

Naročnik/pripravljaevc:
Mestna občina Koper



PREDLOG

Izhodišča za pripravo
občinskega podrobnega
prostorskega načrta
za ureditev območja Škofije

ID 1752

Izdelaevlec:
PS Prostor d.o.o., Koper



Podatki o elaboratu

Naročnik/pripravljavec:

Mestna občina Koper
Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

Izdelovalec/prostorski načrtovalec:

PS Prostor d.o.o.
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Direktor:
Gorazd Kobal univ.dipl.inž.arh.

Št. projekta:
U/032-2020

Datum:
julij 2020

Delovna skupina izdelovalca:

Odgovorni prostorski načrtovalec: **Gorazd Kobal univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-0076**

Sodelavci: **Eva Bolčič univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS KA-1614**
Karim Kleva, univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-0066
Arno Rupnik, univ.dipl.inž.grad., IZS G-0124
Robert Peternelj, univ.dipl.inž.grad., IZS G-1919
Mario Kajin, el. teh.

Vsebina elaborata

1. NAMEN IN PREDMET OPPN	- 4 -
2. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	- 4 -
3. PRAVNA PODLAGA ZA IZDELAVO OPPN	- 4 -
4. OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU	- 4 -
5. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA	- 5 -
6. PARCELNO STANJE IN VELIKOSTI OBMOČIJ	- 8 -
7. PODATKI O VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTIH IN OSTALIH POGOJIH UREJANJA PROSTORA	- 9 -
8. PROGRAMSKA IN PROSTORSKA IZHODIŠČA ZA URBANISTIČNO NAČRTOVANJE-	10
-	
9. ZASNOVA PROMETNE IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	- 11 -
10. IZDELANE STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNE ZASNOVE	- 11 -
11. OPREDELITEV OBSEGA DEL OPPN IN STROKOVNIH PODLAG	- 12 -
12. SODELOVANJE JAVNOSTI	- 13 -
13. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN	- 14 -
14. GRAFIČNE PRILOGE	- 15 -

1. NAMEN IN PREDMET OPPN

Namen Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev območja Škofije (v nadaljevanju OPPN) je urbana aktivacija večjega nezazidanega območja v naselju Škofije.

Predmet OPPN so planske enote KC-25-P#, 17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, ki so z veljavnimi prostorskimi akti, to je z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (UO št. 19/88, 24/01, UL RS 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16, v nadaljevanju PUP Koper), opredeljene kot večje nezazidano območje, za katerega je treba izdelati izvedbeni prostorski akt.

2. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Obravnavano zazidalno območje predstavlja eno večjih zaokroženih in pretežno še nezazidanih poselitvenih območij v naselju. Posamična zazidava, ki se je na tem območju realizirala v preteklosti, ne sledi jasnemu celovitemu konceptu, kar ni samo funkcionalno in strukturno neustrezno, temveč pomeni tudi dolgoročno grožnjo za razvrednotenje razvojnega potenciala za poselitev.

Območje že dalj časa nepozidano in je namenjeno za stanovanja, ki ga je treba ustrezno urediti z javno infrastrukturo ter določiti določila za individualno gradnjo, kot velja za širše območje. Urbanistično prestrukturiranje in ureditev območja skupaj z novo prometno zasnovo predstavlja območje za dolgoročni razvoj naselja. Vzpostavitev zasnove infrastrukturne mreže bo omogočila dolgoročno zavarovanje poselitvenega potenciala območja, skladno z razvojnimi potrebami in pobudami pa njegovo postopno aktivacijo, ki bo racionalna, funkcionalna in oblikovno ustrezna.

Območje bo za urbano aktivacijo zato treba ustrezno komunalno opremiti in opredeliti določila in pogoje za stanovanjsko gradnjo ob upoštevanju lokacijskih danosti in omejitev ožjega obravnavanega območja in širšega območja naselja

3. PRAVNA PODLAGA ZA IZDELAVO OPPN

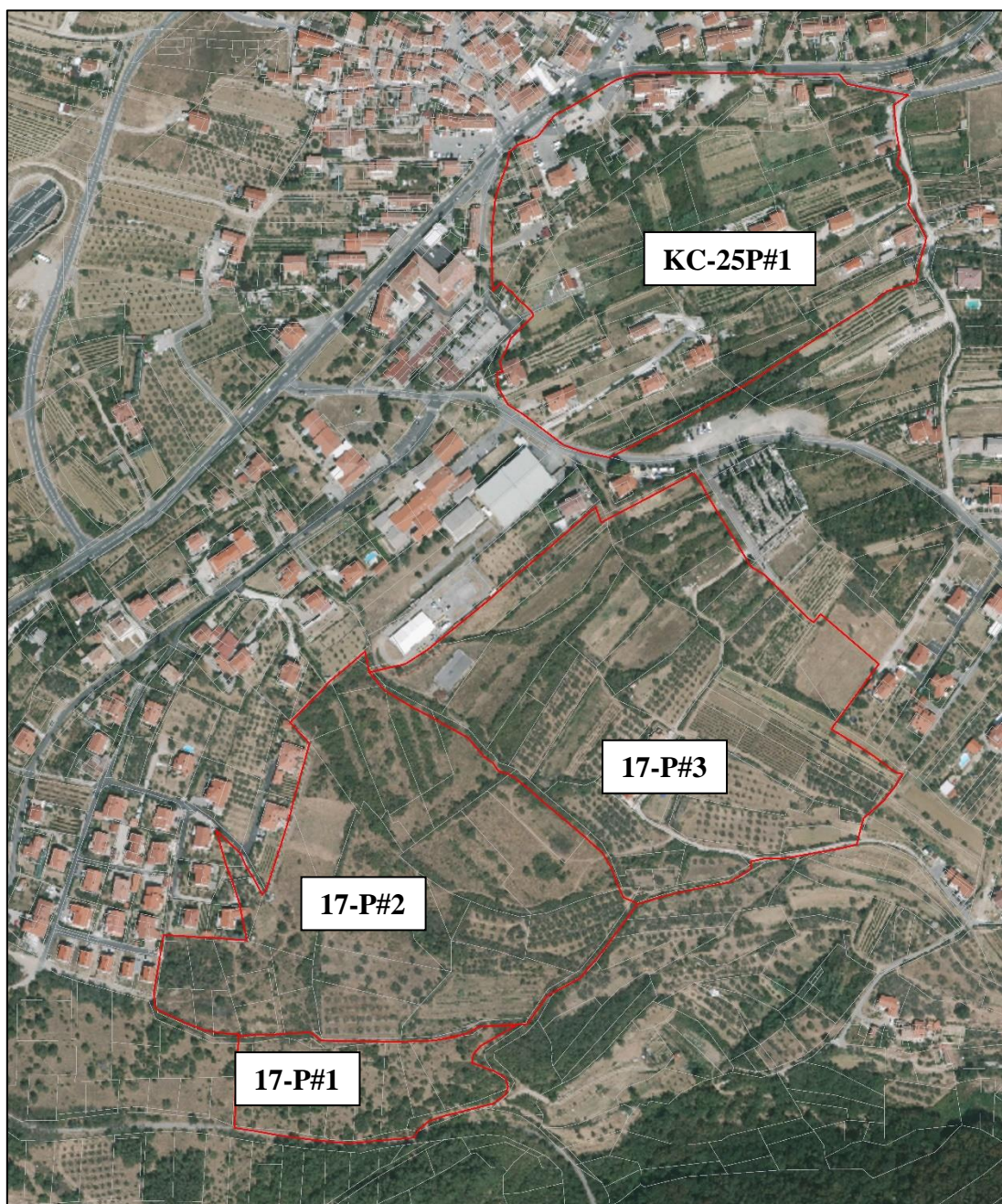
Pravna podlaga za pripravo OPPN so:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17),
- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in 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),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (UO št. 19/88, 24/01, UL RS 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16, v nadaljevanju PUP Koper).

4. OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU

Območje Škofije obsega štiri prostorske enote: 17-P#1, 17-P#2, 17-P#3 in KC-25-P#. Prve tri prostorske enote se med seboj stikajo in tvorijo eno prostorsko celoto, prostorska enota KC-25-P# pa je ločena od ostalih treh s cesto. Vsa štiri območja je treba obravnavati kot celoto, območje

OPPN bo povežalo vse štiri enote v enovito prostorsko celoto. Območje se nahaja med naseljema Spodnje in Zgornje Škofije, po dejanski rabi so pretežno kmetijska zemljišča, predvidena za gradnjo. V večjem delu območja ni zgrajene javne komunalne infrastrukture. Območje KD-25-P# se nahaja na južnem robu naselja Spodnje Škofije in je delno že pozidano z individualno stanovanjsko pozidavo, delno je že urejena komunalna infrastruktura.



(slika 1) Prikaz območij OPPN za ureditev območja Škofije

5. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA

Naselje Škofije je eno pomembnejših lokalnih središč v primestnem prostoru Mestne občine Koper. Dobra prometna dostopnost, opremljenost z javnimi in oskrbnimi programi ter ugodne

prostorske možnosti za poselitev so glavni dejavniki, zaradi katerih je naselje privlačno za poselitev.

Obravnavano zazidalno območje predstavlja eno večjih in zaokroženih nezazidanih poselitvenih območij v naselju. Zazidava na tem območju je brez jasnega celovitega koncepta. Območje so nepozidane stavbne površine med Spodnjimi in Zgornjimi Škofijami. Na severnem delu meji na osnovno šolo in pokopališče, na zahodnem in vzhodnem delu na individualno stanovanjsko pozidavo in na jugu na gozdne in kmetijske površine. Območje je infrastrukturno neopremljeno, prometno se napaja preko mreže poljskih poti z navezavo proti obstoječi lokalni cesti Škofije-Tinjan.

Severni del območja (KC-25-P#) se nahaja južno od naselja Spodnje Škofije. Območje je že delno pozidano z individualno stanovanjsko pozidavo. Na tem območju je komunalna infrastruktura že delno zgrajena, prav tako je zgrajenih že nekaj dovoznih cest in poti. Preko območja poteka trasa kolesarske steze Pot zdravja in prijateljstva Parenzana.



(slika2) Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture

6. PARCELNO STANJE IN VELIKOSTI OBMOČIJ

Meje in velikosti posameznih območij OPPN bodo določene v postopku sprejemanja OPPN glede na komunalno urejanje območij in priključevanja na obstoječo cestno omrežje.

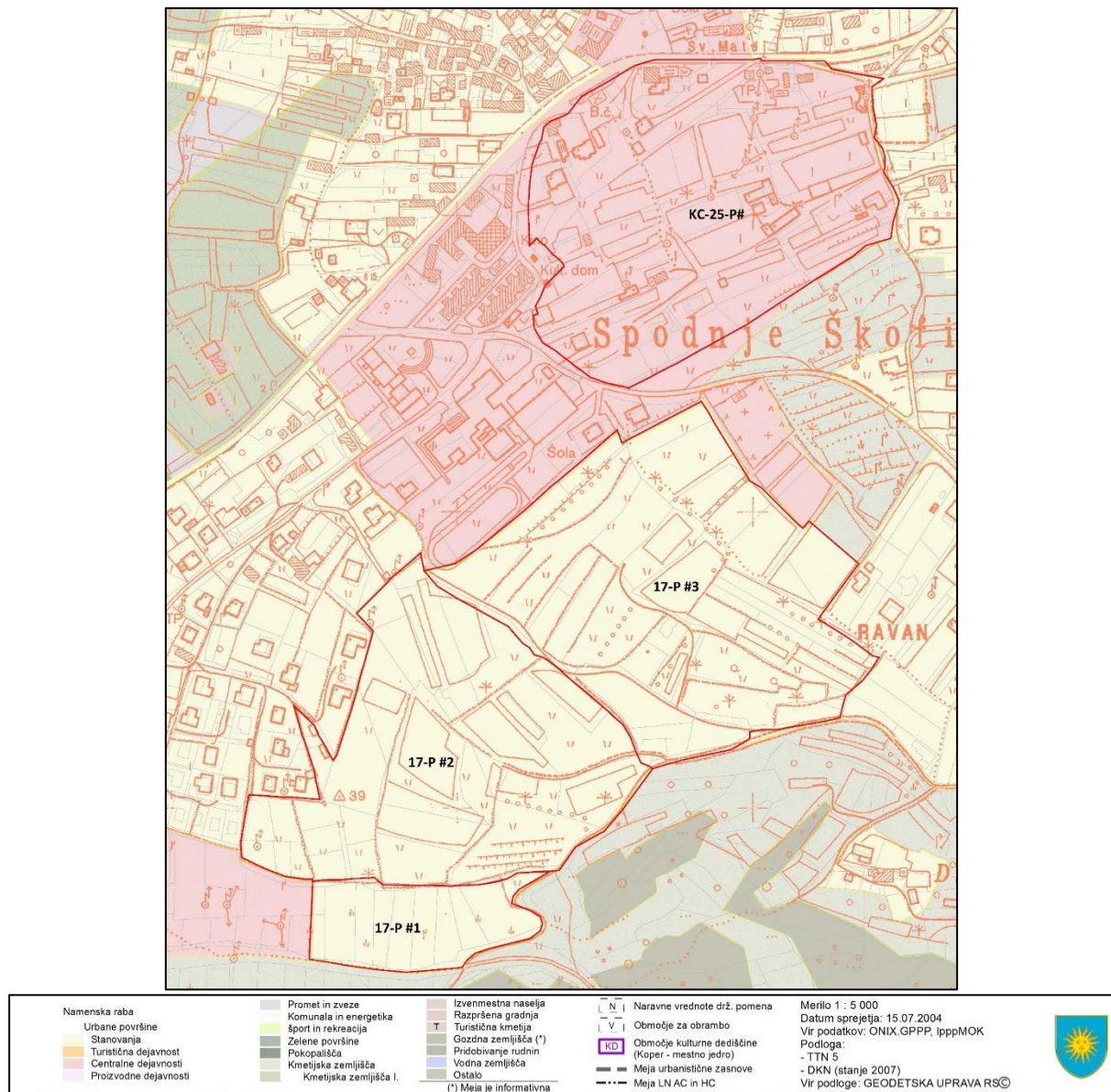
Območje ŠKOFIJE:

Prostorske enote	Velikost (m2)
17-P#1	12.497
17-P#2	54.694
17-P#3	63.350
KC-25-P#	63.319
Skupaj	193.860 (19,4 ha)

Območje	Seznam parcel*
17-P#1	K.O. 2595 Škofije 737/5, 789/10, 789/11, 1723/27, 737/43, 737/47, 737/48, 737/49, 737/50, 737/51, 737/95, 737/139, 737/140, 737/141, 737/142, 737/143
17-P#2	K.O. 2595 Škofije 771, 773, 738/1, 739/1, 767/1, 768/1, 772/1, 739/2, 767/2, 768/2, 738/3, 768/3, 772/3, 738/4, 767/4, 772/4, 738/5, 767/5, 772/5, 738/6, 767/6, 772/6, 738/7, 772/7, 738/8, 772/8, 738/9, 738/10, 770/10, 789/10, 738/11, 770/11, 789/11, 770/12, 770/13
17-P#3	K.O. 2595 Škofije 762, 777, 782, 784, 785, 786, 800, 763/1, 767/1, 768/1, 772/1, 774/1, 775/1, 776/1, 778/1, 779/1, 783/1, 788/1, 790/1, 794/1, 858/1, 763/2, 774/2, 775/2, 776/2, 778/2, 779/2, 783/2, 790/2, 791/2, 793/2, 794/2, 797/2, 772/3, 774/3, 779/3, 783/3, 791/3, 797/3, 774/4, 791/4, 793/4, 798/4, 791/5, 798/5, 760/6, 791/6, 798/6, 789/10
KC-25-P#	K.O. 2595 Škofije 756, 1640, 1644, 1647, 1663, 1783, 1838, 1894, 1900, 6081, 6082, 6380, 6381, 6382, 6383, 6384, 6385, 6386, 6417, 1642/1, 1643/1, 1649/1, 1650/1, 1661/1, 1666/1, 1668/1, 1724/1, 1868/1, 6378/1, 1641/2, 1642/2, 1643/2, 1649/2, 1661/2, 1662/2, 1664/2, 1666/2, 1667/2, 1724/2, 6378/2, 1648/3, 1660/3, 1661/3, 1662/3, 1664/3, 1665/3, 1668/3, 1669/3, 1642/4, 1648/4, 1656/4, 1660/4, 1662/4, 1664/4, 1665/4, 1668/4, 1669/4, 1642/5, 1648/5, 1649/5, 1660/5, 1661/5, 1662/5, 1669/5, 1642/6, 1656/6, 1660/6, 1661/6, 1665/6, 1667/6, 1669/6, 1648/7, 1656/7, 1660/7, 1661/7, 1665/7, 1667/7, 1648/8, 1656/8, 1661/8, 1665/8, 1648/9, 1656/9, 1648/10, 1661/10, 1656/11, 1661/11, 1723/11, 1723/12, 1656/13, 789/14, 1656/14, 1656/18, 1656/19, 1656/20, 1656/21, 1660/21, 1656/22, 1656/23, 1656/24, 1656/25, 1656/26, 1656/27, 1656/28, 1656/29, 1656/30, 1723/39, 1723/55, 1723/56, 1723/57, 1723/58, 1723/59, 1723/60, 1723/61, 1723/62, 1723/64, 1723/65, 1723/66, 1723/67, 1723/68, 1723/69, 1723/70, 1723/71, 1723/81, 1723/82, 1723/90, 1723/91, 1723/92, 1723/93

7. PODATKI O VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTIH IN OSTALIH POGOJIH UREJANJA PROSTORA

Obravnavana območja se ureja z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99, 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09).



(slika 4) Prikaz namenske rabe prostora območje Škofije

Območje Škofije KC-25-P# se nahaja na ureditvenem območju za poselitev – Območja za centralne dejavnosti (C):

Območje je prednostno namenjeno razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče).

V območja centralnih dejavnosti sodijo trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastanitveni 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, tovorni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti itd.

Možne dopolnilne dejavnosti so stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje (pred izdajo dovoljenja za lokacijo dejavnosti je potrebno oceniti vpliv na okolje, v primeru zatečenega stanja neprimerne dejavnosti se določijo sanacijski ukrepi).

Območja Škofije 17-P#1, 17-P#2, 17-P#3 se nahajajo na ureditvenem območju za poselitev – Območja za stanovanja (S):

Območja za stanovanja so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori (banka, pošta, predstavništva, biroji itd.), nemoteče servisne dejavnosti itd. Pred izdajo dovoljenja za lokacijo nestanovanjske dejavnosti je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za stanovanjsko okolje. V območja za stanovanja ne sodijo: hoteli, nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, premična bivališča (počitniško naselje prikolic in prenosljivih montažnih objektov, začasna stanovanja za gradbiščne delavce in podobno). (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3)

Obravnavane prostorske enote so z Odlokom PUP Koper opredeljene kot območja nezazidanih zemljišč, za katera je potrebna izdelava prostorskega izvedbenega akta.

8. PROGRAMSKA IN PROSTORSKA IZHODIŠČA ZA URBANISTIČNO NAČRTOVANJE

Naselje Škofije so pomembno lokalno središče v Mestni občini Koper. S svojo lego v primestnem zaledju in z dobrimi prometnimi povezavami proti mestu in na daljinsko cestno omrežje predstavlja poleg naselja Bertoki-Prade in Dekanov najpomembnejše ciljno območje preusmerjanja urbanih pritiskov iz mesta v primestni prostor. Notranji razvoj v smislu dopolnjevanja in zaokroževanja obstoječih naselij je temeljna razvojna paradigma urbanega razvoja, ki se v konkretnem primeru Škofij povsem sklada tudi s sledečimi razvojnimi cilji zagotavljanja zemljišč za pozidavo in krepitve funkcij primestnega naselja v omrežju naselij.

Območje je pretežno namenjeno individualni stanovanjski gradnji z eno- ali dvostanovanjskimi stavbami oziroma stanovanjskimi dvojčki.

Glede na umeščeno v širši kontekst naselja in značaj sosednjih območij se kot najbolj smiselno nakazuje, da se območje nameni za zgoščeno stanovanjsko gradnjo. Z dopolnitvijo stanovanjske zazidave na obravnavanem območju bi bilo strukturno zaokroženo in zaključeno grajeno tkivo naselja. Na širšem obravnavanem območju (vključujoč nezazidana razpoložljiva območja je smiselno umeščati tudi spremljajoče javne in osnovne oskrbne programe za potrebe stanovalcev in naselja. Pri tem je treba upoštevati tudi programe v neposrednem kontaktnem prostoru: območje osnovne šole z vrtcem, športna dvorana, pokopališče.

Strokovne podlage OPPN bodo na podlagi variantnih rešitev opredelile tipologijo in izhodiščni raster zazidave, programske in prostorske usmeritve za umeščanje spremljajočih programov in vsebin, navezovanje na sosednja območja ipd.

Pri zasnovi zelenega sistema in urbanističnega oblikovanja je pomembno tudi ohranjanje zelenih predahov med deli naselja ter vzpostavitev novih javnih odprtih zelenih površin na območju notranjega razvoja.

V okviru strokovnih podlag naj se preveri tudi potrebnost in prostorske možnosti za umestitev družbene infrastrukture (kot spremljajoče ali dopolnilne dejavnosti) na območju OPPN, zaradi neposredne bližine šolskega kompleksa, športne dvorane in pokopališča ter ne nazadnje zaradi posledičnega povečevanja števila prebivalstva, ki ga bo načrtovana nova urbanizacija generirala.

9. ZASNOVA PROMETNE IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Izhodiščni cilj priprave OPPN je zagotovitev razpoložljivih zemljišč za pozidavo. Za njihovo dejansko aktivacijo je ključna vzpostavitev ustrezne komunalne opreme in zagotovitev ustrezne dostopnosti, pri čemer je nujno upoštevati tudi navezave in soodvisnosti v širšem prostoru.

Pri umeščanju prometnic v prostor so pomembna naslednja izhodišča in usmeritve:

- cestno omrežje se načrtuje prednostno po občinskih zemljiščih
- z notranjim sistemom dostopnih cest naj se zagotovi jasno in čitljivo prostorsko zasnovu in čim boljše dostopnost vseh predelov obravnavanega območja
- pomembno je, da se zagotovi pretočnost (napajanje iz obeh smeri, ogibanje slepih ulic ipd.) in jasna hierarhija cestne mreže (ločevanje različnih vrst prometa) ter orientacija v prostoru.
- znotraj mreže cest se formira zazidalne kareje, kjer bo možen razvoj smiselne zazidave.

Zasnova prometne mreže bo predstavljala osnovno mrežo infrastrukturnih koridorjev za celovito komunalno opremo območja, ki bo obsegala:

- javno kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- elektroenergetsko napajanje in oskrbe
- telekomunikacijsko omrežje

10. IZDELANE STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNE ZASNOVE

Izvajalec mora pri pripravi OPPN upoštevati vsebine že izdelanih strokovnih podlag v okviru priprave osnutka OPN ali strokovnih podlag, ki se izdelujejo vzporedno s tem OPPN ter

strokovne podlage in idejne zasnove izdelane na območju obravnave OPPN. Vsebine in rezultate navedenih strokovnih podlag mora izvajalec po potrebi dodelati na način, da bodo neposredno uporabne za prenos v OPPN.

V okviru priprave strokovnih podlag OPPN se kot izhodišča za načrtovanje upoštevajo obstoječa strokovna gradiva:

- Študija poteka cest na Škofijah, PS Prostor d.o.o, NG/0009-2007, avgust 2007
- Obvozna cesta Škofije – Tinjan , popravljena varianta, NG/036/2013/2
- Urbanistična preveritev in idejne rešitve nove zazidave na zazidalnem območju »Nad šolo na Škofijah«, U/048-2013, PS Prostor d.o.o.
- Variantne rešitve zazidave območja nad šolo v Škofijah, PS Prostor d.o.o., junij 2013
- Analiza stanja za zazidalno območje nad šolo v Škofijah, PS Prostor d.o.o., junij 2013
- Idejne zasnove komunalne in prometne infrastrukture za spodnje Škofije, PS Prostor d.o.o., november 2013
- Zasnova cestne infrastrukture za bodočo zazidavo spodnje Škofije – območje pod kulturnim domom – strokovna podlag-prostorska in prometna preveritev, NG/18-2014, november 2014
- Dodatne variante zasnove prometne navezave zazidave Fortezza v Škofijah, PS Prostor d.o.o., maj 2015
- Zasnova prometne infrastrukture na območju OPPN Fortezza – sprememba ceste 2, PS Prostor , št. projekta NG/012-2019, april 2019
- Idejna zasnova Južna obvoznica Škofije, št. projekta U/18-2020
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Koper – osnutek
- in naslednje strokovne podlage:
 - Krajinska zasnova zalednega dela MOK
 - Strokovne podlage za poselitev za zaledje MOK
 - Demografska študija MOK za potrebe prostorskega načrtovanja
 - Strokovne podlage za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v MOK

11. OPREDELITEV OBSEGA DEL OPPN IN STROKOVNIH PODLAG

V okviru priprave OPPN se izdelajo naslednje strokovne podlage:

1. Prikaz stanja prostora:
 - osnovni podatki za območje prostorskega akta
 - komunalna opremljenost območja (analiza stanja in kapacitet)
 - prometna opremljenost območja (analiza stanja in kapacitet)
 - družbena opremljenost območja (analiza stanja in kapacitet)
 - obstoječi objekti v območju (fotografije, podatki iz katastra, opis s kapacitetami)
 - parcelacija in lastništvo zemljišč v območju OPPN
2. Idejne zasnove (IDZ) za prometno omrežje znotraj območja OPPN
3. Sintezna rešitev OPPN (na osnovi variantnih rešitev)
4. Idejne zasnove (IDZ) za komunalno in energetska infrastrukturo znotraj območja OPPN:
 - oskrba z električno energijo (NN, SN, transformatorske postaje),
 - oskrba z vodo (sanitarna voda, voda za gašenje),
 - fekalno kanalizacijsko omrežje,
 - meteorno kanalizacijsko omrežje,
 - telekomunikacijsko omrežje.
5. Urbanistična preveritev in idejne rešitve nove pozidave
6. Elaborat ekonomike.

V sklopu strokovnih podlag se z namenom pridobitve optimalne ureditvene zasnove izdelava 3 variantne rešitve prometne zasnove in navezav na obstoječi sistem javnih cest za zagotovitev napajanja območja, nanje pa se opravi tudi zazidalni preizkus za opredelitev tipologije, rastra in zmogljivosti zazidave. Variantne rešitve se ovrednoti in medsebojno primerja s prostorskega, okoljskega, funkcionalnega in ekonomskega vidika. Pri izboru najboljše rešitve se upoštevata tudi lastniška struktura in obstoječa parcelacija.

Če se v postopku priprave OPPN na podlagi smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora ugotovi, da je potrebno izdelati dodatne strokovne podlage, se le-te izdelava med postopkom sprejemanja prostorskega akta na stroške naročnika.

Postopek OPPN se izvede skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) in obsega naslednje faze:

1. Izdelava izhodišč za pripravo OPPN.
2. Izdelava osnutka OPPN za pridobivanje posebnih smernic nosilcev urejanja prostora (tekstualni in grafični del):
 - tekstualni in grafični del osnutka OPPN,
 - potrebne strokovne podlage za posamezne nosilce urejanja prostora,
 - sodelovanje in koordinacija izdelovalcev OPPN z naročnikom in nosilci urejanja prostora.
3. Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (tekstualni in grafični del), priprava gradiva in sodelovanje pri javni razgrnitvi OPPN, vključno s sodelovanjem pri pripravi stališč do pripomb javnosti.
4. Izdelava predloga OPPN na podlagi sprejetih stališč (tekstualni in grafični del), vključno s sodelovanjem pri pridobivanju mnenj nosilcev urejanja prostora.
5. Izdelava usklajenega predloga OPPN (tekstualni in grafični del):

OPPN bo podrobneje določil naslednje vsebine:

- območje OPPN
- vplive in povezave s sosednjimi območji
- prometno zasnovo in zasnovo komunalne infrastrukture
- etapnost izvedbe prostorske ureditve
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami
- pogoje glede oblikovanja gradbenih parcel ter določil za gradnjo objektov
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- načrt parcelacije
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

12 SODELOVANJE JAVNOSTI

Zakonodaja v postopku priprave izhodišč za pripravo OPPN predpisuje sodelovanje udeležencev urejanja prostora in zainteresirane javnosti.

Ker je potreba po izdelavi OPPN za obravnavano območje opredeljena že z veljavnimi prostorskimi akti, izdelava izhodišč ni nujna, s tem pa tudi ne vključevanje javnosti v postopek priprave. Vendar pa gre v merilu naselja glede na obseg površin in njeno lokacijsko umeščenost ter povezave s sosednjimi območji za strateško razvojno območje, zato se je pripravljavec odločil, da že v tej fazi pobudo predstavi zainteresirani javnosti in preveri njihov odziv na

razvojno problematiko. Poleg tega so bile v preteklosti večkrat podane tudi individualne pobude za gradnjo na obravnavanem območju, ki pa so bile ravno zaradi odsotnosti izvedbenega prostorskega akta do sedaj neizvedljive. Predmetni OPPN pa jih lahko evidentira, obravnava in prostorsko umesti ter uskladi s celovito zasnovo območja.

Mestna občina Koper je zato zainteresirano javno povabila, da podajo morebitne predloge in pripombe k predlogu izhodišč za pripravo OPPN, in sicer z objavo povabila na javni posvet na svoji spletni strani: <https://www.koper.si/sl/obcina/obcinska-uprava/urad-za-prostorski-razvoj-in-nepremicnine/javna-narocila-razpisi-in-objave/>.

MOK v postopku priprave v sodelovanju s krajevno skupnostjo pripravi javno razgrnitev osnutka OPPN, v prostorih Mestne občine Koper in KS Škofije, ki traja najmanj 30 dni, in v tem času zagotovi javno obravnavo s spletnim naslovom, kjer je osnutek OPPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje.

Po zaključku javne razgrnitve MOK preuči pripombe in predloge javnosti ter do njih zavzame stališče. Stališča skupaj s predlogom OPPN, objavi na spletni strani.

13 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN

Rok za sprejem OPPN je predviden 14 mesecev od objave sklepa o začetku priprave OPPN, pri čemer so upoštevani minimalni časovni okviri za posamezne faze. V primeru, da ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, odloči, da je za OPPN potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje, se pri pripravi upoštevajo tudi zakonski roki določeni za postopek celovite presoje vplivov na okolje.

Okvirni roki posameznih faz priprave in sprejem OPPN:

Faza	Rok
1. Osnutek OPPN	3 mesece po objavi sklepa
2. dopolnitve osnutka OPPN	5 mesecev po objavi sklepa
3. Javna razgrnitev, javna obravnavo in obravnavo dopolnjenega osnutka OPPN na občinskem svetu MOK	2 meseca po dopolnitvi osnutka OPPN
4. predlog OPPN	2 meseca po javni razgrnitvi
5. sprejem OPPN	2 meseca po pripravi predloga

14 GRAFIČNE PRILOGE

- Prikaz območja OPPN na DOF M 1:4000
- Prikaz območja OPPN na namenski rabi prostora M 1:5000