konteksta in omrežja gospodarske javne infrastrukture. S tem se zagotovi, da nova prostorska ureditev ne bo omejevala ali onemogočala rabe in razvoja na sosednjih območjih, ne bo povzročala prekomerne okoljske ali infrastrukturne obremenitve, oziroma bodo v ta namen z OPPN načrtovani tudi omilitveni in izravnalni ukrepi, infrastrukturne posodobitve ipd.

3. Pravna podlaga

Pravne podlage za pobudo so:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l.RS, št. 199/2021);
- Dolgoročni plan občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah

prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01) in (Ur.I.RS, št. 96/04, 97/04);

- Prostorski ureditveni pogoji v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.I.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16).

Na obravnavanem območju veljajo naslednji občinski prostorski akti:

- Dolgoročni plan občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 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 (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01) in (Ur.I.RS, št. 96/04, 97/04);
- Prostorski ureditveni pogoji v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.I.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju PUP Koper).

Drugi veljavni režimi in regulacije v prostoru so:

- celotno območje se nahaja na območju arheološkega najdišča Sv. Ubald (Bonini) EŠD 16495;
- območje pobude se nahaja v varovalnem pasu dveh občinskih cest, in sicer JP 677 341 Cesta Ivana Starca in LC 177 171 Sv. Anton – Bonini- Triban;

4. Skladnost pobude z veljavnimi prostorskimi akti

Na obravnavanem območju veljajo naslednji občinski prostorski akti:

- Dolgoročni plan občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 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 (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01) in (Ur.I.RS, št. 96/04, 97/04);
- Prostorski ureditveni pogoji v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.I.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju PUP Koper).

Območje pobude se nahaja znotraj enote urejanja prostora (EUP) BU-9/1, ki ima opredeljeno namensko rabo območje izvenmestnih naselij. Gradnja stanovanj je skladna z namensko rabo prostora.

PUP Koper območje EUP BU-9/1 opredeljujejo kot večje nezazidano zemljišče, za urejanje in pozidavo katerih je treba izdelati izvedbeni prostorski akt (OPPN) (56. člen). Skladno s tretjim odstavkom 56. člena PUP-a Koper je predmet pobude del EUP BU-9/1, za katerega je izkazana konkretna investicijska namera. Skladno s pogoji petega odstavka 56. člena PUP-a Koper pa bo načrtovanje prostorske in infrastrukturne zasnove upoštevalo širši prostor na način, da ne bo omejeno ali onemogočeno nadaljnje urejanje območja in gospodarske javne infrastrukture za njegovo komunalno opremo.

5. Obstoječe stanje in raba prostora

Širše območje EUP BU-9/1 je območje razložene poselitve na območju Boninov. Obstoječa pozidava je pretežno individualna stanovanjska gradnja prostostojećih hiš, torej točkovni tip zazidave. Obstoječa zazidava se nahaja zgoščeno v zahodnem delu EUP in deloma na severnem robu ob slemenski dostopni poti, medtem ko je prisojno južno pobočje na vzhodni strani območja še nezazidano. V osrednjem delu EUP se na južnem robu nahaja kompleks stavbe z okolico javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda Vrtec Koper (podružnični vrtec).

Obravnavano območje pobude predstavlja skrajni vzhodni del nezazidanega območja, ki je v obstoječem stanju kmetijsko zemljišče v zaraščanju.

Površina območja pobude je 11.620 m².

6. Predstavitev in utemeljitev pobude

Pobudnika želita na obravnavanem območju vzpostaviti sklop komunalno opremljenih gradbenih parcel za stanovanjsko gradnjo, in sicer za eno- ali dvostanovanjske hiše ali dvojčke. Zasnova predvideva vzpostavitev cca 10 - 14 individualnih gradbenih parcel.

Zasnova zazidave izhaja iz upoštevanja prostorskega konteksta in lokacijskih danosti:

- Zazidavo se dopolni s točkovnim tipom stanovanjskih stavb, kakršen je značilen v okoliškem prostoru.
- Predvidi se gradnja v nizih, ki sledijo konfiguraciji pobočja; le-to se spušča od severa proti jugu, s čimer so dani tudi optimalni pogoji glede osončenosti in odpiranja pogledov.
- Predvideno območje pobude predstavlja skrajni vzhodni del še nezazidanega dela obravnavane EUP BU-9/1, kjer je omogočeno neposredno infrastrukturno (prometno) napajanje iz smeri obstoječe javne ceste JP 677 341 Cesta Ivana Starca. Vendar pa je zasnova prometnega napajanja predvidena tako, da ne bo omejevala ali onemogočala razvoja zazidave tudi na sosednjem območju (na zahodni strani), saj so predvideni tudi preboji notranjih komunikacij v prečni smeri ali neposredno napajanje z južne strani.

Zasnova predvideva vzpostavitev cca 10 - 14 individualnih gradbenih parcel z notranjo mrežo dostopov, ki bo omogočala razvoj zazidave tudi na sosednjem (zahodnem) območju. Napajanje je predvideno iz smeri obstoječe javne ceste JP 677 341 Cesta Ivana Starca. Dostopne ceste bodo predstavljale tudi infrastrukturne koridorje za ostalo komunalno opremo gradbenih parcel.

Pobuda se nanaša na vzpostavitev prostorske zasnove, parcelacije in komunalne opreme za eno- in dvostanovanjsko gradnjo. Tovrstno urejenih in komunalno

opremljenih zemljišč za gradnjo na širšem območju Mestne občine Koper primanjkuje.

S celovitim pristopom k načrtovanju pozidave območja se zagotovi racionalno prostorsko in infrastrukturno ureditev ob upoštevanju širšega prostorskega konteksta in omrežja gospodarske javne infrastrukture. S tem se zagotovi, da nova prostorska ureditev in nove rabe ne pomenijo omejitvenega dejavnika za sosednja območja, ne povzročijo prekomerne okoljske ali infrastrukturne obremenitve, oziroma bodo v ta namen z OPPN načrtovani tudi omilitveni in izravnalni ukrepi, infrastrukturne posodobitve ipd..

7. Osnutek načrta sodelovanja javnosti

Vključitev javnosti v postopek sprejemanja OPPN bo potekal skladno z zakonskimi določili glede vključevanja javnosti pri pripravi prostorskih aktov (ZUreP-3). Osnutek predvideva naslednje korake in aktivnosti:

- Pred sprejetjem sklepa se lahko objavi seznanitev javnosti v lokalni skupnosti, pri čemer pa je smiselno upoštevati, da je pobuda glede vsebine, narave in prostorskega obsega izrazito omejena in ne zadeva širše splošne javnosti.
- V nadaljnjih fazah se izvedejo opravila za seznanitev in vključitev javnosti skladno s predpisanimi postopki priprave OPPN, to sta javna razgrnitev in javna obravnava v fazi dopolnjenega osnutka.
- Sprejeti dokument potrdi Občinski svet Mestne občine Koper in javno objavi (v prostorskem informacijskem sistemu, spletne strani, uradna objava).

8. Osnutek časovnice izdelave načrta

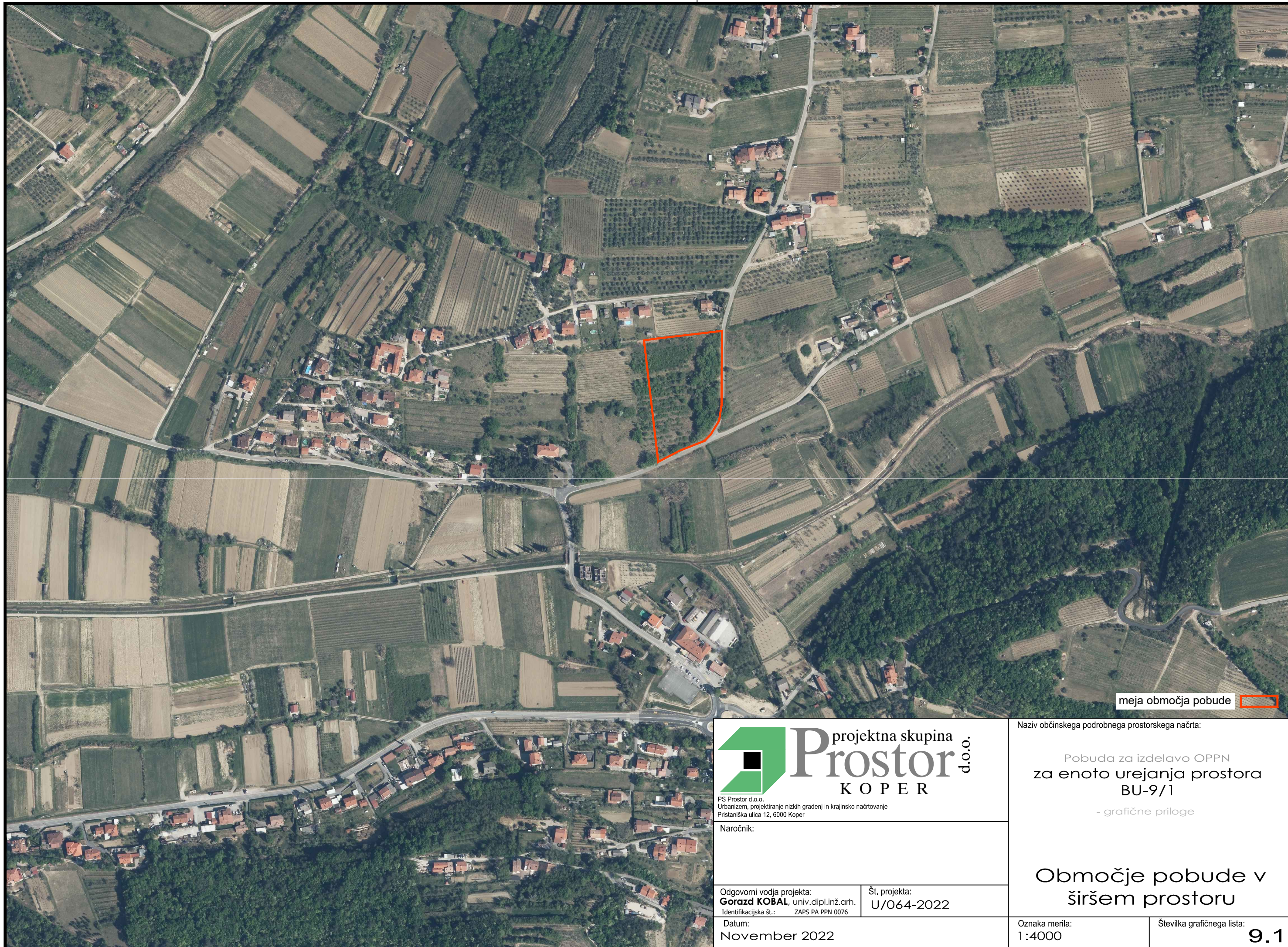
Časovnica izdelave OPPN se podrobneje uskladi s pripravljavcem OPPN, to je Mestna občina Koper. Osnutek upošteva obvezne in opsijske faze priprave gradiva OPPN skladno z predpisanim postopkom (ZUreP-3). Osnutek časovnice ne vključuje postopka in izdelave CPVO, če bi ga bilo treba izdelati. Prav tako ne vključuje izdelave posebnih strokovnih podlag, študij in elaboratov, ki bi jih v mnenjih pogojevali/zahtevali nosilci urejanja prostora.

	NALOGA	časovni okvir cca	NOSILEC
1.	Pobuda za OPPN (vložitev in obravnava na MOK)	15 dni	pobudnik, MOK
2.	Sklep o pripravi OPPN (priprava in objava)	15 dni	MOK
3.	Izdelava strokovnih podlag in priprava osnutka OPPN	30 dni	izdelovalec
4.	Pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek OPPN	30 dni	MOK
5.	Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN na podlagi mnenj NUP	30 dni	izdelovalec
6.	Javna razgrnitev in javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN	30 dni	MOK, izdelovalec

7.	Preučitev pripomb javnosti, uskladitev s smernicami NUP in sprejem stališč	15 dni	MOK, izdelovalec, investitor
8.	Priprava predloga OPPN	10 dni	izdelovalec
9.	Ponovno pridobivanje mnenj NUP (na predlog OPPN)	30 dni (opcijsko)	MOK
10.	Izdelava končnega dokumenta OPPN	10 dni	izdelovalec
11.	Sprejem OPPN na OS in uradna objava	30 dni	MOK
SKUPAJ		245 dni	

9. Grafične priloge

9.1	Prikaz območja pobude v širšem prostoru	M 1:4.000
9.2	Prikaz območja pobude na prikazu namenske rabe prostora in regulacije prostora	M 1:4.000
9.3	Prikaz območja pobude na DOF in DKN	M 1:1.000
9.4	Konceptualna shema prostorske ureditve	M 1:1.000



meja območja pobude



PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: ZAPS PA PPN 0076

Št. projekta:
U/064-2022

Datum:
November 2022

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:

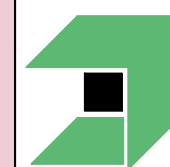
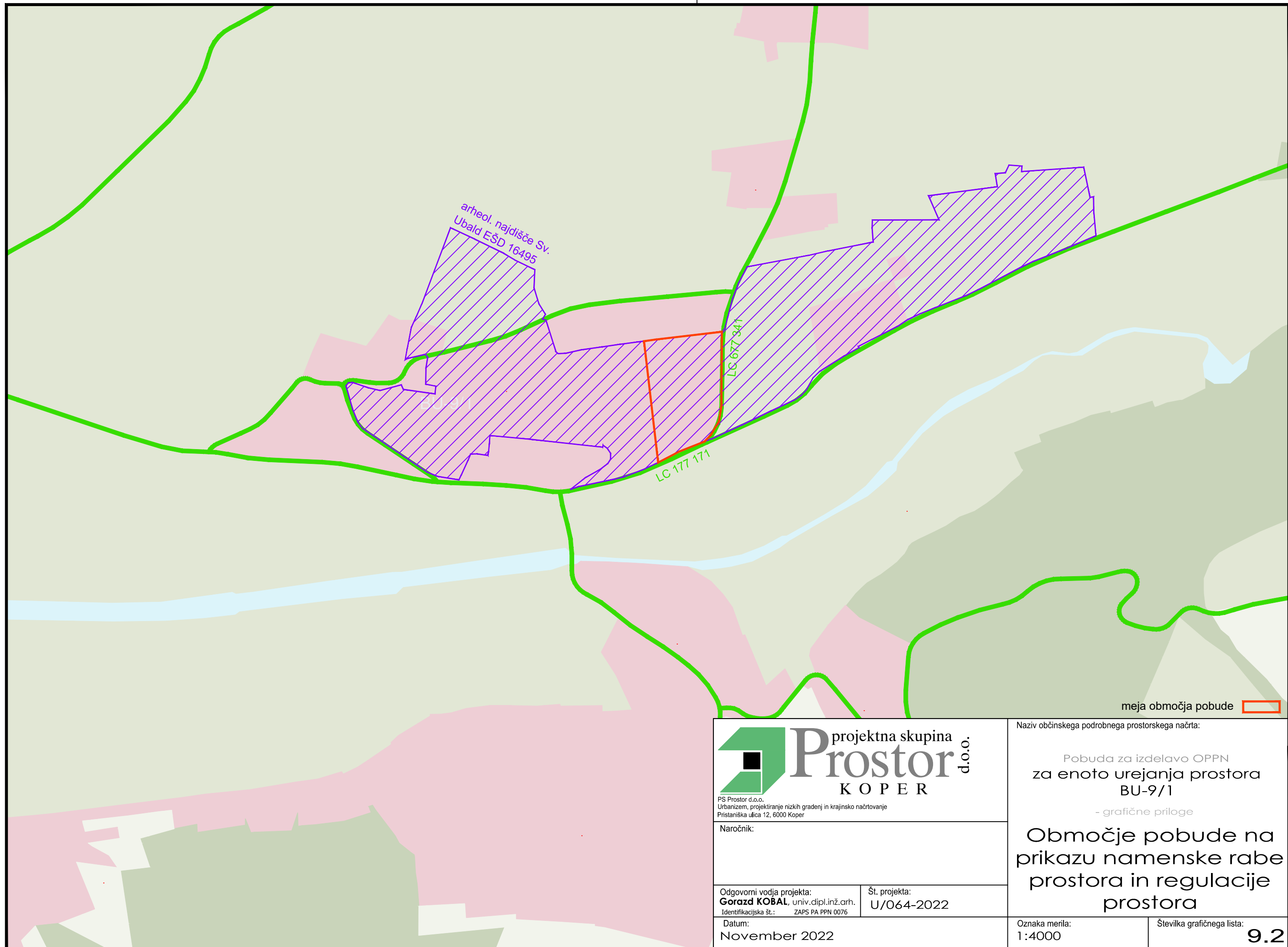
Pobuda za izdelavo OPPN
za enoto urejanja prostora
BU-9/1

- grafične priloge

**Območje pobude v
širšem prostoru**

Oznaka merila:
1:4000

Številka grafičnega lista:
9.1



projektna skupina
Prostor d.o.o.
K O P E R

PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ. dipl. inž. arh.
Identifikacijska št.: ZAPS PA PPN 0076

Št. projekta:
U/064-2022

Datum:
November 2022

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:

Pobuda za izdelavo OPPN
za enoto urejanja prostora
BU-9/1

- grafične priloge

Območje pobude na
prikazu namenske rabe
prostora in regulacije
prostora

Oznaka merila:
1:4000

Številka grafičnega lista:
9.2

S: \Uporabniki\karim\1_KOPER\OPPN Sv. UBALD_BU 9_1 VZHOD\GRAFIKA\stara_pobuda, ipz\Pobuda_Schema zasnovne.dwg



PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: ZAPS PA PPN 0076

Št. projekta:
U/064-2022

Datum:
November 2022

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:

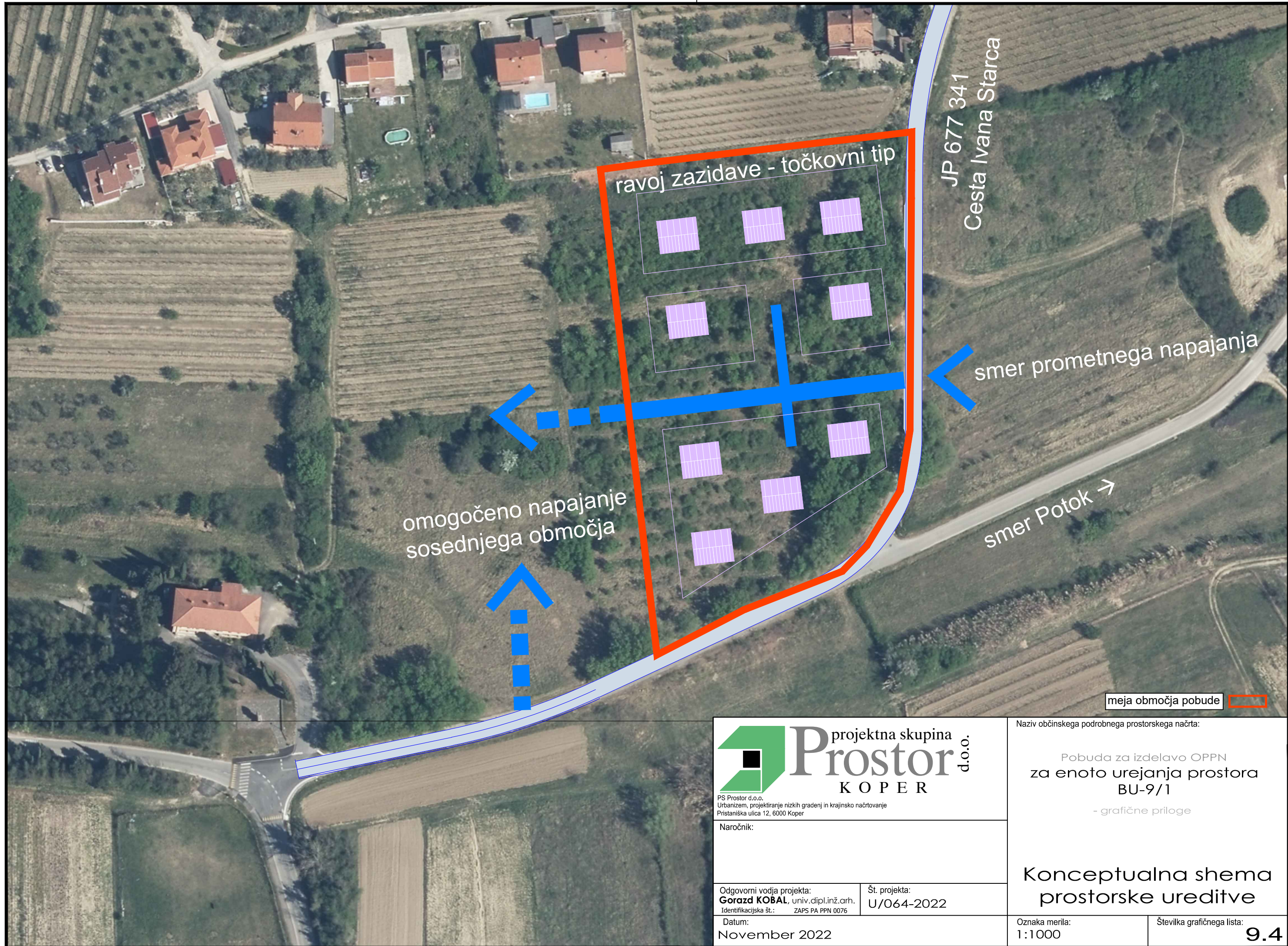
Pobuda za izdelavo OPPN
za enoto urejanja prostora
BU-9/1

- grafične priloge

Območje pobude na
DOF in DKN

Oznaka merila:
1:1000

Številka grafičnega lista:
9.3



PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: ZAPS PA PPN 0076

Datum:
November 2022

Št. projekta:
U/064-2022

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:

Pobuda za izdelavo OPPN
za enoto urejanja prostora
BU-9/1

- grafične priloge

Konceptualna shema
prostorske ureditve

Oznaka merila:
1:1000

Številka grafičnega lista:
9.4