



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

10

Številka: 351-330/2022

478-507/2025

Datum: 17. 2. 2026

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

NASLOV: **Seznanitev s projektom »Solis« in s projektom nadgradnje tribun na »Stadionu Bonifika«**

GRADIVO PRIPRAVIL: **Občinska uprava Mestne občine Koper
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**

IZDELOVALEC **Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**
GRADIVA:

POROČEVALEC: **mag. Matjaž Marsič, Vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine**

PRISTOJNA DELOVNA
TELESA: /



ŽUPAN
Aleš Bržan, l. r.

GRADIVO:
- seznanitev

**Seznanitev
s projektom »Solis« in s projektom nadgradnje tribun na »Stadionu Bonifika«**

Na 26. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Koper, ki je potekala dne 18. 12. 2025, sta bili podani pobudi članov Občinskega sveta, Matjaža Čoka in Vesne Rebec, da se na naslednji redni seji Občinskega sveta, občinske svetnike seznaniti s projektom »Solis« in s projektom nadgradnje tribun na »Stadionu Bonifika«. Član Občinskega sveta Matjaž Čok je predlagal, da se Občinskemu svetu zagotovi celovita informiranost s projektom »Solis«, kar je pomembno z vidika razumevanja poteka postopkov, pravnih podlag ter skladnosti z veljavnimi prostorskimi in strateškimi dokumenti občine. Članica Občinskega sveta Vesna Rebec je predlagala, da člane Občinskega sveta seznanijo z ureditvijo oziroma nadgradnjo tribun na »Stadionu Bonifika« ter morebitni spremljajočimi programi, saj gre za eno ključnih športnih in urbanih lokacij v mestu, zato vsaka pobuda, ki posega v prostorsko ureditev ali programsko zasnovu zahteva celovit in jasen pregled na ravni Občinskega sveta.

V nadaljevanju podajamo seznanitev k podanima pobudama.

1. »Projekt Solis«

»Projekt Solis« razumemo kot stavbo Olimpijskega centra Koper, za katero je bilo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-29/2010-17, z dne 9. 3. 2010, ki ga je izdala Upravna enota Koper in odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-568/2013-6, z dne 10. 7. 2013 in odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-360/2018-6, z dne 2. 10. 2018.

Stavba Olimpijskega centra Koper je v Katastru stavb vpisana s številko stavbe 2119, katastrska občina 2605 KOPER. Po podatkih Katastra nepremičnin se stavba nahaja na nepremičninah parcelah št. 1405/2, 1430/15, 1557/10, 1405/4, 1397/22, 1402/6, 1423/7, 1430/21, 1557/12, 1423/8, 1430/27, 1430/31, 1557/19 in 1430/28, vse katastrska občina 2605 KOPER.

Skladno z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlokom 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, 74/09) se nepremičnine, na katerih stoji stavba Olimpijskega centra Koper, nahajajo na ureditvenem območju za poselitev, na območju za centralne dejavnosti.

Skladno s planskimi akti so območja za centralne dejavnosti prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti, kakor tudi mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.. V območja centralnih dejavnosti ne sodijo večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovarni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti, itd.. Na območju centralnih dejavnosti so možne dopolnilne dejavnosti kot so stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje.

Obravnavano območje se ureja na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91

in Uradni list RS, št. 16/07, 39/07, 65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17, 41/18, 69/18, 18/20; v nadaljevanju PUP mestno jedro), ki določa prostorske izvedbene pogoje za gradnjo, spremembo namembnosti in vzdrževanje objektov ter ukrepe za varovanje naravnega in bivalnega okolja na območju historičnega mestnega jedra Kopra, njegovega vplivnega območja in obrobja mesta, razen na območjih, ki se urejajo s podrobnimi državnimi ali občinskimi prostorskimi načrti.

Območje Olimpijskega centra Koper spada v funkcionalno celoto Fc3. Prostorski izvedbeni pogoji za navedeno funkcionalno celoto so določeni v 15. do 20a. členu PUP mestno jedro. Slednji za funkcionalno celoto Fc3 omogoča maksimalno višino objekta 31 metrov, pri čemer je na ravni strehi nad maksimalno višinsko koto dovoljena gradnja tehnične in terasne etaže ter montaža tehničnih elementov do maksimalne skupne višine treh metrov.

Mestna občina Koper je, skupaj z gospodarsko družbo GRAFIST, gradbeništvo, trgovina in storitve, d.o.o., Bertoki, Sermin 7B, 6000 Koper etažna lastnica stavbe številka 2119, katastrska občina 2605 KOPER in solastnica splošnih skupnih delov navedene stavbe, kot vse izhaja iz zemljiške knjige.

Gospodarska družba GRAFIST, gradbeništvo, trgovina in storitve, d.o.o. je Mestno občino Koper zaprosila za izdajo soglasja za nadzidavo svojih posameznih delov stavbe številka 2119, katastrska občina 2605 KOPER. Mestna občina Koper je konec preteklega leta soglasje podala. Ne glede na navedeno, pa mora gospodarska družba skladno z določbami veljavnega Gradbenega zakona (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti mnenja pristojnih mnenjedajalcev, med njimi tudi mnenje Mestne občine Koper glede skladnosti načrtovanega objekta s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora, ki ga Mestna občina Koper še ni izdala.

2. »Projekt nadgradnje tribun na »Stadionu Bonifika«

Na »Stadionu Bonifika« je kljub obsežni prenovi stadiona v letu 2010, zahodna tribuna še vedno montažna. Za ureditev te tribune bi bila potrebna dodatna vlaganja, ki pa za Mestno občino Koper trenutno ne predstavljajo prioritete investicije. Gospodarska družba GRAFIST, gradbeništvo, trgovina in storitve, d.o.o. je v letu 2025 podala pobudo za ustanovitev stavbne pravice za izgradnjo manjkajoče tribune in v njenem sklopu še hotelske stavbe ter prostorov za družbene dejavnosti.

Do podane pobude se Mestna občina Koper še ni opredelila. V interesu Mestne občine Koper pa je, da se dokončno celostno uredi »Stadion Bonifika«, vključno z zahodno tribuno in na predmetno območje umestijo tudi novi prostori za izvajanje predšolske vzgoje.

Koper, 17. 2. 2026



mag. Matjaž Marsič
Podsekretar – Vodja Urada za
prostorski razvoj in nepremičnine