

SKUPNI ODGOVORI NA VSEBINSKE SKLOPE PRIPOMB

Skupni odgovori na vsebinske sklope pripomb vsebujejo stališča, obrazložitve in pojasnila na tiste pripombe javnosti oziroma tematike, ki so se ponovile večkrat, pri različnih pobudnikih. Te pripombe se nanašajo na strateške vsebine OPN in druge splošne vsebine, kot je npr. postopek priprave OPN, vključevanje in sodelovanje javnosti, načela urejanja prostora, strokovne podlage ipd.

V primeru, da se je pripomba nanašala na katerega od vsebinskih sklopov, ki so obrazloženi v nadaljevanju, je v obrazložitvi pri posamezni pripombi to tudi posebej navedeno (navedeno je npr.: »Pojasnila oziroma obrazložitve glede vključevanja in sodelovanja javnosti, ponovne javne razgrnitve ter postopka priprave OPN so podana v dokumentu »Skupni odgovori na vsebinske sklope pripomb«.).

1. Postopek priprave prostorskega akta

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, kot so vloga, pomen in postopek priprave OPN MOK ter njego skladnost z zakonodajo, dokumenti MOK, strokovnimi podlagami, smernicami NUP ipd.

Priprava OPN MOK poteka v skladu z določbami 273. člena ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21). 273. člen ZUreP-2 in 298. člen ZUreP-3 določata, da se postopki, začetni pred začetkom uporabe ZUreP-2 v skladu z ZPNačrt, končajo po določbah ZPNačrt (neuradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/10 ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 - odl. US, 61/17). Do uveljavitve podzakonskih predpisov po ZUreP-2 oz. ZUreP-3 za izdelavo OPN velja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacije razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/2007).

Postopek OPN MOK se je začel pred začetkom uporabe ZUreP-2 in ZUreP-3. Župan je junija 2007 sprejel Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 74/07)(v nadaljevanju: Sklep). V skladu s Sklepom se OPN MOK pripravlja kot enovit dokument, ki celovito obravnava prostorsko problematiko občine in bo hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt ter podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V skladu z ZPNačrt priprava OPN MOK poteka po naslednjih fazah:

- izdelava strokovnih podlag,
- izdelava osnutka za pridobitev 1. mnenj nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP),
- pridobitev 1. mnenj NUP in odločbe MOP o potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO),
- izdelava dopolnjenega osnutka,
- izdelava okoljskega poročila (v nadaljevanju: OP),
- pridobitev mnenja o ustreznosti OP,
- javna razgrnitev dopolnjenega osnutka in OP,
- priprava in potrditev stališč do pripomb,
- izdelava predloga za pridobitev 2. mnenj NUP,
- pridobitev 2. mnenj NUP,

- pridobitev sklepa o potrditvi OPN MOK ter izdaja potrdila, da so vplivi izvedbe OPN MOK na okolje sprejemljivi,
- izdelava usklajenega predloga za obravnavo in sprejem na občinskem svetu,
- objava v uradnem glasilu.

MOK je v obdobju 2007 – 2013 pripravljala strokovne podlage za OPN MOK. V letu 2013 je bila sprejeta odločitev, da se začne postopek sprejema strateškega dela OPN kot samostojnega prostorskega akta. Izdelan je bil osnutek strateškega dela prostorskega načrta (v nadaljevanju OSPN). OSPN je bil posredovan NUP, ki so nanj podali prva mnenja (2014). Opravljena je bila analiza prvih mnenj, postopek pa se ni nadaljeval.

Marca 2019 je Župan sprejel Ugotovitveni sklep v zvezi z nadaljevanjem postopka priprave OPN MOK. Sprejeta je bila odločitev, da se dokument pripravi kot enovit dokument, ki vsebuje strateški in izvedbeni del.

Glede na časovno dinamiko so bile v fazi priprave osnutka enovitega dokumenta OPN MOK izdelane dodatne strokovne podlage in preverjena nova izhodišča.

Glavna izhodišča za izdelavo javno razgrnjenega dopolnjenega osnutka OPN MOK so bila:

- Izhodišča MOK za pripravo OPN MOK (Sklep, Projektna naloga, Izhodišča in cilji prostorskega razvoja MOK 2019),
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije,
- Prostorski red Slovenije,
- Splošne smernice nosilcev urejanja prostora,
- Predpisi s področja urejanja prostora in sektorski predpisi,
- Obalno-kraška regija, usmeritve za pripravo strategije razvoja regije s področja prostorskega in urbanega razvoja (2019),
- Trajnostna urbana strategije Mestne občine Koper (2016 in 2020),
- Strategija razvoja in trženja turizma v MOK do leta 2025 (2017),
- Lokalni program za kulturo MOK 2019-2025 (2018),
- Celostna prometna strategija MOK (2017),
- Program varstva okolja MOK 2015 – 2020,
- Razvojne pobude javnega in zasebnega sektorja,
- Poročila delavnic po krajevnih skupnostih,
- Lokalni energetski koncept Mestne občine Koper (2022),
- Demografska študija (2019),
- Študija razvojnih potencialov MOK (2019),
- Urbanistični načrt Koper – Bertoki (2020),
- Strokovne podlage za preveritev ustreznosti urbanističnih kazalcev na območju razširjenega mestnega središča Koper (2020),
- Strokovne podlage za poselitev (2020),
- Krajinska zasnova (2020).

Osnutek OPN je bil predstavljen svetom krajevnih skupnosti in na podlagi njihovih predlogov dopolnjen. Na osnutek OPN MOK so bila pridobljena 1. mnenja NUP in odločba MOP o potrebnosti izvedbe CPVO. 1. mnenja so bila analizirana in smiselno upoštevana v dopolnjenem osnutku OPN MOK in v OP ter v Dodatku za varovana območja.

Za optimizacije in zmanjševanje vplivov izvedbe plana na okolje, naravne vire, naravo, krajino, kulturno dediščino in človekovo zdravje so bili na osnovi mnenj varstvenih NUP, ocene stanja okolja in vrednotenja vplivov v OP in Dodatku za varovana območja predlagani omilitveni ukrepi,

kot npr. posebne varstvene zahteve za enote urejanja prostora, ukinjanje ali zmanjševanje obsega posegov. Dopolnjeni osnutek OPN MOK je bil usklajen z javno razgrnjenima OP in Dodatkom za varovana območja.

Dopolnjeni osnutek OPN je bil pripravljen na osnovi temeljnih strokovnih podlag in v skladu s predpisi s področja urejanja prostora ter nadrejenimi prostorskimi akti. Dopolnjeni osnutek je bil presojan z okoljskim poročilom, ki je bilo s strani Sektorja za celovite presoje, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, potrjeno kot ustrezno in primerno za javno razgrnitev.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala v času med 14. februarjem in 30. aprilom 2022. Mestna občina Koper je v tem času izpeljala tudi 15 javnih obravnav, na katerih se je javnost lahko seznanila z vsebino dokumenta. Javnost je poleg tega imela možnost, da v času javne razgrnitve poda pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo.

Po izvedenih javnih obravnavah in analizi pisno podanih pripomb se je MOK v času priprave stališč do pripomb na dopolnjeni osnutek OPN MOK odločila, da izvede prostorske delavnice in naslednje dodatne strokovne podlage:

- 1. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevne skupnosti Bertoki (junij 2022),
- 2. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevne skupnosti Bertoki (junij 2022),
- 3. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevne skupnosti Bertoki (september 2022),
- 1. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevne skupnosti Škofije (oktober 2022),
- 2. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevne skupnosti Škofije (marec 2023),
- 1. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevne skupnosti Dekani (marec 2023),
- Urbanistična zasnova za naselje Škofije v Mestni občini Koper (oktober 2023),
- Izdelava strokovne preveritve namenske rabe prostora na območju Srmina (september 2023),
- Preveritev lokacij za poslovne cone (tehnološki park) v Mestni občini Koper (januar 2023),
- Strokovne podlage za preveritev umeščanja objektov in ureditev za kratkotrajno nastanitev v naravnem okolju (september 2023).

Po izvedenih dodatnih delavnicah v krajevnih skupnostih Bertoki, Škofije in Dekani se je MOK odločila, da nekatere razvojne predloge v prvem postopku OPN umakne iz izvedbenega dela OPN in do nadaljnjega ohrani stanje namenske rabe iz obstoječih prostorskih sestavin Dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana.

Kot je podrobneje obrazloženo tudi v nadaljevanju, v okviru poglavij »Načela urejanja prostora« in »Vključevanja in sodelovanja javnosti«, bo MOK po pripravi in objavi predmetnih stališč do pripomb izvedla **ponovno javno razgrnitev tekstualnega in grafičnega dela OPN MOK**. Iz javno razgrnjenega gradiva bo razvidno, na kakšen način so bile pripombe in predlogi upoštevani. Po obravnavi stališč do pripomb in predlogov na 2. javno razgrnitev bo izdelan predlog za pridobitev 2. mnenj NUP.

Cilj MOK je, da z OPN MOK postavi temelj za transparentno, celovito prostorsko urejanje ter v skladu s predpisi s področja urejanja prostora z OPN nadomesti številne do sedaj veljavne prostorske akte (Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana, številni Prostorski ureditveni pogoji ipd.) in da cilje, ki so določeni v strateškem delu OPN, realizira tako skozi izvedbeni del OPN kot skozi druge aktivnosti, projekte in programe, ki pa niso del tega prostorskega akta.

V skladu s predpisi s področja urejanja prostora ima OPN dva dela: strateški del OPN in izvedbeni del OPN. V strateškem delu OPN se določajo izhodišča, vizija in cilji prostorskega razvoja ter zasnova prostorskega razvoja občine, zasnova gospodarske javne infrastrukture, okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenavo, koncept prostorskega razvoja mesta Koper z Bertoki in Pradami in koncept prostorskega razvoja drugih pomembnejših naselij, usmeritve za razvoj v krajini, usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč in usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev. Navedene vsebine so sestavni del tekstualnega dela (odlok s shemami) in grafičnega dela (strateške karte v M 1:50.00) OPN MOK.

Izvedbeni del OPN je kratkoročno pomembnejši del prostorskega akta, saj določa konkretne pogoje za izvajanje nameranih posegov v prostor in predstavlja podlago za izdajo dovoljenj za posege v prostor. V izvedbenem delu OPN so ob upoštevanju usmeritev strateškega dela določena območja namenske rabe prostora, prostorski izvedbeni pogoji (PIP) in območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt. Namenska raba prostora je določena za celotno območje Mestne občine Koper. PIP določajo vrste dopustnih posegov v prostor glede namena in vrste gradenj ter dopustno izrabo prostora, lego objektov na zemljišču in velikost ter oblikovanje objektov, merila za parcelacijo, merila za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter skupna merila in pogoje za celostno ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Določena so tudi merila in pogoji za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij ter usmeritve za pripravo podrobnih prostorskih načrtov.

Občina lahko s strateškimi izhodišči in namensko rabo prostora usmerja in omogoča umestitev dejavnosti, ki bi lahko zagotavljale delovna mesta in stanovanja za mlade, razvoj kulture, športa, vzgoje in izobraževanja, socialnega varstva, prometa, zdravstva ipd. ter posege in ukrepe za izzive prihodnosti, kot je prilagajanje na podnebne spremembe, izrabo obnovljivih virov energije, razvoj kmetijstva, prehranske varnosti in samooskrbe ipd., vendar na te vsebine vplivajo tudi drugi dejavniki, ki se ne določajo s prostorskimi akti občine.

Doseganje ciljev strateškega dela OPN se izvaja z izvedbenim delom OPN in tudi z drugimi projekti, programi in strategijami, ki niso prostorski akti (npr. Strategija razvoja in trženja turizma v Mestni občini Koper do leta 2025, Celostna prometna strategija MOK, Trajnostna urbana strategija mesta Koper 2030, Strategija razvoja zdravstvene dejavnosti na primarni ravni v Mestni občini Koper, Lokalni energetski koncept Mestne občine Koper, Istrska kulturna strategija).

Občina bo v naslednje postopke sprememb in dopolnitev OPN ponovno vključila javnost ter izdelala strokovne podlage, ki so zahtevane po ZUreP-3 oz. bodo v skladu s predpisi zahtevane v času začetka novega postopka. Poleg obveznih strokovnih podlag bo pripravila tudi druge strokovne podlage, ki se bodo po oceni stanja in potreb izkazale za potrebne.

2. Načela urejanja prostora

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki se nanašajo na načela urejanja prostora s poudarkom na sodelovanju javnosti in usklajevanju nasprotujočih interesov, trajnostnem razvoju, javnem interesu in racionalni izrabi prostora, strokovnosti in ekonomičnosti.

Pri pripravi dopolnjenega osnutka OPN MOK so bila upoštevana temeljna načela urejanja prostora v skladu z ZPNačrt (zakonska osnova za postopek in vsebine OPN MOK) in ZUreP-2 (veljaven v času priprave in javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPN MOK leta 2022).

V okviru načel trajnostnega razvoja, usmerjanja poselitve ter identitete prostora si MOK prizadeva uskladiti razvojne potrebe z varstvenimi zahtevami v prostoru. Zadnje spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin Dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana, ki do uveljavitve OPN določa namensko rabo prostora, so bile izvedene leta 2009. MOK se zaveda, da je treba ob upoštevanju obstoječih kakovosti naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, namensko rabo za razvojne potrebe načrtovati racionalno. V skladu z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 72/23) ima krepitev mest pomembno razvojno vlogo. Med slovenskimi mesti je Koper zaradi lastnih značilnosti in povezave z mednarodnim prostorom (čezmejno urbano območje Koper – Trst) ključno za uravnoteženi prostorski razvoj države, kar se dodatno krepi s povezovanjem s sosednjimi mesti in podeželskim zaledjem. Ker ima Koper vlogo mednarodnega prometnega vozlišča in je hkrati vključen tudi v obalno ter čezmejno urbano območje, je v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije obravnavan kot središče prve ravni in središče mednarodnega pomena. Za središče prve ravni (poleg Ljubljane in Maribora), strategija opredeljuje: »Koper se razvija kot zaposlitveno, izobraževalno, športno, kulturno, logistično in turistično središče, prometno vozlišče mednarodnega pomena, vhodno-izhodno tovarno pristanišče na vseevropskem omrežju ter pristanišče za mednarodni potniški promet. Koper se z ustrezno zmogljivo železniško povezavo prometno navezuje na mednarodne prometne koridorje ter druga mednarodna in nacionalna prometna vozlišča v Sloveniji in Evropi. Zagotavlja se dostop do infrastrukture elektronskih komunikacij.«. In dalje: »Koper skupaj z mestoma Izola in Piran ter kraškimi zaledjem tvori širše mestno območje slovenske Istre ... Širše mestno območje svojo konkurenčnost razvija na področju logistike in turizma, večji poudarek daje razvoju izvozno usmerjenih dejavnosti, ki se intenzivneje razvijajo ob boku pristaniške dejavnosti, ter bogati kulturno dediščino, biotsko in krajinsko pestrost. Poseben poudarek se nameni ureditvi oskrbe območja s pitno vodo«.

MOK sledi sprejeti resoluciji in načelu usmerjanja prostorskega razvoja naselij, zato je v dopolnjenem osnutku OPN predlagala intenzivnejši razvoj v okviru urbanističnega načrta Koper – Bertoki, vključno s širitvijo stavbnih zemljišč, in bolj zadržan razvoj v podeželskem zaledju, vključno s krčitvijo stavbnih zemljišč, na katerih so opredeljena varovanja in omejitve iz pravnih režimov (kulturna dediščina, ki so že v sedaj veljavnem prostorskem delu plana opredeljena kot nezazidljiva oziroma kot območja ohranjanja obstoječega stanja, kjer gradnja objektov, pomožnih objektov in infrastrukture ni možna). Poleg tega so v veljavnem aktu opredeljeni podrobni izvedbeni pogoji območja manjših nepozidanih zemljišč ali območja zelenih površin, ki predstavljajo omejitve pri novogradnji. Na osnovi analize, izvedene v Krajinski zasnovi in v Strokovnih podlagah za poselitev za zaledje občine Koper, je bilo ugotovljeno, da se prepoznavnost naselij in krajine zmanjšuje ter da so prisotni procesi prostorske in okoljske degradacije. V okviru analize obstoječih nezazidanih stavbnih zemljišč se je izkazalo izrazito nesorazmerje med mestom in podeželskim zaledjem. Zaledje ima sorazmerno bistveno več zalog nepozidanih stavbnih zemljišč, zato je predlagana njihova krčitev, pri čemer pa se še vedno ohranjajo nezazidana stavbna zemljišča, ki omogočajo gradnjo na prostih, neizkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij. S tem se prostorski razvoj naselij usmerja tako, da se novogradnje omogočajo na obstoječih stavbnih

zemljiščih in se preprečuje nadaljnja širitev naselij in posamične poselitve navzven na kmetijska in gozdna zemljišča, kar je skladno z načelom racionalne rabe prostora, kjer se poselitve prednostno usmerja v notranji razvoj na prostih, nezazidanih stavbnih zemljiščih.

V Strokovnih podlagah za poselitve za zaledje Mestne občine Koper je bilo na osnovi analize nezazidanih stavbnih zemljišč ugotovljeno, da so zaloge v naseljih zadostne oziroma celo preobsežne, zato so na območjih, na katerih so evidentirane omejitve zaradi varstvenih režimov ali že veljavnih prostorskih aktov, predlagane nekatere krčitve. Drži pa, da zaradi neaktivne zemljiške politike, stroškov komunalnega opremljanja in družbene infrastrukture in tudi zaradi posebnih lastniških razmer mnoga od nezazidanih stavbnih zemljišč niso aktivirana za gradnjo. Ne glede na to mora MOK v OPN upoštevati načelo usmerjanja poselitve, kar pomeni, da jo usmerja na nepozidana stavbna zemljišča in da ne dopušča nove razpršene gradnje oz. poselitve. Širitve stavbnih zemljišč za poselitve so bile v skladu z vlogo in položajem mesta Koper v omrežju naselij Republike Slovenije in v skladu z ugotovljenimi trendi dosedanjega razvoj predlagane le na območju urbanističnega načrta Koper – Bertoki. Analize namreč kažejo, da je po letu 1991 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 z dozidavami obstoječih objektov v primestnih območjih. V ožjem priobalnem pasu se med posameznimi naselji pojavlja razpršena gradnja, ki postaja jedro novih zaselkov.

MOK je prejela veliko število pobud za širitve stavbnih zemljišč na kmetijska in gozdna zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje. Prostorsko bi to pomenilo nove posamične poselitve, širitve obstoječih posamičnih poselitev ali širitve naselij. MOK je na osnovi analiz nezazidanih stavbnih zemljišč in izhodišča, da se stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo v podeželskem zaledju ne širi, v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku predlagala le širitve za potrebe razvojnih dejavnosti, ki so bile določene na osnovi predhodnih analiz prostorske in okoljske sprejemljivosti.

Načeli sodelovanja javnosti in usklajevanja nasprotujočih interesov MOK zagotavlja z obveščanjem javnosti o postopkih priprave in sprejemanja OPN ter omogočanjem sodelovanja javnosti v več fazah postopka. Omogoča dostop do informacij javnega značaja in vpogled v faze OPN, njegovih strokovnih gradiv in v druge dokumente, povezane s pripravo OPN, ter o zadevah OPN obvešča javnost. Vključevanja so se izvajala tako v času priprave osnutka, dopolnjenega osnutka kot v fazi priprave stališč do pripomb in se bodo tudi v nadaljnjih fazah priprave OPN. Vključeni so bili različni deležniki, fizične in pravne osebe s podajanjem pobud pred izdelavo osnutka. Način vključevanja javnosti je podrobneje opisan v nadaljevanju.

Javni interes urejanja prostora se zagotavlja predvsem skozi izvajanje ciljev, ki so opredeljeni v prostorskih dokumentih države in v strateškem delu OPN in tudi skozi pristojnosti državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora (NUP), ki določajo ali neposredno vplivajo na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora skozi varovanje javnega interesa na področju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, varstva kmetijskih zemljišč, varstva gozdov, upravljanja z vodami, varovanja zdravja ljudi, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja gospodarske javne infrastrukture.

Pri pripravi osnutka OPN morajo Občina in izdelovalci upoštevati splošne smernice NUP. Na osnutek pristojni NUP podajo svoja mnenja, ki morajo biti upoštevana v nadaljnjih postopkih. Po izvedbi vseh faz vključevanja javnosti, na osnovi katerih Občina in izdelovalci pripravijo predlog OPN, je treba pridobiti končna pozitivna mnenja vseh prej navedenih NUP. V postopek se vključuje tudi celovita presoja vplivov na okolje (CPVO), ki na osnovi strokovnega gradiva, to je okoljskega poročila (OP z Dodatkom za varovana območja), preveri ustreznost OPN in potrdi sprejemljivost vplivov plana na okolje. Šele tako usklajen in potrjen predlog OPN je ustrezen za obravnavo in sprejem na občinskem svetu.

Pri pripravi prostorskega akta so osebe, ki posredno in neposredno izvršujejo pristojnost priprave občinskih prostorskih izvedbenih aktov, zavezane k spoštovanju predpisov ter etičnih načel stroke. Pri tem se uporabljajo predpisi, ki ta vprašanja urejajo za javne uslužbence, ter predpisi s področja urejanja prostora. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021; ZUreP-3) v 115. členu določa pogoje, ki se nanašajo na razkritje morebitnega **nasprotja interesov** in s tem povezano izjavo oseb, ki posredno ali neposredno izvršujejo pristojnost priprave občinskih prostorskih izvedbenih aktov, glede lastništva ali drugih stvarnih pravic do nepremičnin, ki so del prostorskega izvedbenega akta in se jim namerava spreminjati namenska raba prostora ali prostorski izvedbeni pogoji.

Prvi OPN temelji na osnovnih strokovnih podlagah, med katerimi se kot ključne izpostavljajo: Urbanistični načrt Koper – Bertoki, Strokovne podlage za poselitev, Krajinska zasnova, Trajnostna urbana strategija, Celostna prometna strategija, Demografska študija idr. (več o strokovnih podlagah v predhodnem poglavju in v nadaljevanju). Za njihovo izdelavo so bile uporabljene strokovne metode prostorskega, urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja, s čimer se sledi **načelu strokovnosti**. V poglavju »Strokovne podlage« so podani tudi kratki opisi ključnih strokovnih podlag in uporabljenih metod.

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati **načelo ekonomičnosti**, kar pomeni, da se ob upoštevanju z zakonom predpisanih faz in načina vključevanja javnosti že izvedenih faz ne ponavlja. Občina je na osnovi pripomb na dopolnjeni osnutek sprejela stališče, da nekaterih predlaganih sprememb namenske rabe v izvedbenem delu OPN v tem postopku OPN ne bo predlagala in bo ohranjala namensko rabo po sedaj veljavnem Dolgoročnem in srednjeročnem družbenem planu MOK. Gre za ukinjanje predlaganih širitev naselja Bertoki - Prade (v skladu z izvedenimi delavnicami) in za vračanje nekaterih nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih podeželskih naselij. Z navedenimi spremembami bo občina seznanila javnost na ponovni javni razgrnitvi. Na ta način bo javnost ustrezno seznanjena s posledicami sprejetih stališč, hkrati pa se zaradi narave sprememb postopek ne bo vračal v začetne faze (ponovna izdelava osnutka OPN, pridobivanje in analiza 1. mnenj NUP, izdelava okoljskega poročila, potrditev okoljskega poročila).

3. Vključevanje in sodelovanje javnosti

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki izražajo mnenje, da je v postopek priprave OPN MOK javnost nezadostno, neustrezno in nepravočasno vključena, da javnost ni bila seznanjena s strokovnimi podlagami ter da javnosti niso bila predstavljena in z njimi usklajena izhodišča, vizija in cilji MOK, kakor tudi ne sam načrt sodelovanja javnosti.

Ker je Občinski prostorski načrt MOK (v nadaljevanju OPN) temeljni občinski prostorski akt in podlaga za trajnostno načrtovanje vseh posegov v prostor na območju občine ter zagotavljanje kakovostnih pogojev za življenje in delo občank in občanov, je Mestna občina Koper v postopek njegove priprave že od samega začetka aktivno vključila tudi javnost, in sicer skladno z določili Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), po katerem se pripravljata postopek OPN MOK (5. člen ZPNačrt). Slednji člen določa, da mora občinski organ omogočiti izražanje interesov posameznic in posameznikov, skupin prebivalstva in udeležbo vseh zainteresiranih oseb v postopkih pripravljavanja in sprejemanja prostorskih aktov. Splošna javnost ima pravico biti obveščena o postopkih priprave prostorskih aktov ter v teh postopkih sodelovati s pobudami, mnenji in na drugačne načine, skladno z določbami prej navedenega člena ZPNačrt-a.

Mestna občina Koper je pri pripravi sprejema OPN pristopila z zavedanjem, da je javnost v zadnjih desetletjih zaradi manjše vključenosti v procese prostorskega in urbanističnega načrtovanja slabo seznanjena z načeli prostorskega planiranja in prostorskimi akti nasploh. Zato smo med dodatne naloge vključevanja javnosti v postopku priprave občinskega prostorskega načrta že v začetni fazi postopka priprave OPN namenili posebno pozornost ozaveščanju in izobraževanju javnosti in februarja 2020 izvedli šest delavnic po različnih krajevnih skupnostih na temo prostorskega načrtovanja in urejanja prostora. Na delavnicah so bili občanom in drugi zainteresirani javnosti predstavljeni strateški cilji prostorskega razvoja občine, temeljna načela urejanja prostora ter postopek in faznost priprave OPN.

Predvidena je bila tudi predstavitev osnutka OPN širši javnosti, a je bila zaradi epidemioloških omejitev predstavitev osnutka omejena na manjše število ljudi. Osutek OPN smo 22. svetom KS na 11 sestankih, ki so zaradi epidemioloških razmer potekali preko spleta, predstavili v mesecu juniju 2020. Sveti KS so podali tudi pripombe in nekatere smo tudi vključili v osutek OPN-ja.

ZPNačrt določa večjo vlogo javnosti v postopku priprave akta le v času javne razgrnitve, in sicer 50. člen zakona predpisuje, da mora občina omogočiti javnosti seznanitev z dopolnjenim osnutkom OPN v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. Mestna občina Koper je presegla predpisana zakonska določila, izvedla je namreč skoraj 3-mesečno javno razgrnitev dopolnjenega osnutka OPN in izpeljala ne le eno, ampak kar 15 javnih obravnav po različnih krajevnih skupnostih. Hkrati je bilo javnosti celoten čas trajanja razgrnitve na razpolago več uslužbencev Mestne občine Koper za dodatne informacije o poteku in trajanju postopka priprave OPN in pomoč pri razlagi obravnavanega gradiva.

Sodelovanje javnosti v okviru zakonsko predvidenega postopka priprave OPN so predstavljale tudi pobude, ki so jih posamezniki oddali na Mestno občino Koper do 28. 6. 2019.

Po zaključku javne razgrnitve smo v času od junija 2022 do marca 2023 na pobudo svetov krajevnih skupnosti Škofije, Dekani in Bertoki izvedli pet prostorsko-planerskih delavnic, s katerimi je občina krajane omenjenih KS vključila v sooblikovanje prostorskega razvoja svojega kraja. Zbrana poročila delavnic, ki so objavljena na občinski spletni strani, predstavljajo strokovno podlago tako za nadaljevanje procesa OPN kot tudi drugih dokumentov, poročila pa bodo pripravljavci presojali v luči strokovnih usmeritev, zakonskih zahtev in lokalnega oziroma regionalnega vidika.

V začetku leta 2023 smo pripravili predlog zaključka procesa OPN, ki natančno popisuje ključne korake priprave tega dokumenta in ponuja odgovor na vprašanje, kje vse lahko občani sodelujejo pri oblikovanju rešitev. Predlog procesa je Mestna občina Koper predstavila predstavnikom civilnih iniciativ in njihova pogosto zelo kritična mnenja upoštevala za pripravo izboljšane predloga procesa, ki ga je nato predstavila še predsednikom vseh krajevnih skupnosti v občini. Še pred poletjem 2023 je občina izvedla tudi vsebinske posvete s ključnimi deležniki, kot sta komisija za kmetijstvo in arhitekti, na katerih je izmenjala mnenja glede posredovanih pripomb na posamezna določila javno razgrnjenega gradiva Občinskega prostorskega načrta.

Za lažje spremljanje postopka priprave OPN je občanom in občankam ter drugi javnosti vseskozi na voljo spletna stran Mestne občine Koper z vsemi podatki o njegovem pomenu, postopku ter z objavljenimi aktualnimi novicami, vezanimi na akt v pripravi.

Po objavi stališč do pripomb na 1. javno razgrnitev bo sledila ponovna javna razgrnitev in javna razprava. Iz gradiva bo razvidno, kako se bodo vsebine OPN spremenile in dopolnile glede na pripombe in izvedene delavnice.

4. Vizija in cilji MOK

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, kot so vizija in cilji celovitega razvoja občine v povezavi s preostalimi strategijami in strateškimi vprašanji, s poudarkom na stanovanjski politiki in demografiji, gospodarskem razvoju, razvoju kmetijstva in podeželja, prehranski samooskrbi, razvoju prometa in trajnostni mobilnosti, kulture, športa, vzgoje in izobraževanja, socialnega varstva, primarnega zdravstva ter drugimi izzivi prihodnosti, kot so podnebne spremembe, spodbujanje izrabe obnovljivih virov energije in energetske oskrbe, koncepta pametnih vasi ipd.

Vizija in cilji prostorskega razvoja MOK:

Vizija in cilji celovitega prostorskega razvoja MOK so v dopolnjenem osnutku OPN zapisani v poglavju II.2 Izhodišča, vizija in cilji prostorskega razvoja.

Osnova zanje so posvetovanja z javnostmi, ki jih je MOK izvajala v fazi priprave osnutka in dopolnjenega osnutka, ocene stanja in trendov iz posameznih strokovnih podlag (obrazložene v poglavju »Strokovne podlage«), pa tudi hierarhično nadrejeni prostorski akt in predpisi, kot so Strategija prostorskega razvoja Slovenije, Prostorski red Slovenije in ZPNačrt ter ZUreP-2.

V viziji OPN MOK je poudarjen skladen prostorski, družbeni in gospodarski razvoj ob sočasnem ohranjanju prednosti in potencialov prostora, ki utrjujejo istrsko prostorsko in kulturno identiteto prostora.

Cilj prostorskega razvoja MOK je zagotavljati zdravo in kakovostno bivalno okolje v mestu in na podeželju, dobro dostopnost ter ugodne prostorske pogoje za prenovo stanovanj, razvoj gospodarskih, podjetniških, prometno logističnih, družbenih, vzgojno izobraževalnih, storitvenih, oskrbnih, turističnih, športnih in prostočasnih dejavnosti.

Mestna občina Koper je na podnebne spremembe odporna občina, ki izvaja ukrepe za prilagajanje na podnebne spremembe in za blaženje učinkov podnebnih sprememb, ureja in ohranja zelene površine kot blažilce vplivov podnebnih sprememb, ureja pogoje za ohranjanje kmetijstva, zagotavlja pitno vodo, zmanjšuje ranljivost prostora in izpostavljenost prebivalcev tveganjem in nevarnostim.

Tudi v prihodnosti Mestna občina Koper prostor načrtuje in upravlja povezano, s sodelovanjem različnih akterjev in javnosti.

Strateška razvojna vprašanja, povezana z razvojem gospodarstva, kmetijstva, poselitve, turizma, trajnostne mobilnosti ipd.:

Mestna občina Koper je v OPN-ju smiselno upoštevala državne in občinske izdelane sektorske strokovne podlage. Mestna občina Koper z osrednjim urbanim območjem nacionalnega pomena, mestom Koper, bo še naprej utrjevala vlogo največjega zaposlitvenega in oskrbnega središča ter gospodarsko specializacijo na področju transporta, logistike in visoke tehnologije, turizma ter rekreacije.

Sektorske strategije, ki bodo še izdelane, pa bodo smiselno povzete v naslednjih spremembah OPN-ja. Ob tem je treba strategije, ki so ali še bodo v pripravi, uskladiti s prostorskim razvojem, opredeljenim v OPN-ju.

Posebno pozornost je občina v času priprave OPN-ja namenila gospodarskemu razvoju in morebitnemu tehnološkemu parku. Z namenom boljšega pregleda in večjega razumevanja stanja in razvojnih možnosti MOK je bila izdelana študija razvojnih potencialov. Obravnavala je prostorski in okoljski vidik ter z njima povezane razvojne možnosti. Študija je podala tudi smernice glede potrebnih površin za gospodarstvo in njihove najugodnejše prostorske

razmestitve in opozorila, da kljub univerzi in univerzitetnemu inkubatorju Primorska skoraj nima visokih tehnoloških podjetij, ki bi se uveljavila v širšem okolju in postala pomemben zaposlovalec in prepoznavni zgled razvoja novih podjetij.

OPN opredeljuje strateške cilje in prednostna območja za razvoj dejavnosti (npr. 11. in 12. člen Odloka o OPN) in tako podpira ključne razvojne usmeritve občine na področju posameznih dejavnosti. V zvezi z razvojem gospodarstva OPN omogoča razvoj gospodarstva na več načinov: z določitvijo podrobne namenske rabe prostora (npr. območja proizvodnih dejavnosti, območja centralnih dejavnosti brez stanovanj) oz. s prostorsko-izvedbenimi pogoji v odloku. Velik poudarek je v OPN-ju dan na zagotavljanju možnosti za umestitev morebitnega tehnološkega parka (določena je podrobna namenska raba prostora: CDp – območja centralnih dejavnosti namenjena tehnološkim parkom), s čimer se zagotavlja strateški cilj Mestne občine Koper, da se bo na področju gospodarstva, znanja in inovativnosti zavzemala za nadaljnjo krepitev sodelovanja med izobraževalno-raziskovalnimi ustanovami in gospodarstvom, pospeševala bo nastajanje novih inovativnih podjetij ter podpirala že obstoječa inovativna podjetja s ciljem povečati dodano vrednost, ki bo podprta z inovacijami, spodbujanjem ustvarjalnosti, digitalizacijo. Prostorsko gledano so območja namenske rabe za razvoj gospodarstva in visokotehnoloških podjetij vezana na bližino stanovanj, s čimer se zagotovi povezanost bivanja in dela ter dobre dostopnosti (npr. razširjeno mestno središče Kopra z južnim poslovnim središčem, nosilna naselja prvega primestnega pasu).

Prav tako se bo Mestna občina Koper zavzemala za krepitev povezovanja in dviga kakovosti zelene turistične ponudbe ter spodbujanje nastanka pametnih mest in vasi na podlagi digitalizacije. V strateškem delu dopolnjenega osnutka OPN MOK so v viziji in ciljih ter zasnovi prostorskega razvoja že vključene vsebine, ki nagovarjajo k realizaciji pametnih mest in vasi.

V poselitveni strukturi bomo ohranili sestavo naselij po meri človeka, mesta in druga naselja bodo med seboj sodelovala pri reševanju skupnih izzivov. Policentrični in prostorsko uravnoteženi sistem središč različnih ravni bo vsem prebivalcem omogočal ustrezno in enakopravno dostopnost storitev splošnega pomena. Na odmaknjenih in redko poseljenih območjih bodo na voljo lokalnim potrebam prilagojene oblike oskrbe, fizične storitve pa bodo nadomeščali z digitalnimi, kjer bo to smiselno. Na vseh poseljenih območjih bodo dostopne sodobne informacijske-komunikacijske tehnologije in infrastruktura elektronskih komunikacij, z njihovim načrtnim razvojem bomo podprli razvoj pametnih mest in vasi.

Na celotnem območju občine se bodo zagotavljali pogoji za razvoj kmetijstva. Strateški del OPN-ja podaja usmeritve za kmetijstvo (69. člen Odloka o OPN). Gospodarsko pomembne kmetijske panoge v občini so vinogradništvo, zelenjadarstvo, oljkarstvo in sadjarstvo. Območja kmetijskih zemljišč največje intenzivnosti se prednostno zagotavljajo v zaledju Kopra, na priobalnem pasu ravnin in nizkega gričevja, kjer so za pridelavo najprimernejše površine.

Ohranja se možnost za razvoj drugih tradicionalnih kmetijskih panog (živinoreja, poljedelstvo, ribištvo in ribogojstvo), ki imajo velik kulturnodediščinski in družbeni pomen, tudi v povezavi z drugimi dejavnostmi, kot so turizem, izobraževanje in raziskovanje ter varstvo okolja.

Na celotnem območju občine se spodbuja pridelava zdrave in sonaravno pridelane hrane ter ohranjanje mozaičnega krajinskega prepleta, predvsem v podeželskem zaledju. Vsa kmetijska zemljišča se varujejo v največji možni meri. Ohranjajo se tradicionalne kmetijske kulture.

V dopolnjenem osnutku OPN MOK smo glede na sedanje izražene potrebe večjih kmetovalcev, ki imajo v obdelavi najmanj 4 ha strnjenih obdelovalnih površin, dopustili gradnjo stavb za skladiščenje pridelka (razen kleti, vinske kleti in zidanice) in nestanovanjske kmetijske stavbe za

shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije) v velikosti do 150,00 m² in višine do 6,00 m.

V primeru, da ima nosilec KMG-MID v lasti oziroma zakupu v skladu s predpisi, ki urejajo področje kmetijstva, najmanj 1 ha strnjenih obdelovalnih površin, pa je v dopolnjenem osnutku OPN-ja dopustna gradnja oziroma umestitev v prostor enega kmetijskega objekta velikosti do 35,00 m² in višine do 3,00 m.

Ker želimo ohranjati tudi možnost za razvoj živinoreje v povezavi z drugimi dejavnosti in obenem spodbujati vzpostavitev novih površin za pašno košno živinorejo ter tako ohranjati travišča, ki se opuščajo in zaraščajo, smo v dopolnjenem osnutku OPN-ja dopustili umestitev stavb za rejo živali, v kolikor ima nosilec KMG MID v lasti ali zakupu najmanj 30 ha kmetijskih zemljišč.

Dopustnost gradnje in umestitve kmetijskih objektov ter drugih posegov v prostor je med drugim pogojena s površino obdelovalnih površin registriranega kmetijskega gospodarstva.

Izvaja se tudi projekt trajnostne mobilnosti. V OPN-ju je omogočena nadgradnja intermodalnega potniškega središča, načrtujejo se peš in kolesarske poti. V strateškem delu OPN (karta 2.1 Zasnova GJI – prometna infrastruktura) je razvidna strateška usmeritev MOK na področju razvoja prometa, podrobneje pa promet določa tudi izvedbeni del OPN – karta 4 Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture. Pri spremembah in dopolnitvah OPN-ja bo MOK naročila Prometno študijo, ki bo odgovorila na vprašanje prometnih tokov, na osnovi študije bodo določeni konkretni ukrepi. Občina bo v tem letu pristopila k nadaljevanju Celostne prometne strategije, v kateri bo opredeljen nov akcijski načrt za zagotavljanje ukrepov trajnostne mobilnosti. Nadaljevala bo s strokovnimi podlagami za posamezna problemska območja in jih vključevala v naslednje postopke OPN.

Mestna občina Koper je na vrh svojih prioritet postavila reševanje problematike dolgotrajnih zapuščinskih postopkov, kar sicer ni del OPN-ja. Urejeno zemljiškopravno stanje je namreč pogoj za gradnjo javne komunalne infrastrukture in aktivacijo stavbnih zemljišč za gradnjo prepotrebnih stanovanjskih stavb ter zagotavljanje stanovanj tako za mlade kot druge prebivalce. V slovenski Istri se soočamo s problematiko starih nepremičnin z več dediči, ki so že davno pokojni ali razseljeni po svetu, njihovi potomci pa nimajo stikov s sorodniki v Sloveniji, zato zapuščinski postopki niso bili izvedeni. Na pobudo Mestne občine Koper je ministrstvo pripravilo predlog spremembe zakona o dedovanju, ki pospešuje zapuščinske postopke, v katerih je treba z javnim oklicem povabiti dediče ali upnike. Enoletni rok, v katerem se lahko priglasi tisti, ki misli, da ima pravico do dediščine, skrajšuje na tri mesece. Predlog je bil v javni razpravi do 26. januarja 2024.

5. Strokovne podlage

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki izražajo mnenje, da je nabor strokovnih podlag, na osnovi katerih je bil izdelan osnutek OPM MOK, pomanjkljiv in ne izkazuje dejanske problematike prostora.

Odločitve v prvem OPN-ju temeljijo na številnih izdelanih strokovnih podlagah, strategijah in dokumentih. V skladu z ZPNačrt se je OPN MOK začel pripravljati z izdelavo strokovnih podlag, na osnovi katerih je bil pripravljen osnutek OPN. Osnutek OPN je poleg strokovnih podlag, ki so bile izdelane za OPN, upošteval tudi mnoge druge izdelane sektorske strokovne podlage, strategije in dokumente, ki jih je možno in smiselno upoštevati pri pripravi OPN.

OPN MOK se pripravlja na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), v katerem razen Prikaza stanja prostora in Urbanističnega načrta za območja posameznih mest ali naselij mestnega značaja, obvezne strokovne podlage niso predpisane. Kljub temu se je Mestna občina Koper odločila, da bo pred pripravo osnutka OPN z namenom priprave kakovostnejšega prostorskega akta izdelala in pripravila temeljne strokovne podlage, kot so Demografska študija, Urbanistični načrt Koper – Bertoki, Strokovne podlage za poselitev za zaledje občine Koper, Krajinska zasnova zalednega dela Mestne občine Koper, Strokovne podlage za preveritev ustreznosti urbanističnih kazalcev na območju razširjenega mestnega središča Koper, Strokovne podlage za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v Mestni občini Koper in druge, ki so bile tudi javno razgrnjene.

Ker se pripravlja prvi OPN in je zalogaj priprave takšnega dokumenta zelo obsežen in bo zahteval veliko časa, ker so prostorski akti zastareli in čimprej potrebujejo pravno in tehnično posodobitev ipd., se je MOK odločila, da se za ta postopek izdelajo temeljne strokovne podlage. Ker pa se v prostoru ves čas dogajajo spremembe, spreminjajo potrebe, izzivi ipd., bo MOK temu sledila s spremembami in dopolnitvami OPN, pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) in izdelavo dodatnih potrebnih strokovnih podlag.

MOK se zaveda, da bo treba za naslednje postopke sprememb in dopolnitev OPN strokovne podlage dopolniti. V skladu z ZUreP-3 bo treba izdelati Elaborat ekonomike, Strokovno podlago za določitev mej ureditvenih območij naselij, mej drugih ureditvenih območij in območij posamične poselitve in izdelati Strokovno podlago za določitev trajno varovanih kmetijskih zemljišč. Izdelane bodo preostale urbanistične zasnove za pomembnejša lokalna središča in po potrebi ter v skladu z OPN MOK tudi podrobnejše krajinske zasnove. Pred sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev OPN bo izdelana ponovna ocena stanja in potreb prostorskega razvoja, vključno z navedbo dodatnih posebnih strokovnih podlag. Že v okviru tega postopka se kažejo potrebe po strokovnih podlagah s področja prometa, varstva pred poplavami, za določitev mej ureditvenih območij naselij in drugih.

Strokovne podlage, izdelane za OPN MOK v obdobju 2019 do 2020, so navedene v Prilogi 33.

Druge uporabljene strokovne podlage in viri, izdelani v obdobju 2000 do 2019, so navedeni v Prilogi 33.

Po javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN MOK, v času priprave stališč do pripomb, so bile izdelane naslednje dodatne strokovne podlage in delavnice:

- Urbanistična zasnova za naselje Škofije v Mestni občini Koper (september 2023),
- Izdelava strokovne preveritve namenske rabe prostora na območju Srmina (september 2023),
- Preveritev lokacij za poslovne cone (tehnološki park) v Mestni občini Koper (januar 2023),

- Strokovne podlage za preveritev umeščanja objektov in ureditev za kratkotrajno nastanitev v naravnem okolju (september 2023),
- Strokovne podlage, poročila iz prostorskih delavnic v sodelovanju s prebivalci krajevnih skupnosti Bertoki (junij-september 2023), Škofije (oktober 2022-marec 2023) in Dekani (marec 2023).

Urbanistična zasnova - splošno

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki se nanašajo na potrebnost izdelave urbanistične zasnove za vsa pomembna lokalna središča.

V skladu s predpisi se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana, občinskega prostorskega plana in OPN za mesta ter druga urbana naselja izdelava urbanistična zasnova. Urbanistična zasnova se lahko izdelava tudi za druga naselja, kjer je zaradi posebnega razvojnega interesa ali nasprotujočih si interesov to potrebno. Urbanistična zasnova je namenjena analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kvalitet, ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja. Urbanistična zasnova se glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu prostorskega akta, za katerega se pripravljata. V skladu s predpisi je bila v okviru priprave osnutka OPN MOK pripravljena strokovna podlaga urbanistični načrt za mesto Koper z Bertoki in Pradami. V strateškem delu OPN MOK je določeno, da se v primeru, da se v naselju izkaže potreba po novih stavbnih površinah, sanaciji degradiranih površin ali celovitem urejanju slabo ali neizkoriščenih površin, zanj izdelava urbanistični načrt. S tem ima občina še dodatno podlago za pripravo dodatnih urbanističnih načrtov oz. zasnov. Občina je že pričela z izdelavo dodatnih urbanističnih načrtov, tako je v letu 2023 izdelala urbanistično zasnovo za naselji Spodnje in Zgornje Škofije, ki so v OPN opredeljeni kot pomembnejše lokalno središče in v katerih so bili prepoznani nasprotujoči si interesi in posebni razvojni interesi, zato je bilo smiselno pristopiti k izdelavi celovite strokovne podlage v obliki urbanistične zasnove. Ker priprava urbanistične zasnove predstavlja velik finančni in predvsem časovni zalogaj, se je občina odločila, da se bodo urbanistične zasnove za vsa pomembnejša lokalna središča, ki so kot taka opredeljena v OPN MOK, pričela izdelovati za potrebe sprememb in dopolnitev OPN.

Urbanistični načrt mesta Koper z Bertoki in Pradami

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki se nanašajo na območje Bertokov, in sicer na vizijo razvoja območja, nenadomestljivost kmetijskih zemljišč na območju in spremembo le-teh v stavbna zemljišča, upoštevanje avtohtonih poselitvenih jeder ter po mnenju pobudnikov na potrebno ločenost urbanističnega načrta za območje Bertoki in Prade.

Urbanistični načrt (UN) je izdelan za širše območje mesta Koper z Bertoki in Pradami in primestnim prostorom v smeri Srmina ter Škocjana. To območje v prostoru občine predstavlja jedrno območje urbanega razvoja.

V območje urbanističnega načrta so vključena območja, ki nudijo potencial oziroma so pomembna za nadaljnji razvoj in nadgradnjo urbanih funkcij mesta, pa tudi druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja in so v funkciji poselitve.

Urbanistični načrt je bil pripravljen na osnovi že izdelanih strokovnih podlag, terenskih ogledov, podrobne analize veljavnih prostorskih aktov, analize pobud, analize mnenj nosilcev urejanja prostora in uradnih podatkov. Na osnovi analize obstoječega stanja v prostoru, prepoznave omejitev, potreb in kakovosti usmerja urbanistično-arhitekturni razvoj mesta Koper in Bertokov s Pradami. Določa vizijo, izpostavlja izzive in priložnosti ter cilje razvoja.

V konceptualnem delu UN usmerja razporeditev dejavnosti (stanovanja s spremljajočimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, centralne dejavnosti, proizvodne in druge dejavnosti, družbena infrastruktura, gospodarska javna infrastruktura, šport, rekreacija in zelene površine, kmetijske in gozdne površine, javne površine), razvoj zelenega sistema, razvoj prometnega omrežja in JPP, opremljanje z energetske, komunikacijske in komunalno gospodarske javne infrastrukture, omrežje družbene infrastrukture, varstvo okolja, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Za 16 morfološko - programskih enot določa cilje in zasnove ter usmeritve za OPN MOK.

V podrobnejšem delu UN se na podlagi konceptualnega dela opredelijo območja celovite prenove, notranjega razvoja in širitve naselja, usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje ter ohranjanje arhitekturne identitete.

V okviru pripomb in javnih obravnav dopolnjenega osnutka OPN so bila še posebej izpostavljena vprašanja položaja in nadaljnega prostorskega razvoja Bertokov s Pradami.

Cilj za urbani razvoj Bertokov s Pradami (ki je že zdaj gravitacijsko zelo povezan z mestom Koper) je bil zagotoviti dobro preskrbo in kakovostno bivanje tudi v Bertokih in Pradah. Krepitev vloge primestnih naselij je skladna s cilji trajnostne mobilnosti v občini, prav tako pa tudi s konceptom krepitve širšega mestnega območja slovenske Istre (ReSPR50, 2023).

Prostorsko / urbanistično je smiselno, da se širše urbano območje (Koper z Bertoki in Pradami) razvija kot celota. Tudi Škocjanski zatok v tem pogledu razumemo kot pomemben del mesta (s svojimi naravovarstvenimi, rekreacijskimi funkcijami).

Pri prostorskem razvoju MOK zasleduje razvojno-varstveni koncept. Pri umeščanju novih dejavnosti je pomembno, kako bo nova poselitev povezana na obstoječo strukturo in omrežje (tudi infrastrukturo), kako bo možno zagotavljati trajnostno mobilnost, ki je eden od strateških ciljev občine idr., Bertoki so v tem pogledu na ravni MOK potencial za razvoj. Nenazadnje so ta potencial predhodno prepoznali tudi strokovnjaki, ki so pripravljali urbanistične načrte v preteklosti – Bertoke so vedno vključili v razvoj urbanega središča občine.

Bertoki-Prade ostajajo del jedrnega območje urbanega razvoja MOK. S tem MOK tudi sledi Resoluciji o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 72/23), po kateri ima krepitev mest pomembno razvojno vlogo. OPN prostorski razvoj sklopa naselij Koper ter Bertoki-Prade usmerja na način, ki zagotavlja hkrati samostojnost in povezanost naselij v urbanem središču občine. Med slovenskimi mesti je Koper zaradi lastnih značilnosti in povezave z mednarodnim prostorom (čezmejno urbano območje Koper – Trst) ključno mesto za uravnoteženi prostorski razvoj države, kar se dodatno krepi s povezovanjem s sosednjimi mesti in podeželskim zaledjem. Koper je obravnavan kot središče prve ravni (poleg Ljubljane in Maribora) in središče mednarodnega pomena. MOK pa je na osnovi pripomb na dopolnjeni osnutek in rezultatov Delavnic v KS Bertoki sprejela stališče, da predlaganih sprememb namenske rabe za širitev naselja Bertoki-Prade v izvedbenem delu OPN v tem postopku OPN ne bo predlagala in bo ohranjala namensko rabo po sedaj veljavnem Dolgoročnem in srednjeročnem družbenem planu MOK.

Za območje Bertokov so bile na podlagi sklepov zbora krajanov Krajevne skupnosti Bertoki 22. 4. 2022, št. 170-2022, zaradi nasprotovanja prebivalcev na javno razgrnjeno gradivo dopolnjenega osnutka OPN Koper in na podlagi njihove zahteve izvedene tri prostorsko – planerske delavnice (9. 6. 2022, 16. 6. 2022 in 27. 9. 2022), ki jih je organizirala Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani. Krajanje so z večino pri glasovanju izrazili svoje stališče do zadržanega prostorskega razvoja Bertokov in Prad, z varovanjem kmetijskih zemljišč in s tem ohranjanje stavbnih zemljišč v enakem obsegu kot je opredeljen v sedaj veljavnem Dolgoročnem in srednjeročnem družbenem planu Mestne občine Koper. V izvedbenem delu OPN

se zato povzame namenska raba, ki je že opredeljena v sedaj veljavnem Dolgoročnem in srednjeročnem družbenem planu Mestne občine Koper.

Strokovna podlaga za poselitev – strategija načrtovanja in urejanja poselitve z območji razpršene poselitve in gradnje, policentrični razvoj in prostorski razvoj zaledja ter istrska identiteta

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki se nanašajo na strokovne podlage za poselitev, s poudarkom na razvoju podeželja, policentričnem razvoju, strategiji načrtovanja in urejanja razpršene gradnje, ohranjanju istrske identitete in razvoja vasi v podeželskem prostoru, oblikovanju stanovanjske gradnje z vidika ohranjanja stavbne in urbanistične podobe naselij.

Strokovne podlage s področja poselitve se pripravljajo za potrebe utemeljevanj širitev in razvoja posameznih naselij. Ključni cilji strokovne podlage so: analizirati stanje, trende in možnosti ter ugotoviti potencialne in potrebe posameznega naselja.

Strokovna podlaga za poselitev se osredotoča na naselja in ne obravnava odprtega prostora, vendar je kljub temu usklajena s strokovno podlago za razvoj krajine, še posebej v delih, kjer se strokovni podlagi stikata, to je na robovih naselij in območjih razpršene poselitve in gradnje. Naloga ne obravnava mesta Koper ter naselij Bertoki in Prade.

Izdelava strokovnih podlag je bila pripravljena na podlagi uradnih podatkov, že izdelanih strokovnih podlag in terenskega ogleda vseh naselij ter celotnega območja mestne občine Koper. Strokovna podlaga je bila ena izmed osnov za izdelavo kakovostnih predlogov in rešitev za izdelavo novega občinskega prostorskega načrta Mestne občine Koper.

Rezultati strokovne podlage na strateškem nivoju so bili določitev koncepta prostorskega razvoja, koncepta razvoja poselitve, koncept omrežja naselij in koncepta za razvoj dejavnosti. Vsi koncepti so se skupaj še z ugotovitvami ostalih strokovnih podlag integrirali v strateški del OPN MOK. Za območje občine se je določilo omrežje naselij, ki je bila osnova za nadaljnje odločitve glede prostorskega razvoja občine in posameznih naselij. Občina si je zastavila policentrični in prostorsko uravnoteženi sistem središč različnih ravni, ki bo vsem prebivalcem omogočal ustrezno in enakopravno dostopnost storitev splošnega pomena. V središča policentričnega urbanega sistema se bo v skladu s prepoznanimi razvojnimi potrebami usmerjal razvoj poselitve in skrbelo se bo za zadostno ponudbo komunalno opremljenih površin za stanovanjsko gradnjo in stanovanj. Zunaj središč so ukrepi usmerjeni v ohranjanje vitalnosti obstoječih naselij in aktivacijo stavbnega fonda s prenovo in funkcionalno modernizacijo. V središčih, ki so določena v omrežju naselij, se razvijajo storitve, oskrbne in druge dejavnosti (storitve splošnega in splošnega gospodarskega pomena) za oskrbo teh središč ter oskrbo naselij v njihovih gravitacijskih zaledjih, ki so pogosto podeželska. Policentrično omrežje naselij v MOK tvori štiristopenjsko strukturirano omrežje središč regionalnega pomena, pomembnejših lokalnih središč, lokalnih središč ter posebnih središč s specifičnim razvojnim potencialom. Ostala naselja ohranjajo svoj značaj (suburbanih ali podeželskih naselij) in ne prevzemajo pomembnejših funkcij v omrežju naselij. V njih sta prevladujoča bivanje in samooskrbno kmetijstvo. Funkcionalno se navezujejo na nosilna naselja. Posebno vlogo v omrežju naselij in sistemu poselitve bodo imela naselja in posamezne lokacije izven naselij s turističnim pomenom oziroma potencialom. V vseh teh naseljih in lokacijah se bo povečala turistična ponudba, tako vsebinsko (z novimi programi, prireditvami, turističnimi proizvodi) kot količinsko, predvsem s povečanjem števila in vrste nočitvenih kapacitet.

Rezultati strokovne podlage na izvedbenem nivoju pa so bile usmeritve za razvoj poselitve za vsa naselja, kjer so na podlagi ugotovljenih razvojnih možnosti podani koncepti razvoja naselja. Za vsa naselja v občini se je opredelilo osnovne vizualne karakteristike prostora (dominante, kvalitete prostora, značilnosti poselitve (jedro, zelene površine, razmejitve prostora ipd.) ...), predlog

namenske rabe prostora, predlog enot urejanja prostora z načini urejanja, predlogi območij za morebitni dolgoročni razvoj naselja, določitev razvojnih površin in tudi predlogi za izločitev stavbnih zemljišč ter predlog glede določitve ureditvenega območja naselja v skladu z novo zakonodajo.

V okviru strokovne podlage so bili podani tudi predlogi za oblikovanje objektov po namenskih rabah.

Istrska prostorska in kulturna identiteta

Eden izmed pglavitnih ciljev v OPN MOK je ohranitev istrske prostorske in kulturne identitete. Občina je cilj oblikovala že preko podane vizije: S prostorskim razvojem se utrjuje istrska prostorska in kulturna identiteta prostora, tako da se ohranjajo in razvijajo kakovostna poselitvena struktura, značilna kulturna krajina, kulturna dediščina ter naravno ohranjena območja. V strateškem delu OPN MOK so podane usmeritve, da se morajo vsi posegi prilagajati obstoječim prostorskim in oblikovnim značilnostim posameznih območij z upoštevanjem kakovostne istrske tradicije oblikovanja naselij in stavb, tlorisne mreže naselij, višinskih in tlorisnih gabaritov ter silhuete naselij. Razvoj naselij se bo prilagajal reliefnim razmeram, vodotokom in obvodnim prostorom, smerem komunikacij in morfologiji obstoječe zazidave. Naselja se zaokrožujejo na način, da se ohrani vizualna podoba s tipologijo strnjenih naselij. Zasleduje se trajnostni prostorski razvoj, ki temelji na racionalni in tradicionalni rabi prostora, trajnostni rabi naravnih virov, večanju privlačnosti zaledja in zmanjšanju zgoščenosti dejavnosti v obalnem območju ter ohranitvi in nadgradnji istrske prostorske in kulturne identitete.

Na podlagi zadanih ciljev in usmeritev je občina pripravila izvedbeni del OPN, kjer preko določene namenske rabe in predpisanih pogojev za umeščanje v prostor te cilje tudi zasleduje.

Razpršena poselitev in razpršena gradnja

V okviru strokovne podlage so se obravnavala tudi območja razpršene poselitve in razpršene gradnje na strateškem nivoju v okviru podaje usmeritev za urejanje krajinskih enot, kjer so podane usmeritve za sanacijo razpršene gradnje, ki so se nato povzele v OPN MOK.

Razpršena poselitev in razpršena gradnja so se različno obravnavale v preteklih zakonodajah; v ZPNačrt je bilo določeno, da je razpršena gradnja negativni pojav v prostoru, katere značilnost je neracionalna izraba prostora in nezadostna komunalna opremljenost in je kot taka potrebna sanacije; med tem ko je razpršena poselitev tip poselitve z nizko gostoto poselitve, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve in se kot taka ohranja. Z ZUreP-2 sta se pojma ukinila ter se je uvedel pojem posamična poselitev, ki so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb, pri čemer pa ZUreP-2 in ZUreP-3 določata, da nova posamična poselitev, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna. Občina postopek pelje po ZPNačrt, kjer pa je treba upoštevati tudi določila ZUreP-2, zato se je razpršena poselitev in razpršena gradnja ustrezno obravnavala v okviru strateškega in izvedbenega dela OPN MOK. Razpršena gradnja se v OPN MOK načrtuje v skladu z Zakonom o urejanju prostora in Uredbo o prostorskem redu Slovenije, kjer je določeno, da nova razpršena gradnja ni dopustna. Za razpršeno gradnjo je značilna oblikovna ali komunalna degradiranost oziroma neustrezna umeščena v odprti prostor, zato se jo na celotnem območju občine preprečuje. Obstoječa razpršena gradnja, ki degradira prostor in ne upošteva avtohtone poselitve, se sanira s funkcionalnim in morfološkim zgoščevanjem in z zaokroževanjem ter se opredeli s prostorsko enoto pod posebnimi pogoji.

V OPN MOK sta bila prepoznana oba tipa posamične poselitve. Avtohtono poselitev, ki se tradicionalno pojavlja v prostoru v OPN tudi ohranjamo. Gre za prepoznan tradicionalen vzorec

poselitve, ki prispeva k ohranjanju krajine. Takim površinam se določa namenska raba »A«. Opredelila so se okvirna območja razpršene poselitve kot območja nizke gostote z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini (samotne kmetije, zaselki, razprostranjena in razložena naselja ter druge oblike manjših strnjenih naselij, ki jih pretežno tvorijo objekti zgrajeni pred letom 1967). To območje je celotno priobalno območje, 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 v drugi polovici 20. stoletja, temveč tudi obstoječega (tradicionalnega) poselitvenega vzorca.

Kljub temu se je z intenzivno urbanizacijo vzorcem tradicionalne poselitve pridružil negativni vzorec razpršene gradnje, ki močno degradira prostor in ga je zelo težko sanirati. Intenzivni pojav razpršene gradnje se pojavlja na območjih naselij Bonini, Bošamarin, Grinjan, Stara Šalara, Škocjan in Triban. Tudi na območju naselij Koper, Pobegi in Prade je izven strnjenih poselitvenih območij izrazit pojav razpršene gradnje. Na območjih naselij Babiči, Bertoki, Čentur, Čežarji, Gažon, Kampel, Krkavče, Manžan, Pomjan, Puče, Sv. Anton in Vanganel je pojavnost razpršene gradnje še vedno razmeroma visoka, zato je tam zmerni pojav razpršene gradnje. V preostalih delih občine pa ni izrazitih območij razpršene gradnje, saj so naselja ohranjala strnjeno obliko. V OPN MOK so se predpisali tudi načini sanacije razpršene gradnje in sicer na način, da se opredeli kot novo območje poselitve oziroma širitev obstoječe in se ureja po potrebi z OPPN ali PPIP, odvisno od vizualne izpostavljenosti območja in stopnje degradiranosti. Pri sanaciji in prenovi območja je treba veliko pozornosti nameniti vzpostavitvi kvalitetnih robov območja in skladnosti s krajinsko sliko. Za območja, ki so še posebej ranljiva zaradi intenzivnega ali zmernega pojava razpršene gradnje (območja prepoznavnosti, razgledna in vizualno izpostavljena območja), se razpršene gradnje z OPN MOK ne sanira z združevanjem ali zaokrožitvami, ampak se jo sanira s krajinsko-arhitekturnimi oblikovalskimi ukrepi (zasaditev z avtohtono vegetacijo, urejanje parcel okrog objektov v avtohtonem vzorcem (oljčniki, vinogradi, terase), urejanje fasad objektov ipd.), da se zmanjša negativni vpliv na 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 neorganizirane (samostojne) gradnje na stavbnih zemljiščih. Le-ta v naravi predstavlja t. i. razpršeno gradnjo, ki ne sledi tipiki in strukturi gradnje. Takšna območja so na celotnem območju občine (razen mesta Koper). Ta območja so območja strnjenih nepozidanih kompleksov stavbnih zemljišč, ki so prepoznana kot v preteklosti neustrezno načrtovane površine (npr. 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). Takšnim površinam se je na podlagi izdelanih strokovnih podlag (npr. SP za poselitev, 2020; Analiza nezazidanih stavbnih zemljišč v MOK –podeželsko zaledje, 2011; Analiza nezazidanih stavbnih zemljišč v MOK, primestna naselja, 2013) določila podrobnejša namenska raba in ustrezen način urejanja oziroma so se vrnila v primarno rabo. Na tak način je MOK regulirala razvoj poselitve. Občina je v OPN kljub izvzemom stavbnih zemljišč še vedno zagotavljala zadostno količino stavbnih zemljišč za razvoj posameznih naselij. Količina nepozidanih stavbnih zemljišč oz. bilanc vseh stavbnih zemljišč je prikazana v dokumentu Bilance stavbnih zemljišč. Občina meni, da je za ohranjanje Istrske identitete nujno ohranjanje kvalitetnih vaških jeder, tradicionalne poselitve in arhitekture. Za le-to je nujno tudi ohranjanje kulturne krajine, kar pa je možno samo z aktivnimi kmetijami in obdelovanjem površin na podeželju. Kljub izvzemu stavbnih zemljišč je na območju občine dovolj stavbnih zemljišč za nadaljnji razvoj podeželja. Občina je vse razvojne pobude za razvoj kmetijstva skrbno obravnavala in ustrezno umestila v OPN. Tudi po sprejetju OPN obstajajo mehanizmi, s katerimi je razvojne pobude s področja kmetijstva možno umeščati v prostor. Občina meni, da OPN za področje kmetijstva ni omejujoč, je pa treba za ohranjanje istrske identitete vsako umeščanje v prostor skrbno pretehtati.

Krajinska zasnova

V nadaljevanju je pripravljen kratek povzetek metodologije in vsebine strokovne podlage Krajinska zasnova zalednega dela Mestne občine Koper.

Za potrebe izdelave OPN MOK je bila pripravljena strokovna podlaga »Krajinska zasnova zalednega dela Mestne občine Koper«, ki obravnava predvsem podeželski, zaledni del Mestne občine Koper. Krajinska zasnova obravnava tudi navezave na urbano središče Koper in obalni pas, vendar so ta območja podrobneje obravnavana v okviru strokovne podlage »Urbanistični načrt Koper z Bertoki in Pradami«.

V krajinski zasnovi je prostor obravnavan na različnih nivojih, od strateškega do izvedbenega. Naloga tako služi strateškim vsebinam kot podrobnejšim usmeritvam za posamezna krajinsko zaokrožena območja in predstavlja podlago pri določanju namenske rabe ter prostorsko izvedbenih pogojev in usmeritev v OPN MOK.

Osnovni namen krajinske zasnove je usmerjanje in podrobnejša določitev prostorskega razvoja in varstva na posameznih območjih v krajini. Skozi nalogo je območje občine z vidika varstva in razvoja krajine, s poudarkom na turističnem potencialu, ohranjenosti in prepoznavnosti območja, enovito in celostno obravnavano. Namen izdelave krajinske zasnove je predvsem ohranjanje in zaščita pestre ter prepoznavne kulturne krajine ob optimalnem razvoju območij za poselitev, drugih dejavnosti in sanacije razvrednotenih območij. Naloga se osredotoča na krajino, njene vidne kakovosti, prepoznavnost in identiteto, biotsko in krajinsko pestrost, naravne in kulturne kakovosti območja, upošteva ključne dejavnosti v odprtem prostoru ter opredeljuje njihove vplive, izzive in možnosti za razvoj ob upoštevanju celovitega načrtovanja prostora.

Naloga vsebuje izhodišča, značilnosti v krajini, vrednotenje kakovosti in prepoznavnosti krajine, razvojno varstveni koncept ter principe urejanja. Pripravljene so usmeritve za urejanje in podrobnejše načrtovanje ključnih dejavnosti odprtega prostora, kot so kmetijstvo, gozdarstvo, turizem in rekreacija, gospodarjenje z mineralnimi surovinami in upravljanje voda. V splošnem delu so opredeljene tudi usmeritve za ohranjanje prepoznavnosti predvsem v povezavi s poselitvijo ter določena posebna krajinska območja z ukrepi za njihovo urejanje. Posebna krajinska območja, ki za ohranitev oziroma dosego svojih potencialov potrebujejo podrobnejšo obravnavo in presojo so krajinski parki, območja prepoznavnosti s prednostno obravnavo, preostala območja prepoznavnosti in posebne krajinske enote.

Na osnovi analiz in značilnosti prostora je območje razdeljeno na 16 krajinskih enot, pri čemer je krajinska enota »Mesto Koper« obravnavana v Urbanističnem načrtu Koper z Bertoki in Pradami. Za vsako izmed krajinskih enot so podrobneje opisane značilnosti z rabo in spremembami rabe tal, vrednotenje območij, koncept varstva in razvoja ter podrobne usmeritve za varstvo, razvoj in urejanje posamezne krajinske enote. Opredeljene so tudi posebne krajinske enote, ki predstavljajo manjša zaključena območja, za katera so podane podrobnejše usmeritve za njihovo urejanje in načrtovanje in so smiselno prenesene v izvedbeni del OPN MOK.

V skladu s cilji in usmeritvami Evropske konvencije o krajini je »Krajinska zasnova zalednega dela Mestne občine Koper« korak k zagotavljanju celovitega varstva, načrtovanja in upravljanja krajine, ki skuša v čim večji meri preseči parcialni oziroma enostranski pogled na prostor, ki je že sam po sebi celovit in predstavlja osnovo za izvajanje raznovrstnih dejavnosti in izražanje različnih potreb ter interesov.

Strokovne podlage za področje prometa

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki se nanašajo na študije in strokovne podlage s področja prometa ter umeščanja novih cest.

Pri pripravi OPN so bile upoštevane že izdelane strokovne podlage s področja prometa in povezanih področij ter nadrejeni prostorski in sektorski akti, kot so Celostna prometna strategija (2017), Trajnostna urbana strategija (2016 in 2022), Študija izvedljivosti za multimodalne prometne sisteme (projekt Interreg, 2019), Prometna študija za potrebe povečanja varnosti, razbremenitve javnih površin in upravljanje mirujočega prometa v starem mestnem jedru Kopra (2019), Strategija prostorskega razvoja Slovenije, Strategija razvoja prometa v Republiki Sloveniji, državni prostorski načrti na območju MOK. V dopolnjeni osnutek OPN so bile kot nove cestne povezave umeščene obvoznice Škofije in Podpeč, za katere so bile pripravljene posebne strokovne podlage. Nove prometne povezave, določene v izvedbenem delu OPN MOK, rešujejo tako težave tranzitnega (turističnega) prometa in vpliv le-tega na lokalno prebivalstvo kot tudi težavna mesta v strnjениh vaških naseljih v smislu prometne varnosti in dostopnosti oziroma prevoznosti za večja motorna vozila ter omogočajo vzpostavitev kvalitetnejših javnih površin (pešec, kolesar, ureditev trgov, površine umirjenega skupnega prometa ...). Vzpostavitev novih povezav je osnova za uvajanje koncepta trajnostne mobilnosti, saj hkrati omogoča prostor za vzpostavitev peš in kolesarskega prometa ter hkrati zagotavlja boljše in bolj varne prometne povezave in prevoznost za kvaliteten javni potniški promet.

MOK se zaveda kompleksnosti problematike planiranja in načrtovanja prometne infrastrukture, ki se načrtuje na več nivojih, za vse zvrsti prometa. Promet v MOK predstavlja specifičen izziv v prostoru Slovenije in ga definira več ločenih dejavnikov, ki vplivajo na načrtovanje in možnosti razvoja prometa ter trajnostne mobilnosti:

- močni turistični (tranzitni) tokovi, ki se koncentrirajo v določenih delih leta,
- razgiban relief zaledja,
- strnjena vaška jedra, ki ne omogočajo nemotenega odvijanja motornega prometa, niti možnosti za vzpostavitev površin za vse udeležence,
- ugodna letošnja klima.

Občina bo v tem letu pristopila k nadaljevanju Celostne prometne strategije, v kateri bo opredeljen nov akcijski načrt za zagotavljanje ukrepov trajnostne mobilnosti. Nadaljevala bo s strokovnimi podlagami za posamezna problemska območja in jih vključevala v naslednje postopke OPN.

Demografska študija

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki se nanašajo na potrebe po stanovanjih, potencial praznih stanovanj in praznjenje nekaterih naselij v zaledju glede na izdelano demografsko študijo.

Na javni obravnavi v Dvorani sv. Frančiška, dne 24. 3. 2022, za območja KS Koper center, Žusterna, Semedela, Za gradom in Olmo – Prisoje, je bilo navzočim pojasnjeno, da je število stanovanj, ki bi jih bilo mogoče zgraditi na praznih, še nepozidanih stavbnih zemljiščih oziroma razvojnih območjih, kot so določena v dopolnjenem osnutku OPN, ocenjeno na 5.000 stanovanj v Kopru in 5.000 stanovanj v zalednem delu občine, torej skupno 10.000 stanovanj v MOK in ne 15.000. To število pa lahko močno variira tudi glede na izbrano tipologijo načrtovane stanovanjske gradnje (bodisi gre za prostostoječe eno- in dvostanovanjske hiše, strnjeno stanovanjsko gradnjo v obliki dvojčkov, vrstnih hiš in podobno, tristanovanjsko gradnjo, večstanovanjsko gradnjo ...), z manjšo gostoto stanovanjske gradnje se posledično zmanjša tudi število stanovanj in obratno. Na javni obravnavi je bilo pojasnjeno tudi, da vsa stanovanja zaradi različnih vzrokov ni mogoče zagotoviti

istočasno. Prostorski razvoj je namreč odvisen od etapnosti izvajanja prostorskih ureditev in od posameznih razvojnih območij – nekatera območja, na katerih ni omejitev za gradnjo stavb, ni potrebne gradnje nove komunalne in prometne infrastrukture, se namreč lahko aktivirajo prej kot območja podrobnejših izvedbenih prostorskih načrtov, ki so že v izdelavi, akti pa še niso sprejeti, oziroma območja podrobnejših izvedbenih prostorskih načrtov, za katera je izdelava podrobnejšega izvedbenega prostorskega načrta šele načrtovana in zanje prostorska dokumentacija še ni bila izdelana. Razvojna območja oziroma nepozidana stavbna zemljišča so lahko različnih razvojnih stopenj: a) nezazidljivo zemljišče: zemljišča niso predvidena za gradnjo stavb oziroma različni pravni režimi začasno ali trajno ne dopuščajo gradnje stavb; b) prostorsko neurejeno zemljišče: zemljišča praviloma niso prostorsko podrobneje načrtovana, torej bodo na njih izpolnjeni pogoji za gradnjo stavb šele, ko bo sprejet na primer občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) ali drug prostorsko izvedbeni načrt oziroma se takšna zemljišča nahajajo v komasacijskem območju; c) neopremljeno zemljišče: da bo na takšnih zemljiščih mogoča gradnja stavb, jih je treba še ustrezno komunalno opremiti z manjkajočo komunalno opremo (na primer vodovod, kanalizacija, cesta in podobno) in d) urejeno zazidljivo zemljišče: na takšnih zemljiščih je dopustna gradnja stanovanjskih in ne-stanovanjskih stavb, so komunalno opremljena, izpolnjujejo pogoje prostorsko izvedbenih pogojev glede velikosti, oblike in na njih niso vzpostavljeni takšni pravni režimi, ki bi onemogočali gradnjo stavb.

Etapnost prostorskega razvoja je nepredvidljiv in dinamičen proces, zato ni možno napovedati uresničevanja gradnje z OPN omogočenih stanovanj. Prav zato je praviloma rezervacija nezazidanih površin večja od potreb, saj je treba s prostorskim načrtovanjem zagotavljati zadostne količine urejenih zazidljivih zemljišč, primernih za gradnjo različnih vrst objektov za stanovanjski, poslovni, gospodarski, družbeni namen in podobno, pogosto tudi za več desetletij, saj dinamike izgradnje razvojnih območij zaradi velike negotovosti ni mogoče napovedati. Razvoj na še neizkoriščenih stavbnih zemljiščih je odvisen od zemljiške politike in drugih ukrepov s področja urejanja prostora.

Tudi OPN je zelo pomemben instrument zemljiške politike, ki vpliva na trg stanovanjskih nepremičnin. Le-ta se lahko povezuje z ostalimi instrumenti zemljiške politike, ki so na volji občini, kot so mestni projekti, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in komunalni prispevek. Cilj te politike je zagotoviti dovolj prostih različnih stanovanjskih enot za različne potrebe prebivalstva in uveljavljanje strateških usmeritev na področju stanovanjske politike.

Po oceni Demografske študije Mestne občine Koper za potrebe prostorskega načrtovanja (2019) je ocena primanjkljaja stanovanj do leta 2041 okoli 4.207 stanovanj. Potreba po večjem številu stanovanj izhaja iz večjega števila vedno manjših družin, saj je povprečna velikost gospodinjstva okoli 2,5 člana na gospodinjstvo, v naselju Koper pa 2,2 člana na gospodinjstvo. Potreba po večjem številu stanovanj izhaja tudi iz cilja MOK, da v občino privabi čim več mladih družin iz drugih okolij, zato je potrebno uvesti instrumente zemljiške, stanovanjske in socialne politike, poleg tega pa stimulirati odpiranje novih delovnih mest, zlasti v inovativnih in kreativnih dejavnostih.

Potencial prostih stanovanj je seveda prioriteta izbira v primerjavi z umeščanjem novih stanovanjskih enot v prostor, vendar je MOK občina z izrazito problematiko zapuščenih starih nepremičnin, predvsem na podeželju, ki jih ni mogoče aktivirati za uporabo, saj pri njih prihaja do dolgotrajnih zapuščinskih postopkov zaradi neznanih dedičev. Ta zemljišča bi želeli uporabiti za stanovanjsko gradnjo, kar pa zaradi neurejenosti lastnine in zemljiško-knjižnega stanja ni mogoče. MOK ocenjuje, da je kar 20 do 30 odstotkov nepremičnin številnih vasi neaktiviranih, v nekaterih primerih je solastnica neaktivirane nepremičnine tudi občina. Med nenaseljena stanovanja sodijo tudi stanovanja, ki niso običajno prebivališče nobene osebe, kamor sodijo tudi stanovanja za sezonska in sekundarna stanovanja. Tudi ta stanovanja je težko aktivirati.

Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev v letu 2022 je v MOK (2,4) precej večje od Mestne občine Ljubljana (0,9) in manjše od Slovenije (3,0). Ob dinamiki 30-470 novo zgrajenih stanovanj na leto v obdobju 2002-2022 (vir podatkov: SURS) bi se vse razpoložljive nepozidane površine ob maksimalni dinamiki gradnje lahko zapolnile v približno dveh desetletjih.

Bilance stavbnih zemljišč

V nadaljevanju je pripravljen kratek povzetek metodologije in vsebine strokovne podlage Bilance stavbnih zemljišč.

Strokovna podlaga služi kot eden od vhodnih podatkov za pripravo OPN. Izračuni stavbnih zemljišč se nanašajo bodisi na območje celotne občine bodisi na posamezno območje naselja. Prikazujejo podatke o vseh zemljiščih, o stavbnih zemljiščih (vseh stavbnih zemljiščih, pozidanih in nepozidanih zemljiščih) ter razmerja med njimi po različnih namenskih rabah. Namenjeni so analizam stanja in smernic prostorskega razvoja občine ter analizi izvajanja občinskih prostorskih aktov na nivoju celotne občine. Bilance so pripravljene glede na stavbna zemljišča, kot so določena v dopoljenem osnutku OPN, posebej pa so prikazane tudi razlike v obsegu stavbnih zemljišč glede na veljaven prostorski akt.

V strokovni podlagi Bilance stavbnih zemljišč (februar 2022) po osnovnih namenskih rabah na območju Mestne občine Koper je prikazano, da se je v dopoljenem osnutku OPN MOK, ki je bil javno razgrnjen (februar, april 2022) površina stavbnih zemljišč v primerjavi z veljavnimi prostorskimi akti zmanjšala za 25,65 ha oziroma 0,91 %. Sprememba površin stavbnih zemljišč po posameznih naseljih je razvidna iz Tabele 6: Bilance stavbnih zemljišč v veljavnem prostorskem aktu in v dopoljenem osnutku OPN po posameznih naseljih. Zaradi sprememb namenske rabe, ki so posledica stališč do pripomb javnosti, bo strokovna podlaga Bilance stavbnih zemljišč v fazi priprave predloga OPN MOK dopolnjena.

Rudarsko geološka študija

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki izražajo mnenje, da bi bilo za pripravo OPN MOK v povezavi z 11. členom Zakona o rudarstvu (ZRud-1) treba izdelati rudarsko-geološko študijo za celotno območje občine.

V skladu z Zakonom o rudarstvu (Uradni list RS, št. 14/14 – uradno prečiščeno besedilo, 61/17 – GZ, 54/22 in 78/23 – ZUNPEOVE), v nadaljevanju ZRud-1, je upravljanje z mineralnimi surovinami v pristojnosti Republike Slovenije, ki ureja, načrtuje, dovoljuje in nadzira iskanje, raziskovanje in izkoriščanje mineralnih surovin in v pristojnosti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki lahko v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, določajo območja, namenjena rudarstvu. Republika Slovenija upravljanje poleg drugih nalog zagotavlja z izvajanjem geološke dejavnosti, namenjene rudarstvu in z vzpostavitvijo, vodenjem in vzdrževanjem zbirke rudarskih podatkov. Občina upravljanje z mineralnimi surovinami zagotavlja s pripravo in sprejemanjem prostorskih aktov. V skladu s 17. členom ZRud-1 se geološka dejavnost, namenjena rudarstvu, izvaja kot javna služba državnega pomena in po javnem pooblastilu. Izvaja jo Geološki zavod Slovenije (v nadaljevanju GeoZS). V 18. členu ZRud-1 so navedene naloge GeoZS, med katerimi tudi izvaja prospekcijsko terena, geološko vzorčenje, kartiranje, oceno stanja zalog in virov mineralnih surovin ter stanja terena in rudarskih del.

Pri načrtovanju oskrbe z mineralnimi surovinami je potrebno dobro poznavanje naravne danosti vira ter prevzemanja odgovornosti ob morebitnih napakah zaradi nepoznavanja naravne danosti vira, pomanjkljivosti podatkov ipd. Ker ima na nacionalnem nivoju GeoZS najboljši vpogled v podatke in stanje, je smiselno, da v okviru svojih kompetenc in nalog, ki mu jih nalaga zakonodaja, pripravlja tudi strokovne podlage, kot so rudarsko geološke študije za večja območja. Ocena stanja

in vrednotenje nahajališč tehničnega kamna na območju občin Komen, Sežana, Divača, Hrpelje - Kozina, Koper, Izola in Piran, ki jo je leta 2010 izdelal GeoZS, predstavlja rudarsko oziroma geološko strokovno podlago, ki jo OPN MOK tudi povzema. Ovrednoteni so bili površinski kopi tehničnega kamna in ostalih surovin za gradbeništvo (ocena stanja obstoječih in potencialnih nahajališč, primerjalne vrednosti po naravnih danostih). V pregled so bili zajeti vsi aktivni in vidni opuščeni kopi. V skladu s to strokovno podlago so v OPN MOK opredeljena potencialna oziroma perspektivna nahajališča (Debeli hrib in Podgorje), ki se z namenom trajnostnega upravljanja z naravnimi viri varujejo pred drugo rabo in/ali zasedbo prostora, vendar to ne pomeni, da je na teh območjih možno pridobivanje mineralne surovine.

V skladu s 35. členom (pogoji za izdajo rudarskega koncesijskega akta) Zakona o rudarstvu (ZRud-1) mora koncesionar k vlogi za pridobitev rudarske pravice za izkoriščanje določene vrste mineralne surovine na določenem pridobivalnem prostoru med drugim priložiti tudi rudarski projekt za pridobitev koncesije za izkoriščanje. Rudarski projekt za pridobitev koncesije za izkoriščanje je projekt, s katerim se znotraj pridobivalnega prostora predvidi način izkoriščanja in temeljni pogoji za zagotavljanje varnosti in zdravja pri izvajanju rudarskih del ter tehnično in ekonomsko opredeli sanacija ob pridobivanju mineralnih surovin in po končanem izkoriščanju. Rudarski projekt vsebuje tudi geološke, geomehanske, hidrološke ipd. značilnosti in podatke o nahajališču in mora biti izdelan v skladu z zahtevami ZRud-1. Lokalne skupnosti vpogleda v rudarske projekte za posamezne pridobivalne prostore (razen ob pripravi OPPN) nimajo, saj so leti interne narave, poslovna skrivnost (83. člen ZRud-1).

Ministrstvo pristojno za rudarstvo z osnovnim namenom varovanja naravnega vira in kot pristojni nosilec urejanja prostora podaja smernice in mnenja na občinske prostorske akte. Občina lahko skozi občinske prostorske akte usmerja gospodarsko dejavnost pridobivanja mineralne surovine, vendar mora pri tem upoštevati smernice in mnenja pristojnega državnega nosilca za področje rudarstva. Zaradi varstva pridobljenih pravic koncesionarjev je pri pripravi prostorskih aktov treba zagotoviti, da je kot območje mineralnih surovin (LN – površine nadzemnega pridobivalnega prostora) opredeljeno najmanj celotno območje, na katerem sta podeljeni rudarska pravica in koncesija. Priporoča pa se, da se v prostorskih aktih kot območje mineralnih surovin opredeli tudi vsaj celotno območje, na katerem se izvaja dejavnost izkoriščanja mineralnih surovin, s čemer se omogoči kasnejša izvedba postopka opustitve izkoriščanja in z njim povezane sanacije, ter da se v območja zaradi dolgotrajnejše oskrbe z mineralnimi surovinami vključi tudi dodatna zemljišča kamor se bo pridobivalni prostor lahko širil. Prostorski red v tretjem odstavku 81. člena namreč spodbuja izkoriščanje mineralne surovine v obstoječih kopih, pred odpiranjem novih lokacij.

Elaborat ekonomike

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki izražajo mnenje, da bi bilo za pripravo OPN treba izdelati Elaborat ekonomike.

Elaborat ekonomike je pomembna strokovna podlaga, ki za izvedbo v OPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen in s katero se preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Ta strokovna podlaga po ZPNačrt, po katerem poteka postopek OPN MOK, ni zahtevana in zato v postopku OPN MOK ni bila predvidena. Kot je že obrazloženo, se je MOK odločila, da se za prvi postopek OPN izdelajo temeljne strokovne podlage, elaborat ekonomike pa bo izdelan za prvi postopek sprememb in dopolnitev OPN MOK, saj se MOK se zaveda, da bo treba za naslednje postopke sprememb in dopolnitev OPN strokovne podlage dopolniti v skladu z ZUreP-3.

Oskrba s pitno vodo

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti, ki se nanašajo na oskrbo s pitno vodo in razpoložljivost oziroma zagotovitev dodatnega vodnega vira za regijo.

Ministrstvo za naravne vire in prostor (MNVP) trenutno načrtuje izvedbo srednje in dolgoročnih ukrepov za oskrbo slovenske Istre s pitno vodo. Predvidena je rast števila prebivalcev, pri čemer pa se zaradi izvedbe ukrepov na vodovodnem omrežju, izboljševanja vodovodnih sistemov, zmanjševanja porabe na enoto/prebivalca in ponovne uporabe drugih virov vode (padavinska voda) ocenjuje, da bodo v prihodnje zagotovljene zadostne količine pitne vode. Projekt zagotavljanja vodnih količin je projekt državnega pomena, ki ga izvaja MNVP, študija za izrabo ali novega vira (predvidoma na območju slovenske Istre) ali kombinacije obstoječih oziroma izdatnejših vodnih virov pa je v delu.

MOK in upravljavec oskrbe s pitno vodo tako v sodelovanju z državnimi pristojnimi organi predvidevata, da bo stanje oskrbe v srednjeročnem obdobju urejeno, v vmesnem času pa se priključevanje objektov na vodovodno omrežje izvaja skladno z razpoložljivimi količinami vode. Prav tako se že izvajajo ukrepi za zmanjšanje porabe vode, ki jih izvaja predvsem Rižanski vodovod Koper (RVK) kot operater oskrbe s pitno vodo v subregiji.

Lokalni energetske koncept in obnovljivi viri energije

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti glede skladnosti OPN MOK z nacionalno energetske politiko ter po mnenju pobudnikov zastarelega Lokalnega energetskega koncepta (LEK).

Mestna občina Koper (v nadaljevanju MOK) je v letih 2022-2023 pripravila Lokalni energetske koncept (LEK), v katerem je podana analiza energetskega stanja v MOK ter postavitev primernih ukrepov za izboljšanje tega stanja na področjih javnega in zasebnega sektorja. Z ukrepi iz LEK bodo zadoščeni tudi cilji MOK: zmanjšanje emisij škodljivih plinov v okolje, ustvarjanje prihrankov za občino in njene prebivalce na področju energetike, pridobitev možnosti za subvencioniranje raznih projektov s strani države in evropske skupnosti na področju energetike itd. LEK bo upoštevan pri izdelavi dopolnitve dopolnjenega osnutka OPN.

MOPE po uveljavitvi Zakona o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (Uradni list RS, št. 78/23) pripravlja nadaljnje akcijske programe za sončno in vetrno energijo, v katerih bodo podani podrobnejši pogoji glede umeščanja in izvajanja obeh vrst energije in s katerimi bodo morale biti usklajeni občinski predvsem izvedbeni akti.

6. Opremljenost MOK z družbeno in komunalno infrastrukturo

Stališče se nanaša na poudarke iz pripomb javnosti glede opremljenosti Mestne občine Koper z zadostnimi površinami, objekti in omrežji družbene in komunalne infrastrukture za obstoječe in načrtovane dejavnosti.

OPN MOK za območje MOK predvideva zadostno opremljenost s površinami, objekti in omrežji družbene infrastrukture za obstoječe in načrtovane dejavnosti. V OPN MOK se objekte in omrežja družbene infrastrukture zagotavlja na več načinov:

- z določenimi namenskimi rabami prostora, ki so izključno namenjene družbenim dejavnostim (CDi – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, CDk – območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov, CDt – območja centralnih dejavnosti namenjena družbenim dejavnostim in turizmu, CDz – območja centralnih dejavnosti za zdravstvo, BC – športni centri, ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport);
- z določenimi namenskimi rabami prostora, v katerih je dopustno umeščanje družbenih dejavnosti (SS – stanovanjske površine in SK – površine podeželskega naselja (npr. vrtci in osnovne šole, domovi za starejše, knjižnice, stavbe za šport); CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (dopusten zelo širok preplet dejavnosti, in sicer trgovskih, oskrbnih, storitvenih, turističnih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih ter bivanje); CD – druga območja centralnih dejavnosti (ravno tako dopusten zelo širok preplet dejavnosti, kot pri CU, razen bivanja));
- z določenimi posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji za posamezna območja, kjer je že izkazan interes za posamezne objekte ali omrežja družbenih dejavnosti na podlagi posameznih uradov MOK ali KS (npr. zdravstveni dom ob vzhodni vpadnici v Kopru, širitev območja osnovne šole v Pradah ipd.);
- z ohranjanjem obstoječega omrežja vrtcev in osnovnih šol, ki se ga ohranja ter se ga dopolnjuje v skladu z načrtovano izgradnjo stanovanjskih območij (načrtovan vrtec ob vzhodni vpadnici, širitev območja OŠ in zelenih površin v Pradah ipd.);
- z ohranjanjem obstoječe mreže srednjih in glasbenih šol ter visokega šolstva – prostorske možnosti za nove lokacije oziroma za preselitev obstoječih so v starem mestnem jedru, širšem mestnem središču ter v degradiranih urbanih območjih, ki se bodo reurbanizirala;
- z ohranjanjem obstoječe mreže zdravstvenih domov in domov za starejše na sedanjih lokacijah ter hkrati omogočanjem prostorskih možnosti za morebitne nove lokacije v širšem mestnem središču (ob Bolnišnici Izola, ob vzhodni vpadnici, v območjih reurbanizacije (Tomos, območje Ulice 15. maja) ter z omogočanjem gradnje domov za starejše in oskrbovanih stanovanj, ki se vključuje v stanovanjska območja in v osrednja območja centralnih dejavnosti);
- z obvezno preveritvijo opremljenosti z družbeno infrastrukturo v novih soseskah, ki pomenijo veliko širitev urbanizacije, v teh območjih je treba v strokovnih podlagah za OPPN izdelati preveritev obstoječih kapacitet vrtcev, osnovnih šol, domov za starejše in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih šolskih okolišev. Če so obstoječe kapacitete vrtcev, osnovnih šol in osnovnega zdravstva, na katere gravitira nova stanovanjska gradnja, neustrezne, je treba sočasno z gradnjo stanovanj zgraditi tudi nove objekte družbene infrastrukture.

Mestna občina Koper z OPN MOK načrtuje dograditev prometne, okoljske in energetske gospodarske javne infrastrukture. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura je prikazana na karti 4 Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz gospodarske javne infrastrukture. Na območjih, kjer je z OPN MOK predvidena izdelava OPPN, se bo gospodarska javna infrastruktura za opremljanje teh območij podrobno načrtovala v OPPN. Za opremljanje posameznih objektov

oziroma manjših območij se bo gospodarska javna infrastruktura načrtovala v sklopu pridobivanja projektnih pogojev za priključitev načrtovanih objektov na omrežja gospodarske javne infrastrukture. Predvsem v zalednih območjih bo prioriteta dana izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja v aglomeracijah skladno z operativnim programom odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.