

5 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

5.1 Uvod

Priprava Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Koper (v nadaljevanju: 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 določa, da se postopki, začeti 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 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 (UL RS, št. 99/2007).

Postopek OPN MOK se je začel pred začetkom uporabe ZUreP-2 in ZUreP-3. Župan Mestne občine Koper (v nadaljevanju: MOK) 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 bo celovito obravnaval prostorsko problematiko občine in bo hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt ter podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

S sprejetjem OPN MOK bodo prenehali veljati:

- dosednji prostorski planski akti Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, 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 (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04 in 79/09),
- dosednji prostorski ureditveni pogoji.

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.

Že v fazi priprave osnutka so bila izvedena nekatera usklajevanja z NUP (Zavod za Gozdove, Direkcija RS za vode, Ministrstvo za kmetijstvo in prehrano, Zavarovalnica RS za varstvo narave, MOP DZPGS), na katerih je bil med drugim sprejet dogovor o pripravi izhodiščnega stanja namenske rabe prostora. Namen dogovora je bil, da se spremembe namenske rabe prostora za primarne dejavnosti, ki izhajajo iz podatkov o dejanski rabi prostora, dostopnih na portalu MKGP in iz podatkov o vodah, dostopnih na portalu e-vode ter spremembe, ki izhajajo iz tehničnih popravkov (napenjanje na zadnje stanje DKN), prikažejo ločeno. Na ta način ne »obremenjujejo« prikaza vsebinskih sprememb namenske rabe prostora glede na veljavne prostorske akte MOK. Obrazložitev metode je podana v strokovni podlagi 339 Elaborat priprave izhodiščne podrobnosti rabe prostora MOK.

Glavna izhodišča za izdelavo 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 strategija Mestne občine Koper (2016),
- 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,
- Strokovne podlage, navedene v prilogi 33 (med njimi 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 poselitve (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. menja so bila analizirana in so bila smiselno upoštevana v dopolnjenem osnutku OPN MOK in v OP, ki sta bila javno razgrnjena med 14. februarjem in 30. aprilom 2022Z nekaterimi NUP so bili predhodno izvedeni usklajevalni sestanki, na katerih so bila:

- s strani Občine in prostorskega načrtovalca dodatno obrazložena izhodišča OPN MOK, ocena stanja in razvojne potrebe MOK,
- s strani NUP dodatno obrazložene zahteve splošnih smernic in mnenj iz njihovih pristojnosti,
- sprejeta izhodišča za pripravo morebitnih potrebnih dodatnih utemeljitev in obrazložitev predlaganih širitev stavbnih zemljišč, določitev namenske rabe prostora in določil odloka, ki bodo preverjena in s strani NUP dokončno potrjena v fazi izdaje 2. mnenja na predlog OPN MOK.

Povzetek analize mnenj je v prilogi 34_sm_mn.

V skladu z odločbo MOP sta bila za izvedbo postopka CPVO izdelana OP in Dodatek za varovana območja (v nadaljevanju: Dodatek), ki sta bila javno razgrnjena sočasno z dopolnjenim osnutkom OPN MOK. Z OP in Dodatkom sta se presojala strateški in izvedbeni del prostorskega akta, na celotnem območju občine. 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 predlagani omilitveni ukrepi, kot npr. posebne varstvene zahteve za enote urejanja prostora, ukinjanje ali zmanjševanje obsega posegov in zmanjševanje obsega posegov. Dopolnjeni osnutek OPN MOK je bil usklajen z javno razgrnjenima OP in Dodatkom. Pripravljen je bil na osnovi temeljnih strokovnih podlag in v skladu s predpisi s področja urejanja prostora ter nadrejenimi prostorskimi akti.

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 na pobudo krajevnih skupnosti izvede prostorske delavnice in naslednje dodatne strokovne podlage:

- 1. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevnih skupnosti Bertoki (junij 2022),
 - 2. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevnih skupnosti Bertoki (junij 2022),
 - 3. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevnih skupnosti Bertoki (september 2022),
 - 1. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevnih skupnosti Škofije (oktober 2022),
 - 2. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevnih skupnosti Škofije (marec 2023),
 - 1. prostorska delavnica v sodelovanju s prebivalci krajevnih 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.

Po obravnavi pripomb na javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek, v okviru katerih so bile tudi pripombe, ki se nanašajo na predlagane krčitve stavbnih zemljišč glede na sedaj veljavni dolgoročni plan, se je MOK odločila, da izvede ponovno javno razgrnitev dopolnjenega osnutka OPN MOK. Iz javno razgrnjenega gradiva (tekstualni in grafični del s prikazom sprememb glede na prvo javno razgrnitev) je 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.

5.1.1 Položaj v državi in regiji

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

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

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

5.1.2 Naravne in ustvarjene razmere Mestne občine Koper

MOK s skupno površino 303,2 km² leži na stičišču različnih naravnih in kulturnih enot ter različnih prometnih povezav. V občini je 104 statističnih naselij s skupno 53.440 prebivalcev (v letu 2021), kar občino uvršča na četrto mesto med najštevilčnejšimi slovenskimi občinami in na peto mesto po površini. Večina urbanih dejavnosti in skoraj 90 % prebivalstva je zgoščenih na ožjem obalnem in priobalnem pasu, ki skupno obsega 20 % površine občine in 31 naselij, med katerimi po stopnji urbane koncentracije, urbanih funkcijah in številu prebivalstva močno prednjači jedrno območje mesta Koper.

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

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

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

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

Naravno geografski nosilci krajinske identitete in prepoznavnosti so morje in morska obala, flišnato Šavrinsko gričevje in Kraški rob.

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

Z vidika razvoja poselitve lahko občino razdelimo na tri območja:

- urbano središče, ki obsega mesto Koper z Bertoki in Pradami,
- primestni pas, ki obsega obroč naselij od Gažona preko Šmarij, Marezig, Sv. Antona, Dekanov, Škofij do Hrvatinov in Kolombana,
- podeželsko zaledje, ki obsega ves preostali del občine od Krkavč, Koštabone preko Glema do Gradina, Brezovice, Gračišča in Hrastovelj do Rakitovca, Podgorja, Črnega Kala in Ospa.

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

5.1.3 Negativni trendi dosedanjega prostorskega razvoja kot izziv za OPN MOK

MOK med negativnimi trendi dosedanjega prostorskega razvoja, ki predstavljajo izziv za OPN MOK, v izhodiščih izpostavlja:

- **Neuravnoteženost prostorskega razvoja z vidika poselitve mesta in primestnih naselij.** Po letu 1991 je število prebivalcev v mestu nazadovalo, pomembneje pa je raslo število prebivalcev v primestnih naseljih. Pomanjkanje stanovanj v mestu se je nadomeščalo tudi s povečanjem individualne gradnje in v dozidavami obstoječih objektov v primestnih območjih. V ožjem priobalnem pasu se med posameznimi naselji pojavlja razpršena gradnja, ki postaja jedro novih zaselkov. Posledice nakazanih trendov so:
 - povečevanje razpršenosti poselitve in s tem večanje potreb po individualnem motornem prometu in zmanjševanje možnosti uveljavitve javnega potniškega prometa,
 - z razpršenostjo gradnje se večajo stroški komunalnega opremljanja zemljišč (gradnja kanalizacije in urejanje dostopnih poti poteka po že zgrajenih naseljih),
 - amorfnost razraščanja naselij, brez oblikovanega centra naselja in drugih javnih površin, izguba identitete,
 - v posameznih naseljih na podeželju se pojavlja tudi obsežnejša novogradnja,
 - število prebivalcev se še vedno zmanjšuje zlasti v naseljih na kraškem robu, tudi v Črnem kalu. Med kraškimi naselji še vedno (v zadnjem desetletju) upada število prebivalcev na Podgorskem krasu (tudi Podgorje), na Zazidsko – Rakitovskem robu (Rakitovec nekoliko manj) in Bržaniji (tudi Črni Kal). S stagnacijo ali celo manjšim porastom števila prebivalcev izstopajo Gabrovica, Osp, Hrastovlje in Smokvica.
- **Neuskkljenost razvoja poselitve in prometa,** ki se kaže predvsem v prometnih vzorcih, prometnih tokovih in težavah, ki se pojavljajo na področju mirujočega prometa. Še vedno velik delež prometa poteka z osebnimi vozili, delež javnega potniškega prometa in delež alternativnega prometa je nizek. V okolici mesta Koper in v samem mestu se pojavljajo težave z zagotavljanem primerne števila parkirnih mest.
- **Preobrazba mestnega jedra Kopra in obrobja.** V urbanem naselju Koper prihaja do razkoraka med razvojno dinamiko novjših mestnih predelov Kopra in staromestnega predela, predvsem z vidika bivanjskega standarda ter družbenih vsebin. Zmanjšuje se pomen prostorske centralnosti in s tem izpraznjenosti javnih vsebin staromestnega centra, po drugi strani pa so staromestni predeli v večini postajali bivanjsko zatočišče najšibkejših socialnih struktur prebivalstva. Opazen je splošen trend praznjenja in siromašjenja funkcionalnih (ekonomskih, neprofitnih, prostočasnih) dejavnosti, še posebej do sredine osemdesetih let. Zadnja leta je zaznaven porast storitvenih dejavnosti, vendar ni načrtovan in dovolj diferenciran.

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

5.1.4 Razlogi za pripravo OPN MOK

Razlogi za pripravo OPN MOK so:

- MOK z OPN načrtuje svoj lasten prostorski razvoj in nadomešča obstoječe prostorske planske akte in prostorske ureditvene pogoje, ki niso več aktualni in ne rešujejo aktualnih razvojnih in varstvenih potreb;
- MOK mora sprejeti nove prostorske akte. 268. člen ZUreP 2 določa, da prostorske sestavine občinskih dolgoročnih planov in srednjeročnih družbenih planov ter prostorski ureditveni pogoji, ki so bili uveljavljeni na osnovi predhodnih predpisov s področja urejanja prostora, prenehajo veljati z uveljavitvijo OPN po ZUreP-2, najpozneje pa 31. decembra 2021; v času priprave OPN je bil sprejet nov zakon ZUreP-3, ki ta rok podaljšuje do 31. decembra 2024.
- MOK v procesu obravnav in predstavitev prostorskega akta sodeluje z javnostmi in odpira možnosti razprave in vključevanja prostorskih razvojnih pobud v nadaljnji razvoj.

5.2 POVZETEK VSEBIN OPN MOK

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

5.2.1 Strateški del

Strateški del OPN MOK določa izhodišča, vizijo in cilje prostorskega razvoja občine, zasnovo prostorskega razvoja občine, zasnovo gospodarske javne infrastrukture, okvirna območja naselij vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito preno, 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.

Medsebojni vplivi in povezave s sosednjimi območji

Mestna občina Koper se bo s sosednjimi in povezanimi občinami, regijami in državami povezovala zlasti na področju okoljskih projektov in programov, gospodarskih in infrastrukturnih projektov, razvoja trajnostne mobilnosti, kmetijstva, turizma in rekreacije, izobraževanja, kulturnih in drugih družbenih povezav z možnimi sinergijami ter skupno prepoznavnostjo in zastopanostjo v širšem regionalnem prostoru, na evropskih in globalnih trgih.

K pestri turistični ponudbi enovite destinacije slovenske Istre bo Mestna občina Koper prispevala z urejanjem priobalnega prostora, s športno infrastrukturo, mestnim in mednarodnim potniškim terminalom in turistično ponudbo historičnih naselij in kulturne krajine podeželskega zaledja ter varovanjem kulturne krajine in naravnih vrednot.

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

Izhodišča in cilji

Strateški del OPN MOK določa naslednje glavne cilje:

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

Poleg glavnih ciljev so določeni tudi podrobnejši cilji po področjih:

Poselitev:

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

Gospodarstvo:

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

Gospodarska javna infrastruktura:

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

Stanovanjska gradnja in urejanje naselij:

- zagotavljati visoko kakovost bivanja z dopolnjevanjem z oskrbnimi, centralnimi in družbenimi dejavnosti, javnimi prostori, zelenimi površinami in športnorekreacijskimi ureditvami ter zadostno komunalno in prometno infrastrukturo,
- izrabiti proste, neracionalno zasedene in degradirane površine ter zagotoviti nove površine za stanovanjsko dejavnost glede na merila in kriterije, ki zagotavljajo kontinuirano dograjevanje poselitvenih modelov naselij, z upoštevanjem značilnosti krajine in kakovosti bivanja,
- ohranjati in obnavljati izvorna jedra vaških naselij,
- povečevati uporaba javnega prostora na celotnem območju občine, kot nosilca kakovosti bivanja v naseljih in trajnostne mobilnosti ter odprtega prizorišča za prostočasne dejavnosti, umetniško in kulturno izražanje.

Oskrba in družbena javna infrastruktura:

- zagotavljati čim boljše dostopnost do oskrbe in družbene infrastrukture za večino prebivalstva; vzpostaviti hierarhični sistem družbene infrastrukture z ohranjanjem in dopolnjevanjem vsebin v mestu Koper (v središču mesta in posameznih območjih sosesk v ostalih mestnih predelih) in pomembnejših naseljih v suburbanem pasu in podeželskem zaledju,

- zagotavljati prostorske pogoje za razvoj otroškega varstva in šolstva, raziskovalne in univerzitetne dejavnosti, zdravstva, socialnega varstva, kulture in športa,
- omogočati nadaljnji razvoj in delovanje Univerze na Primorskem.

Krajina:

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

Zasnova prostorskega razvoja

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

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

- Mesto Koper predstavlja ključno razvojno območje za širši prostor občine, regije in države, ki se še naprej krepi kot občinsko, regionalno, nacionalno in mednarodno središče (znotraj obalnega somestja Koper- Izola- Piran).
- Kot pomembnejša lokalna središča se bodo razvijala naselja Škofije, Dekani ter povezana naselja Bertoki - Prade in Pobegi-Čežarji-Sv. Anton.
- Kot lokalna središča se razvijajo Šmarje, Marezige, Gračišče, Hrvatini - Kolomban.
- Kot posebna središča s specifičnim razvojnim potencialom se razvijajo naselja Osp, Črni Kal, Podgorje, Hrastovlje, Rakitovec, Gradin-Brezovica in Koštabona.
- Ostala naselja ohranjajo svoj značaj primestnih ali podeželskih naselij in ne prevzemajo pomembnejših funkcij v omrežju naselij.
- Posebno vlogo v omrežju naselij in sistemu poselitve bodo imela naselja in posamezne lokacije izven naselij, ki imajo turistični pomenom oziroma potencial.

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

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

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

Gospodarska javna infrastruktura

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

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

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

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

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

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

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

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

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

grl in za zagotavljanje napajanja razvojnih območij naselij Dekani, Škofije, Šmarje, Gažon in Podpeč se preverijo tudi možnosti obvoznih cest. K izvedbi obvozne ceste se pristopi, če je rekonstrukcija obstoječe ceste, ki poteka skozi naselje, finančno, okoljsko in prostorsko manj primerna od izgradnje obvozne ceste.

V naseljih se bodo smiselno izvajali ukrepi umirjanja prometa in ukrepi za boljše izpolnjevanje potreb in možnosti uporabe oseb z zmanjšano ali omejeno mobilnostjo.

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

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

V podeželskem zaledju, zlasti v okviru historičnih vaških jeder, se za potrebe stanovalcev in obiskovalcev lahko predvidijo in urejajo javna parkirišča ob vstopih v naselje oziroma na drugih razpoložljivih lokacijah. Pri umeščanju v prostor je treba upoštevati kriterije ohranjanja značilne silhuete naselij in vedet v krajini ter zagotoviti dobro dostopnost in povezanost z naseljem (peš dostop do jedra naselja).

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

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

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

Obstoječa gostota in obseg komunalne infrastrukture v gosto poseljenem delu občine (obmorski del Kopra z neposrednim zaledjem) je že sedaj velika, zato z vidika zagotavljanja komunalne opremljenosti oziroma oskrbe s posamezno infrastrukturo ni pričakovati večjih problemov. V podeželskem zaledju je razpršenost poselitve in relativna majhnost posameznih naselij že doslej oteževala vse poskuse za aktivno in obsežno gradnjo javne infrastrukture. V podeželskem zaledju je osnovna infrastruktura sicer razpoložljiva, vendar ni niti zanesljiva niti dovolj zmogljiva. Pomembno je, da se v zaledju določijo območja intenzivnejšega razvoja in analizira nujnost izgradnje infrastrukturnih sistemov z vidika gostote odjema, možnih sinergičnih učinkov z obstoječimi poselitvenimi območji in hkratnim reševanjem neustreznih infrastrukturnih razmer in pogojev ter skladno z ugotovitvami izdela celovit načrt gradnje (in sanacije) nujnih infrastrukturnih omrežij v naseljih v zaledju.

Mestna občina Koper je vododeficitarno območje. Vodni vir izvira reke Rižane predstavlja primarni vir oskrbe s pitno vodo za Mestno občino Koper in celotno območje slovenske Istre. Območje se dodatno oskrbuje še z navezavo na kraški in istrski vodovodni sistem. Vsi ti sistemi oskrbujejo območje slovenske Istre prek magistralnega vodovoda, ki poteka od Rodika in doline Rižane do Sečovelj in hrvaške meje. Za dolgoročno zadostno in zanesljivo vodooskrbo celotne obalno-kraške regije je treba predvsem zaradi nezadostne količine vode na izviru Rižane v poletnih mesecih na regionalni ravni poleg obstoječih vodnih virov zagotoviti dodatne, predvsem nove povezave s sosednjimi vodovodnimi sistemi (Kraški vodovod iz zajetja Klariči ter KOVOD Postojna iz zajetja Malni, ki bosta hkrati tudi rezervna vodna vira ter hkrati dolgoročno zagotoviti akumuliranje vode iz izvira Rižane v obdobju zadostnih količin oz. visokih pretokov Rižane.

Vodne vire, tako vodovarstveno območje reke Rižane kot lokalne vire in manjša zajetja vode v občini, je treba varovati in hkrati nadaljevati z raziskavami kakovosti in potencialnih virov pitne vode.

Z načrtovanjem sistemov oskrbe s pitno vodo je treba zmanjševati ranljivost sistemov ob naravnih in drugih nesrečah ter okrepiti sposobnost oskrbe v izrednih razmerah, zlasti s pitno vodo in vodo za gašenje. Zaradi vododeficitarnosti območja Mestne občine Koper je treba upoštevati tudi druge ukrepe za zmanjšanje porabe količin pitne vode, kot so načrtovanje novih stavbnih zemljišč na območjih, kjer je oskrbo možno zagotoviti brez večjih posegov, izbor dejavnosti, ki za delovanje ne potrebujejo velikih količin pitne vode, opuščanje porabe pitne vode za namakanje kmetijskih površin, spodbujanje zadrževanja in uporabe padavinske vode, spodbujanje občanov k varčnosti.

Za izboljšanje oskrbe s pitno vodo je treba javno vodovodno omrežje vzdrževati in dograjevati skladno z razvojem poselitve. V ta namen je treba izvesti tudi nekatere infrastrukturne posege, kot so novi vodohrani, povečanje njihovih kapacitet ali dodatni cevovodi.

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

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

Na območju Mestne občine Koper se nahaja 48 aglomeracij, v katerih je predpisano odvajanje in čiščenje odpadne vode ter priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje tako, da bo na javno kanalizacijsko omrežje priključene vsaj 98% obremenitve z odpadno komunalno vodo v aglomeraciji. Manjkajoče kanalizacijske sisteme bo treba dograditi v skladu s predpisi.

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

Objekte na vplivnih območjih kopalnih voda je treba priključiti na javni kanalizacijski sistem, tudi če se nahajajo izven aglomeracij, izjemoma so dopustne nepretočne greznice.

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

Za povečanje zmogljivosti in zanesljivosti oskrbe z električno energijo je treba zgraditi RTP Izola in izvesti 110 kV kablovod od RTP Koper do RTP Izole. S tem bo RTP Koper pomembno razbremenjena, rezervna zmogljivost omrežja pa bo na razpolago za potrebe v obmorskem delu Kopra in mednarodnega pristanišča Koper. Na področju obnovljivih in alternativnih virov energije izraziti potencial predstavlja le sončna energija. Potencial

vetrne energije za proizvodnjo električne energije je v obmorskem območju sicer velik, vendar je zaradi okoljskih, zdravstvenih in prostorskih vplivov manj primeren za turistično visoko razvita območja.

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

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

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

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

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

Poselitev

V občini so 104 naselja, ki sodijo v dva tipa poselitve: strnjena (sklenjena) naselja in nesklenjena (razložena) naselja. Med njimi močno izstopa mesto Koper, ki je tako urbanistično kot tudi arhitekturno oblikovno drugačno od ostalih naselij.

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

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

razpršeno gradnjo, ki ne sledi tipiki in strukturi gradnje. Sanacija omenjene gradnje se lahko dosega z zgoščevanjem poselitve na teh območjih in se praviloma ureja s podrobnimi prostorskimi načrti.

MOK bo razvoj naselij prednostno zagotavljala z dvigom kakovosti naselij z notranjim razvojem – z zgostitvami, z delnimi prenovami naselij ter sanacijami degradiranih območij, v skladu z razvojnimi potrebami pa tudi s širitvami in zaokrožitvami obstoječih naselij. Nove poselitve bodo usmerjene predvsem v poselitvena območja nosilnih naselij skladno z razvojnimi potrebami naselij v okviru omrežja naselij. S tem bosta zagotovljeni boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih. Omogočati in poskrbeti bo treba za smiselne spremembe rabe obstoječih objektov, zgostitve ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, prenovo, obnovo, reurbanizacijo in sanacijo degradiranih območij.

Na celotnem območju občine (razen mesta Koper) je veliko območij strnjenih nepozidanih kompleksov stavbnih zemljišč, ki so prepoznana kot v preteklosti neustrezno načrtovane površine (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). Usmeritev strateškega dela je, da se takšna območja ponovno preverijo, izvzamejo iz stavbnih zemljišč in vrnejo v primarno rabo.

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

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

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

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

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

Stavbna zemljišča izven naselij se dopuščajo le izjemoma, na osnovi preveritve in utemeljitve z vidika urbanističnih, krajinskih, okoljskih in drugih zahtev. Med izjeme sodijo objekti za potrebe kmetij, ki na obstoječih lokacijah v naseljih nimajo več razvojnih možnosti oz. so v konfliktu z drugimi dejavnostmi in potrebujejo površine za prenovo oziroma posodobitev funkcionalnih objektov za kmetovanje in dopolnilne dejavnosti, kar bo

omogočalo sodobno kmetovanje in neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter transportnih možnosti. Izjemoma se bo dopuščalo tudi umeščanje dejavnosti, ki niso združljive z dejavnostmi v naseljih ali morajo biti zaradi narave dejavnosti locirane na nepozidanem prostoru (rekreacijska območja, športna igrišča, tematski parki, posebne oblike družbenih ali oskrbnih dejavnosti, posebna turistična območja),

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

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

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

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

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

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

- ohranja vloga historičnega mestnega jedra kot središča urbanega naselja, krepijo dodatna, sekundarna središča centralnih dejavnosti in družbenega življenja v razširjenem mestnem središču z razširitvijo funkcij na južno poslovno središče (Tomos), Bertoki s Pradami in posameznih območjih sosesk ter vzpostavljajo nova središča centralnih dejavnosti na novih razvojnih območjih,
- območja obstoječih sosesk (Semedela, Žusterna, Markovec, Olmo, Šalara, Nad Dolinsko) se kakovostno prenavljajo in opremljajo z družbeno infrastrukturo ter centralnimi dejavnostmi,
- ohranjajo se možnosti za razvoj gospodarskih dejavnosti, vezanih na pristanišče in zanj značilne logistične dejavnosti, ohranjajo se obstoječe gospodarske cone (Srmin, Cimos), ter omogoča razvoj novih, visokotehnoloških delovnih mest (območje Tomosa, dolgoročno tudi Bertokov s Pradami) v povezavi obstoječimi in načrtovanimi območji stanovanj (območja notranjega razvoja in širitve na območju Šalare, Olma, Škocjana ter Bertokov s Pradami),
- kakovostno se nadgrajuje obstoječa prometna mreža, ki znotraj strnjenegega mesta sloni na rešitvah trajnostne mobilnosti (urejanje pešcem in kolesarjem prijaznih mestnih vpadnic kot mestnih alej, možnosti za vzpostavitev javnega potniškega prometa ipd.) in se hkrati podpira razvoj nove hitre ceste Koper-Dragonja,
- ohranja se vloga Škocjanskega zatoka, krepi se povezave preko Koprške bonifike do obale in ohranja javna dostopnost priobalnega pasu, kar predstavlja ogrodje zelenega sistema,
- ohranjajo se nepozidane odprte površine Škocjana in osamelega griča Srmin z Bertoško bonifiko kot pomembna krajinska območja v funkciji poselitve.

Usmeritve za razvoj v krajini

Usmeritve za razvoj v krajini se navezujejo na značilna krajinska območja / cone: središčno cono z mestom Koper (pretežno urbana krajina), suburbani pas (pretežno urbana in kmetijsko intenzivna krajina) in podeželsko zaledje (pretežno kulturna in naravna krajina). Koncept varstva in razvoja krajine temelji na opredelitvi območij poudarjenega varstva in ohranjanja ter razvoja s preurejanjem, obnavljanjem in sanacijo z določitvijo programskih razvojnih jeder in osnovnih potez zelenega sistema.

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

V okviru zasnove krajine so določena posebna območja, kjer se ohranjajo in razvijajo prepoznavne kvalitete in vrednote prostora, pomembne z vidika krajinskih ter urbanističnih in arhitekturnih značilnosti. Med območja prepoznavnosti se uvrščajo na državni ravni že prepoznane izjemne krajine, dediščinske kulturne krajine, zavarovana območja naravne in kulturne dediščine in druga območja, ki izkazujejo visoko doživljajsko vrednost,

ohranjenost, privlačnost, krajinsko pestrost in skladnost. Na teh območjih se še posebej skrbno zagotavlja ohranjanje krajinskih prvin ter strukturnih in morfoloških značilnosti. Na njih je treba omejevati gradnjo velikih infrastrukturnih objektov in širitev poselitve, na območjih zaraščanja kulturne krajine pa spodbujati tradicionalno obdelovanje kmetijskih površin. Prioritetno se zagotavlja sanacija razvrednotenj prostora. Kot območja prepoznavnosti so opredeljena:

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

Z namenom dolgoročnega ohranjanja naravnih vrednot, biotske pestrosti ter posebnih krajinskih lastnosti s poudarkom na kulturni krajini in naselbinski dediščini se za območje porečja Dragonje in območje Kraški rob predlaga vzpostavitev krajinskih parkov, v okviru katerih se nahajajo številna prepoznavna območja in tudi v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije opredeljena območja kulturne in simbolne prepoznavnosti: del Bržanije, Movraška dolina ter Šavrini. Za ti dve območji in za druga območja (med njimi morje z morskimi obrežji in ožji obalni pas, Osapska dolina, Movraška in Smokavska vala), ki imajo velike dediščinske in druge krajinske vrednosti, predvsem pa velik pomen za prepoznavnost krajin, naravne kakovosti in velike potenciale za rabo naravnih virov, strateški del OPN MOK predvideva izdelavo podrobnih krajinskih zasnov.

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

5.2.2 Izvedbeni del

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 in območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt. Namenska raba prostora je določena za celotno območje Mestne občine Koper. Kategorije namenske rabe

prostora in splošna oblika in kartografskega dela so skladne z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

V izvedbenem delu OPN MOK so določeni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) po različnih enotah urejanja prostora, ki so določene glede na lastnosti prostora. 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.

Bilance stavbnih zemljišč po naseljih in po območjih podrobnejše namenske rabe so v strokovni podlagi 338 Bilance stavbnih zemljišč.

Kartografski del je za drugo javno razgrnitev, katere namen je prikaz sprememb na osnovi zavzetih stališč do pripomb na javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek iz leta 2022, pripravljen z dodatnim kompletom kart 3.2. namenske rabe prostora. **Na dodatnih kartah so prikazana območja sprememb:**

- območja in opis spremembe namenske rabe stavbnih in drugih zemljišč glede na prvo javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek leta 2022 in
- območja izvzemov in širitev stavbnih zemljišč ter izvzemov in širitev drugih zemljišč, kamor sodijo zemljišča na območjih mineralnih surovin, zemljišča za potrebe varstva pred naravnimi nesrečami ipd.. glede na veljavni prostorski akt.

Spremembe, ki izhajajo iz tehničnih popravkov, podatkov o dejanski rabi prostora za primarne dejavnosti in podatkov o vodnih zemljiščih, predstavljajo izhodiščno stanje priprave OPN in na navedenih kartah niso prikazane. Kot je obrazloženo v poglavju 5.1. te obrazložitve, je metodologija priprave izhodiščnega stanja opisana v gradivu 339 Elaborat priprave izhodiščne podrobne rabe prostora MOK.

Na čistopisu namenske rabe prostora (kart 3.1.), ki je predlagan za nadaljnje postopke priprave OPN MOK, so prikazane enote urejanja prostora, osnovne in podrobnejše namenske rabe ter prostorski izvedbeni pogoji.

Odlok je v izvedbenem delu razdeljen na sklope:

- uvodni del, ki razlaga uporabljene izraze, členitev prostora in prostorskih izvedbenih pogojev s pravili uporabe določil v odloku ter namensko rabo prostora,
- splošne prostorske izvedbene pogoje (SPIP), ki veljajo za celotno območje občine (glede namembnosti in vrste posegov v prostor, glede lege objektov, oblikovanja, parcelacije, priključevanja objektov na GJL in grajeno javno dobro, glede ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja zdravja),
- podrobne PIP za posamezne namenske rabe prostora, ki veljajo za vsa območja z določeno namensko ali podrobno namensko rabo,
- posebne PIP (PPIP) za posamezne EUP in pEUP in usmeritve na območjih OPPN,
- prehodne in končne določbe.

Sestavni del odloka so priloge s posebnimi PIP (PPIP):

- Priloga 1: Posebni prostorski izvedbeni pogoji – vrste dovoljenih gradenj osnovnih objektov po namenski rabi,
- Priloga 2: Posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne funkcionalne celote in enote urejanja prostora ter usmeritve za izdelavo posameznih OPPN,
- Priloga 3: Grafični prikaz določil.

Kakšne gradnje in posegi so dovoljeni na posamezni parceli, določajo splošni PIP za celotno območje občine in podrobni PIP glede na namensko rabo, ki je določena za to parcelo. Priloga 1 določa vrste dopustnih osnovnih objektov po posameznih namenskih rabah prostora stavbnih zemljišč.

Za nekatere enote urejanja prostora pa so določeni še posebni PIP (PPIP), ki lahko spremenijo ali dopolnijo določila iz splošnih PIP. Med posebne PIP so vključene tudi usmeritve za OPPN, ki določajo konkretnije pogoje za pripravo OPPN. Posebni PIP za EUP in območja OPPN so določeni v Prilogi 2.

Velikost objektov določajo različni faktorji, npr. faktor izrabe (FI), faktor zazidanosti (FZ), faktor zelenih površin (FZP), faktor odprtih bivalnih površin (FBP) in višinski gabariti (v metrih in z etažnostjo). Faktorji velikost vedno omejujejo navzgor. Noben od faktorjev ne sme biti presežen, tudi če drugi niso izkoriščeni do svoje maksimalne vrednosti. Izjemi sta FZP in FBP, ki sta določena kot minimalna zahtevana deleža.

Priloga 3 vsebuje grafično ponazoritev v odloku uporabljenih pojmov, npr. klet, mansarda, parapetni zid, faktorjev izkoriščenosti (FZ, FZP, FBP, višina, etažnost)....).

Grafični prikaz izvedbenega dela obsega karte:

- Pregledna karta občine z razdelitvijo na liste (M 1:65.000),
- Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture (M 1:65.000) in pregledna karta funkcionalnih in krajinskih enot (M 1:65.000),
- Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev (M1:5.000),
- Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev s prikazom sprememb namenske rabe (M1:5000),
- Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture (M1:5.000),
- Prostorski izvedbeni pogoji za območje mesta Koper (Pregledna karta funkcionalnih celot FC (M1:10.000), Varstveni režimi, ki niso posamezni kulturni spomeniki in Varstveni režimi trgov in ulic (M1:5.000), Prikaz drevoredov in zelenih potez v območju urbanističnega načrta (M1:10.000)),
- Prikaz območij enot urejanja prostora in območij veljavnih prostorskih aktov (M1:5.000),
- Legendni list.

Kategorije namenske rabe prostora so določne v skladu s predpisi s področja urejanja prostora. Glede na specifiko prostorskih izvedbenih pogojev, primernih za urbani in podeželski prostor MOK, so podrobnejše namenske rabe členjene v podkategorije.