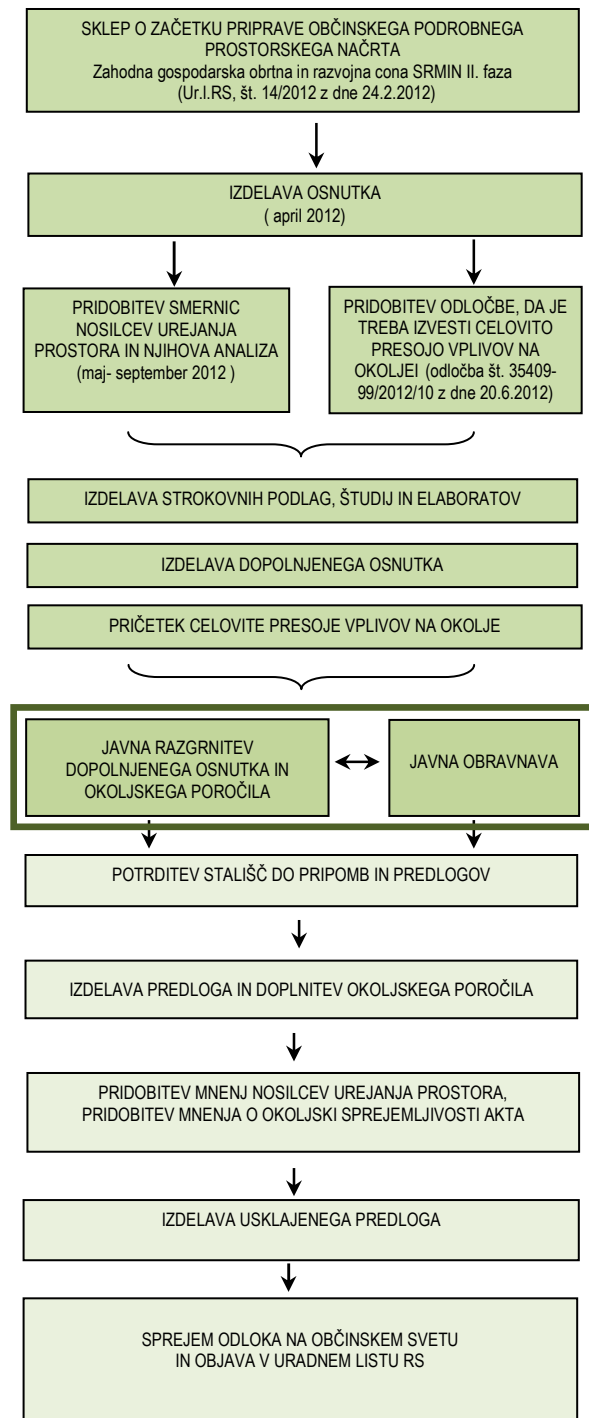


## A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



## B. OPIS NAČRTOVANE UREDITVE

Ureditveno območje se nahaja med Bertoško vpadnico na jugozahodni strani, Ankaransko vpadnico na severozahodu, železniškimi tiri in tovorno železniško postajo na severu ter cesto »Srmin« na jugovzhodu in obsega 20,7 ha zemljišč, ki so v obstoječem stanju nezazidano stavbno zemljišče.

Zasnova prostorske ureditve je definirana z osrednjo napajalno cesto, zazidalnimi kareji in sistemom zelenih površin. Koridor osrednje napajalne ceste predstavlja urbanistično in infrastrukturno os prostorske ureditve. Znotraj zazidalnih karejev je možno raznoliko in fleksibilno strukturiranje grajenih struktur in odprtega prostora, vključno z notranjo cestno mrežo. Ogrodje sistema zelenih površin tvorijo robni pasovi pri navezavah na sosednja območja, koridorji vodnih kanalov in prvine javnih površin, zlasti znotraj uličnih koridorjev.

Zasnova prostorske ureditve je opredeljena kot konceptualno izhodišče, ki pa se v fazi realizacije lahko fleksibilno prilagaja pobudam in potrebam posameznih investitorjev. Znotraj posameznih zaključenih sklopov zemljišč se oblikuje zazidalne kareje in ulično mrežo. Pri umeščanju in oblikovanju stavb in drugih ureditev v prostor se upošteva minimalen odmik 5 m od parcelne meje ter tipološka, funkcionalna in tehnološka merila in pogoje posameznih ureditev.

Zasnova cestnega omrežja je opredeljena kot izhodiščni ulični sistem, ki zagotavlja napajanje cone in navezave na obstoječe cestno omrežje sosednjih območij ter osnovno notranje napajanje. Glede na podrobnejšo zasnovo zazidave bodo formirani tudi zazidalni kareji in ulična mreža. Pri načrtovanju prometnih ureditev je treba upoštevati osnovna izhodišča: prometno-tehnični elementi ureditev morajo biti načrtovani za tovorni promet; zagotavljanje dostopov do vseh parcel, namenjenih gradnji; zagotavljanje ustreznih parkirnih, manipulativnih in intervencijskih površin znotraj parcel, namenjenih gradnji.

Ostalo infrastrukturno opremljanje območja sledi konceptu prostorske ureditve in bo načrtovano glede na dejanske potrebe investitorjev.

Načrtujejo se tudi vodnogospodarske ureditve za odvajanje površinskih voda in padavinskih odpadnih voda iz območja prostorskega akta in sosednjih območij ter nadomestni habitati za ptice in dvoživke. Vse tovrstne ureditve so v zasnovo območja vključene kot sestavine zelenega sistema.

Vse ureditve se lahko izvajajo etapno. Vsak posamezni izvedeni del mora tvoriti funkcionalno in prostorsko zaključeno enoto, ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih objektov in mora zagotavljati pogoje varstva okolja.

Prva etapa obsega izvedbo vodnogospodarskih ureditev za vzpostavitev novega odvodnega sistema.

Druga etapa obsega izgradnjo osrednje napajalne ceste (cesta »A«) s spremljajočo ostalo gospodarsko javno infrastrukturo, da bo zagotovljena osnovna komunalna opremljenost območja in s tem omogočeno nadaljnje urejanje cone (nasipavanje, podrobnejša parcelacija in gradnja).

Realizacija po posameznih zaključenih sklopih cone ali parcelah, namenjenih gradnji, se lahko prične po izvedbi prve in druge etape.

## C. NAMEN OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Obravnavano območje v prostorskem in funkcionalnem smislu predstavlja del gospodarske in poslovne cone Srmin, ki se bo z načrtovanimi prostorskimi ureditvami tudi smiselno dopolnila in zaključila.

Načrtovane prostorske ureditve so namenjene za potrebe razvoja in delovanja poslovnih, proizvodnih, obrtnih in sorodnih gospodarskih dejavnosti.

Načrtovani programi in ureditve so skladni z izhodišči in razvojnimi usmeritvami ter namensko rabo prostora, kot jih določajo veljavni planski akti Mestne občine Koper.

## D. OBRAZLOŽITEV REŠITEV V ZVEZI S PREPREČITVIJO NEGATIVNIH VPLIVOV NA OKOLJE

Rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstvo okolja in naravnih virov bodo načrtovani skladno s predpisi in glede na predvidene programe in prostorske ureditve. Zagotovljeni bodo ukrepi in rešitve za zaščito območja pred naravnimi in drugimi nesrečami in ustrezna požarna varnost. Pri varstvenih vidikih so upoštevani tako vidiki varstva na območju podrobnega načrta kakor tudi vplivi načrtovanih ureditev na širše okolje.

Z vodnogospodarskimi ureditvami se bodo ohranjale odvodne razmere in zagotavljala poplavna varnost na območju, vplivnih območjih in območjih dolvodno. Vodnogospodarske ureditve se načrtujejo na območju prostorskega akta, za širše zagotavljanje odvodnih razmer in poplavno varstvo pa tudi izven območja.

V okviru priprave prostorskega akta se izvaja tudi postopek celovite presoje vplivov na okolje: izsledki in omilitveni ukrepi se vključujejo v rešitve prostorskega akta, da bodo dejanski vplivi posega na okolje čim manjši in sprejemljivi.

Pripravljaivec, pobudnik in naročnik: **MESTNA OBČINA KOPER**



Izdelovalec: **PS Prostor d.o.o.**  
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje



## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza

Grafični prikaz: **Ureditvena situacija**  
Kartografska podlage: Geodetski posnetek, vir: MOK, Gemar, 2013  
Merilo: 1:6000  
Datum: NOV 2013



