



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO



Številka: 3505-5/2009

Datum: 25.9.2009

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV PODANIH NA JAVNI RAZGRNITVI IN OBRAVNAVI PREDLOGA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAZIDALNEGA NAČRTA ŽUSTERNA III (kare med CESTO A in CESTO B)

Občina je z javnim naznanilom in v svetovnem spletu na krajevno običajen način obvestila javnost o kraju in času javne razgrnitve, kraju in času njegove javne obravnave in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Žusterna III (kare med cesto A in cesto B) (v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve ZN) je potekala od 3.8.2009 do 4.9.2009, v času razgrnitve je bila javna obravnava dne 26.8.2009 ob 17. uri v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper.

V skladu z 6.odstavkom 50.člena Zakona o prostorskem načrtovanju je občina preučila pripombe in predloge javnosti in zavzela stališča do pripomb in predlogov podanih na javni razgrnitvi in obravnavi predloga odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta ŽUSTERNA III (kare med CESTO A in CESTO B) in sicer za:

Ker se pripombe ponavljajo in jih je vsebinsko možno združevati, jih podajamo po vsebini, združene v vsebinske sklope.

1. KARE 1 –STANOVANJSKO OBMOČJE Območje gradnje stanovanjskih stavb

V zvezi s pripombami, ki so bile podane za območje kareja 1 se podaja enotno stališče, in sicer:

Po preučitvi podanih pripomb, dodatni analizi in preveritvi stanja in razmer na terenu je bilo ugotovljeno, da je potrebno izdelati dodatne strokovne podlage in podrobneje določiti pogoje urejanja za območje kareja 1. Do zaključka izdelave navedene dokumentacije se zato zadrži postopek sprejemanja sprememb in dopolnitev ZN za območje kareja 1, nadaljuje pa se postopek sprejemanja prostorskega akta za območje kareja 5,7.



2. KARE 5,7 –OBMOČJE CENTRA Območje športno rekreacijskih površin

Podrobneje podana stališča do pripomb, ki se nanašajo na kare 5,7.

Povzetek pripomb:

1. Na območju je izrazito prisoten problem pomanjkanja parkirišč, zato predlagajo, da se načrtovana garažna hiša že sedaj predvidi kot dvoetažna; saj se ukinja garažna hiša za območje Beblerjev, ki je bila namenjena sanaciji pomanjkanja parkirnih mest
2. Kako je poskrbljeno za varnost na otroškem igrišču;
3. Ali je predvidena zvočna izolacija zunanjega večnamenskega igrišča;
4. Podan je predlog, da se predvidena dvorana načrtuje kot večnamenski objekt z vso potrebno infrastrukturo (ogrevanje) in ureditvami, da bo primeren za širšo uporabo (kulturne prireditve, predstave, predavanja, predstavitev,...) in ne samo za balinanje, ki je zanimivo samo za omejeno skupino prebivalcev ureditev spremljajočih ureditev/objektov (garderobe, sanitarije).
5. Območje hudournika vzhodno od kareja 1 bi bilo smiselno vključiti v območje urejanja v smislu njegove ureditve oziroma sanacije.
6. Vsem stanovalcem območja Žusterna III se slabšajo bivalni pogoji;
7. Lastniki na območju Žusterna III niso bili individualno obveščeni o postopku;
8. Možnost bazenov je potrebno omogočiti za celotno območje Žusterna III;
9. Igrišče nad baliniščem neuporabno, saj bi bil potreben skrbnik/ vprašanje upravljanja, omogočanja dostopa (tudi celotne dvorane);
10. Dvorana je na površinah, ki so namenjene parkiriščem za Beblerjevo ulico;
11. Pozidljivost celotnega območja Žusterna III se povečuje, kar vpliva na zneske (deleže) komunalnega prispevka, kako bo to urejeno/povrnjeno obstoječim lastnikom na območju?

STALIŠČA:

1. **V kareju 5,7 je med dvorano in igriščem predvideno parkirišče, ki se lahko uredi kot dvonivojsko, pri čemer je dostop do zgornjega nivoja z ulice Ivana Zelena, kar pomeni, da prostorski akt omogoča izvedbo dvoetažne garaže**
2. **Za varnost na igrišču je predvidena ustrezna varovalna ograja.**
3. **Zvočna izolacija zunanjega večnamenskega igrišča ni predvidena.**
4. **V prostorskem aktu gre predvsem za umestitev športnega objekta, večnamenskost oziroma natančnejše definiranje namembnosti je odvisno od nadaljnjih postopkov, kjer se bo s projektno dokumentacijo definirali točen namen in vse potrebne spremljajoče prostore.**
5. **Predlagatelj se je odločil za tak obseg območja, kot je prikazano v spremembah in dopolnitvah prostorskega akta, se pravi da se spreminja ureditev le za Kare 5,7.**
6. **Z načrtovanimi posegi se ne spreminja raba prostora ali kako drugače spreminjajo prostorske razmere, ki bi upoštevajoč normativne kriterije vplivale na slabšanje bivalnega okolja.**
7. **3. in 6. odstavek 50. člena in 60. člen ZPNačrt določajo, da mora javno naznanilo vsebovati tudi navedbo vseh zemljiških parcel, katerih namenska raba se spreminja razen pri pripravi prvega občinskega prostorskega načrta. Občina vključi lastnike zemljišč pri spremembi namembnosti in mora pisno seznaniti s svojimi stališči glede pripomb in predlogov, ki so jih izrazili v okviru javne razgrnitve. Občina mora v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta omogočiti sodelovanje javnosti ob smiselni uporabi določb**



50. člena zakona. Pri spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta se ne spreminja namembnost zemljišč, s tem se določila o navedbi in obseščanju lastnikov zemljišč ne uporabi pri postopku. Javnosti se obvešča na krajevno običajen način. Javno naznanilo se objavi v Uradnem listu RS in na svetovnem spletu, stališča do pripomb in predlogov javnosti in do njih zavzeta stališča, pa se objavi na svetovnem spletu (spletna stran MOK).

8. Spremembe in dopolnitve se nanašajo na območje kareja 5,7 in ne celoten zazidalni načrt.
9. Vprašanje upravljanja načrtovanih objektov ni predmet Sprememb in dopolnitev ZN.
10. S spremembami in dopolnitvami se prerazporejajo tudi dejavnosti v prostoru.
11. Določitev meril za odmero komunalnega prispevka ni predmet prostorskega akta. Sicer pa je prostor v stalnem spreminjanju, tako zamisel o vračanju komunalnega prispevka ni utemeljena.

Predlog Sprememb in dopolnitev ZN se dopolni na podlagi zavzetih stališč občine do podanih pripomb in predlogov javnosti. Stališča do pripomb se objavi na krajevno običajen način in na svetovnem spletu.

Pripravil:
PS PROSTOR d.o.o.

Urad za okolje in prostor
Predstojnik
Georgi Bangiev, u.d.i.geod.

Župan
Boris Popovič



PRIPOMBE IN PREDLOGI PODANI NA JAVNI RAZGRNITVI IN OBRAVNAVI PREDLOGA ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAZIDALNEGA NAČRTA ŽUSTERNA III (kare med CESTO A in CESTO B)

Vse pripombe so v nadaljevanju podane po posameznih nosilcih za oba območja

I. PRIPOMBE Z JAVNE OBRAVNAVE

Dne 26.8.2009 ob 17.00 uri je bila v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper javna razprava, ki je obravnavala gradivo dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev ZN. Na podlagi zapisnika so v nadaljevanju podana stališča do pripomb udeležencev javne obravnave, ki so bile ustno podane na zapisnik.

1. Predsednik KS Žusterna, Patrik Peroša:

- a) na območju je izrazito prisoten problem pomanjkanja parkirišč, zato predlaga, da se načrtovana garažna hiša že sedaj predvidi kot dvoetažna;
- b) zaradi načrtovane povišane etažnosti stanovanjskih objektov na obravnavanem območju se bodo poslabšali bivalni pogoji v urbanem okolju (veduta);
- c) kako je poskrbljeno za varnost na otroškem igrišču;
- d) ali je predvidena zvočna izolacija zunanjega večnamenskega igrišča;
- e) podan predlog, da se predvidena dvorana načrtuje kot večnamenski objekt z vso potrebno infrastrukturo (ogrevanje) in ureditvami, da bo primeren za širšo uporabo (kulturne prireditve, predstave, predavanja, predstavitve,...) in ne samo za balinanje, ki je zanimivo samo za omejeno skupino prebivalcev.

II. PRIPOMBE ODDANE PISNO NA JAVNI OBRAVNAVI

Ni bilo podanih pisnih pripomb na javni obravnavi.

III. PRIPOMBE ZAPISANE V KNJIGI PRIPOMB V AVLI OBČINE KOPER IN KS ŽUSTERNA V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

1. Jadran Bajec

- a) spremembe so narekovane kot legalizacija nedovoljenih posegov;
- b) prekomerno se povečuje izraba zemljišč, pozidljivost, število stanovanjskih enot ter dovoljuje poslovna namembnost v objektih;
- c) ukinja se garažna hiša za območje Beblerjev, ki je bila namenjena sanaciji pomanjkanja parkirnih mest
- d) premalo parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce; 2 Pm / stanovanje in 5PM za obiskovalce
- e) vsem stanovalcem območja Žusterna III se slabšajo bivalni pogoji;



- f) lastniki na območju Žusterna III niso bili individualno obveščeni o postopku;
- g) možnost bazenov je potrebno omogočiti za celotno območje Žusterna III;
- h) igrišče nad baliniščem neuporabno, saj bi bil potreben skrbnik/ vprašanje upravljanja, omogočanja dostopa (tudi celotne dvorane);
- i) dvorana je na površinah, ki so namenjene parkiriščem za Beblerjevo ulico;
- j) pozidljivost celotnega območja Žusterna III se povečuje, kar vpliva na zneske (deleže) komunalnega prispevka, kako bo to urejeno/povrnjeno obstoječim lastnikom na območju?

2. Svet KS Žusterna

Svet krajevne skupnosti je na svoji 3. izredni in 23. korespondenčni seji obravnaval Občinski podrobni prostorski načrt spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto »A« in cesto »B« in sprejel naslednje zaključke

SKLEP 1/23K-2009

Svet KS Žusterna s predvidenimi spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta Žusterna III, kare med cesto A in cesto B 2009 ne soglašaja.

Obrazložitev:

Območje Kare 1 predvideva drastično spremembo zazidalnega načrta, in sicer iz 17 bivalnih enot se bo poseljenost na tem območju povečala za več kot 3x, skupno na 59 stanovanjskih enot. Tudi tlorisi se bodo bistveno spremenili, dejansko se bodo vsi povečali nekje celo združevali med seboj. S tem se bo bistveno spremenil vizualni del okolja. Bistveni problemi pa nastanejo z prekomerno naseljenostjo in prometno obremenitvijo. Trikrat večja poseljenost pomeni trikrat več ljudi – posledično več komunalnih odpadkov in fekalnih voda ter več avtomobilov in prometa na navedenem območju. Že obstoječi sistem kanalizacijskih in meteornih vod je z obstoječimi gradnjami preveč obremenjen, kar je čutiti predvsem v nekaterih ulicah Žusterne (ob večjih nalivih voda se kanalizacijski kanali zapolnijo do take mere, da fekalne in ostale vode vdirajo celo v stanovanjske hiše). Bližnja okolica Kare 1 se že ukvarja s parkirno problematiko in povečano gostoto prometa, zato je vsakršno povečevanje števila stanovanjskih enot obremenjujoče za že problematično območje. Skladno z navedenim nasprotujemo, da se iz sedaj predvidenih 17 enostanovanjskih hiš omogoči skupno 59 stanovanjskih enot.

Območje Kare 1 je že sedaj delno naseljeno zato je vsakršna sprememba zazidalnega načrta dejansko oškodovanje sedanjih lastnikov oz. stanovalcev tega območja. Predvsem je problematična možnost gradnje v višino. Po sedanjem zazidalnem načrtu je omogočena gradnja K+P+1, s spremembami se bo omogočila gradnja K+P+3+M. S tem se bo dejansko bivalno okolje iz vidika kvalitete bivanja poslabšalo, saj bodo stanovanjski objekti znatno višji; nekateri bodo tudi ostali brez pogleda na morje, kar so zaradi lokacije verjetno ob nakupu plačali znatno višjo ceno. Bolj natančen pregled predvidenih stanovanjskih enot v posameznem večstanovanjskem objektu podaja v razmislek nekorektno obravnavo posameznega objekta, saj bi z novim zazidalnim načrtom nekateri pridobili večje bonitete kot ostali (npr. nekaterim se omogoča gradnja objekta K+P+3+M, drugim pa P+2). Iz tega vidika niso vsi investitorji oz. lastniki stanovanjskih objektov v enakem položaju, torej so oškodovani. S spremembo zazidalnega načrta na območju Kare 1 se omogoča investitorjem, da zgradijo znatno večje objekte, čeprav ob nakupu zemljišča so bili pogoji navedeni v zazidalnem načrtu drugačni. S tako omogočitvijo se posredno oškoduje javno premoženje. Skladno z navedenim nasprotujemo, da se dovoli višja pozidava kot je sedaj predvidena K+P+1.



Omeniti je še potrebno, da na območju Kare 1 je omogočena v pritličnih prostorih tudi poslovna dejavnost. Poslovni prostori, kar je skregano z namembnostjo tega območja – spalno naselje. Zato predlagamo, da se tega ne omogoči.

Na območju Kare 5, 7 je bila predvidena gradnja dvoetažnega parkirišča, katero bi delno saniralo parkirno problematiko bližnje okolice (Beblerjeva ulica, Ulice Danila Zelena, Šolske, Sončne in drugih ulic v bližini). S

spremembo zazidalnega načrta, se v prostor vnaša okolju prijazno športno rekreativno dejavnost, vendar se na drugi strani pušča odprto parkirno problematiko. Svet KS Žusterna pozdravlja rešitev za območje Kare 5, 7 kjer je predvideno večnamensko igrišče in balinarska dvorana z otroškim igriščem na strehi. Verjamemo, da bo z vzpostavitvijo teh dejavnosti v bližnji okolici le delno odpravljena problematika preživljanja prostega časa. Predlagamo, da se balinarska dvorana zgradi kot večnamenska dvorana, saj je specifična športna panoga balinanje namenjena ozkemu krogu ljudi. Večnamenskost bi lahko dosegli z montažnim parketom in ogrevanjem v dvorani, saj bi na ta način dvorana bila lahko uporabljena za kulturne (npr. gledališče predstave, manjši koncerti, literarni večeri ipd.) in nekatere ostale športne panoge (npr. namizni tenis, badminton, košarka ipd.). S tem bi se vzpostavili pogoji za vzpostavitev društev, ki bi popestrili dogajanje v spalnem naselju. V bližini dvorane je predvideno manjše parkirišče; predlagamo da se naredi dvoetažnega, saj bi s tem bližnjim stanovalcem delno sanirali parkirno problematiko. Večnamensko športno igrišče je dobrodošlo; predlagamo da se v neposredni bližini zgradijo slačilnice, s pripadajočo sanitarijami. S tem bi se dejansko uporabnost povečala.

Naj omenimo, da svet KS Žusterna načeloma ne nasprotuje novim gradnjam oz. novim gradbenim rešitvam na področju Markovca, vendar tako kot je bilo že večkrat opozorjeno, vse novogradnje povzročajo večjo obremenjenost prometne, vodovodne in komunalne infrastrukture. Markovec se vrsto let spopada z parkirno problematiko, Žusterna s slabo komunalno infrastrukturo, določeni zaselki na Markovem hribu in na območju ob prihajajočem »Nokturno« z vodovodno infrastrukturo. V svetu KS Žusterna menimo, da je potrebno najprej sanirati oz. odpraviti vse obstoječe probleme, šele nato omogočati novogradnje in dodatno poseljevanje ter s tem obremenjevanje strnjene okolja.

Skladno z vsem navedenim svet KS Žusterna nasprotuje spremembi zazidalnega načrta in pozivajo občinski svet Mestne občine Koper, da o vseh rešitvah ponovno opravi ustrezno študijo in v razpravi in pripravo novih aktov vključi predstavnike KS Žusterne in predstavnike prebivalcev zazidalnega načrta Žusterna III.

IV. PRIPOMBE PRISPELE NA OBČINO KOPER, URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR, V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Po pošti, elektronski pošti, po faxu ali osebno so bile podane naslednje pripombe:

1. Aleš Kovačič

VEČJIH PRIPOMB, GLEDE NA TO, DA SEM MALO PRISOTEN V NASELJU, KI SE OBRAVNAVA BI PODAL PRIPOMBO NA VKOPANO GARAŽO NA PER.ŠT.664/32 (VHOD VEZAN NA PARC.ŠT.664/26, 664/27, 664/33), SAJ JE POT DO GARAŽE NA KLANČINI MED CESTO »I.« IN CESTO »VI.« VELIKO PREEZEK ZA NEMOTEN POTEK PROMETA.

KER JE VHOD GARAŽE VEZAN NA OBJEKT VZPOREDNO Z STANOVANJSKIMI ENOTAMI, BI ŽIVLJENJE STANOVALCEV V OBSTOJEČI ZASNOVI POSTALO NEVZDRŽNO, ZARADI HRUPA IN ONESNAŽENEGA ZRAKU, KOT POSLEDICA POVEČANEGA PROMETA.

ZATO PROSIMO, ZA DODATEN RAZMISLEK GLEDE VHODA V GARAŽO NA PARC.ŠT.664/26.



2. Urška Pintarič, Boštjan Bedene, Rosana Bedene, Zvonko Bedene, Grandič

Kaj vsebuje dopolnjen osnutek in kakšna je razlika med gradivom osnutka in dopolnjenega osnutka poleg ZPNačrt določa Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 99/07).

Ker je vsebina dopolnjenega osnutka obsežnejša in natančnejša od osnutka, le ta pa ni objavljena, upravičeno sumimo, da je namen le tega prikrivanje nekaterih dejstev in torej javnost ni seznanjena z vsemi možnimi dejstvi in posledicami.

(1) pripomba k 5/32. člen

Območje je namenjeno gradnji eno in večstanovanjskih stavb. Glede na to, da je skoraj polovica stavb že prodanih, predvsem mladim družinam z otroki, predlagamo, da se nedvoumno določi, da je kare 1 lahko namenjen le bivanju (stalnemu in začasnemu). S tem bi se izognili prekomernemu motenju miru, posesti ter prekomerni obremenjenosti cestnih in parkirnih površin. Prav tako so po dveh letih bivanja v že zgrajenih stavbah na območju, izkušnje pokazale, da stanovanjska gradnja ne zadostuje protihrupnim (proti zunanjemu hrupu in hrupu, ki se širi znotraj stavbe), toplotnoizolativnim, hidroizolativnim, protipožarnim in drugim zahtevam, tako da bi dopolnilne dejavnosti poleg osnovnih stanovanjskih, prinesle negativne posledice stanovalcem in okolju.

(2) pripomba k 5/35. člen

Nasprotujemo določanju etažnosti na posamezno stavbo v območju kareja 1, saj smo pred zakonom vsi enaki. Naj se torej etažnost K+P+3+M, ki je določena k stavbam 9, 10 in 11,

prenese na vse stavbe v območju, s čimer bi bili zagotovljeni enaki pogoji in možnosti v območju kareja oziroma naj se etažnost določi po nizih stavb. Poleg enotne etažnosti v območju, pa predlagamo, da se le ta določi na (K)+P+2+M, ki je v okolju namenjenem za individualno stanovanjsko gradnjo (nova večstanovanjskost ne pomeni stolpiča, bloka, stolpnice) še sprejemljiva. Predlagana etažnost K+P+3+M je pravzaprav etažnost značilna za bloke in je občutno previsoka. Še posebej glede na dikcijo v nadaljevanju 5/35. člena, ki navaja, da se pod etažami stavb in pripadajočimi zunanjimi ureditvami lahko izvede parkirne etaže, ki so pretežno vkopane, pri tem pa število parkirnih etaž ni omejeno. »Pretežno« je preohlapen pojem, ki ga lahko razumemo (tako interpretacijo dovoljuje tudi upravni organ), da je kletna etaža, ki je namenjena parkiranju lahko vkopana iz treh strani npr. iz ene pa popolnoma nevkopana, in torej v celoti odprta in vidna. Določilo je v nasprotju z določili Zakona o graditvi objektov, ki nedvoumno določa, kaj je klet. Ob slednjem, pa vas pozivamo, da še enkrat preverite pomen 2. odstavka 5/35. člena, saj je le ta v nasprotju z določili Zakona o graditvi objektov (»klet za 1,40 pod terenom?«).

Kaj pa zgoraj navedeno pomeni za gradnjo na območju in kakšen je ta poseg iz okoljskega vidika, pa si lahko že sedaj ogledate na samem ureditvenem območju kareja 1.

Predlagamo tudi, da se na prereze skozi območja, ki so sestavni del grafične priloge Prometna ureditev, določijo oziroma označijo etaže, da ne bo prišlo do nerazumevanja Odloka.

(3) Že zgrajena prometna ureditev območja s cestami in parkirnimi površinami, že sedaj ne zagotavlja zadostne pretočnosti in s tem samozadostnosti območja. Parkirnih površin je premalo, ceste so poddimenzionirane, prav tako radii, ki ne zagotavljajo preglednega trikotnika. Na parkirnih površinah v ureditvenem območju kareja I, ki so namenjena obiskovalcem območja, parkirajo stanovalci okoliških blokov (pod in nad Cesto na Markovec na vzhodu območja). Nepopisan kaos pa je na območju v nedeljo dopoldan, ko potekajo aktivnosti v bližnji cerkvi (vozila so parkirna na dovozih stavb, na parkirnih površinah stanovalcev, v samem križišču, na pločnikih in kolesarskih poteh, na prehodu za pešce in na samem cestišču), s čimer je prometna ureditev območja predvsem iz stališča varnosti precej šibka. V mislih seveda imejte, da je območje stanovanjsko z družinami z majhnimi otroki. Na tem mestu naj še omenimo, da je vključevanje iz Šolske ulice na Cesto na Markovec v tem času zaradi parkiranih vozil nepregledno in nevarno. Pristojni organi pa se problema in območja v tem času zavestno in spretno izogibajo.



Prometni režim sicer ni predmet zazidalnega načrta, vendar predlagamo, da se že v tej fazi predvidijo hitrostne ovire na križišču med Šolsko ulico in Cesto na Markovec (dvignjeno cestno cestišče). S tem bi bilo preprečeno vključevanje iz glavne ceste na Šolsko ulico s hitrostjo, ki ni primerna niti za glavno cesto, vsekakor pa ne za stransko ulico.

(4) Kot je v prejšnjem odstavku predstavljeno, parkiranje sosednjih območij sicer ni problem tega zazidalnega načrta, vendar je kljub temu potrebno na obravnavanem območju urejanja zagotoviti zadostno število parkirnih mest, ki bodo zagotavljala neovirano funkcionalnost območja. S tem je povezano tudi število stanovanjskih enot v stavbah, saj je predvidenih 6 stanovanjskih enot na stavbo preveč, prav tako je velika pozidanost, zelenih površin pa je le za vzorec. S tem je povezana že naslednja pripomba, zato tukaj ne bomo nadaljevali.

Kot je predlagano v točki 2, morajo biti pogoji za vse stanovanjske stavbe v območju kareja 1 enake. Torej tudi število stanovanjskih enot. Omejitve pa so lahko nekateri drugi kriteriji, ki se vnesejo v Odlok npr. zagotavljanje zadostnega št. parkirnih mest na pripadajoči parceli, faktor izkoriščenosti na parceli, delež zelenih površin na parceli ipd. Predlagamo torej, da se število stanovanjskih enot določi za vse stavbe na možne 4 stanovanjske enote v posamezni stavbi oziroma ob zagotavljanju potrebnih parkirnih površin na pripadajoči parceli (2PM/stanovanjsko enoto) ter npr. 20% deleža zelenih površin na parceli se število enot lahko poveča na maksimalno 6 stanovanjskih enot. Seveda pogoji naj bodo za vse enaki.

(5) Proti vzhodu območja je hudournik, kjer naj bi bil predviden park, torej manjkajoče zelene površine ali otroške igralne površine, ki jih glede na to, da je območje z širšo okolico samo stanovanjsko, začuda ni. Njihova smiselnost bi bila povsem upravičena, ne pa da na njegovem potencialnem mestu že stoji ekološki otok v izmeri cca 5,00 m x 8,00 m, čeprav po obstoječem ZN ni bil vključen v stanovanjski kare kateremu pripada in ki bi mu s to spremembo določili legalnost. Omenjeno območje proti vzhodu kareja 1 je sedaj degradirano, na njem ležijo ostanki gradbenega materiala, zato je tudi potencialno nevarno. Območje bi bilo smiselno vključiti v zazidalni načrt in izvajalcem naložiti ureditev le tega v park ali druge zelene površine npr. z otroškim igriščem. Če omenjeno ne bo vključeno v planske akte, se bojimo, da bo obstoječe stanje trajno, optimalne rešitve območja pa ne bodo izvedene.

3. Matjaž Antonaz, Mojca Vidrih

Pripomba se nanaša na število stanovanjskih enot v objektu z gradbeno številko 14. V razgrnjeni spremembi zazidalnega načrta, je za objekt z gradbeno številka 14 določeno, da so v njem tri stanovanjske enote. Glede na to, da ima objekt številka 14 dejansko štiri stanovanjske enote, zahtevava, da se na podlagi najine pripombe razgrnjen zazidalni načrt spremeni oz. dopolni tako, da se tudi formalno za objekt z gradbeno številko 14 določi štiri stanovanjske enote.

Investitor in prodajalec Dom Koper d.o.o., ki je sedaj tudi predlagatelj obravnavanih sprememb, je v objektu št. 14, predvidel in tudi zgradil štiri stanovanjske enote z ustreznim številom pripadajočih parkirišč in priključkov (voda, plin, elektrika, telefon).



4. Odvetnik Gregor Velkaverh, kot pooblaščenec (so)lastnikov nepremičnih objektov kareju 1

V primeru, da bi bile sprejete sedaj predlagane dopolnitve in spremembe zazidalnega projekta ŽUSTERNA III, KARE MED CESTO »A« IN CESTO »B« 2009, v smislu, da bodo v pritličju objektov dopustni programi centralnih dejavnosti (poslovni prostori), se bodo mojim strankam bistveno poslabšali bivalni pogoji in poslabšala kvaliteta bivanja, zaradi naslednjih objektivnih razlogov:

- ne objekti ne njihova okolica ob izgradnji niso bili predvideni za poslovno dejavnost in torej objekti niso bili grajeni in načrtovani na način, ki bi zadoščal standardom objektov, v katerih bi se opravljala dejavnost, temveč je bila soseska načrtovana in grajena kot stanovanjska (zvočna izolativnost, prezračevanje, požarna varnost, skupne inštalacije in jaški ...),
- večja frekventnost v stavbah – objektih (prihodi in odhodi), ki povzroča večji hrup in predvsem nemir, kar je nesprejemljivo glede na to, da se vhodi v pritlične prostore objektov nahajajo pod in ob oknih spalnic, kuhinj in dnevnih prostorov mojih strank,
- izolativnost že zgrajenih objektov ni primerna za poslovne prostore, saj se že pri običajni stanovanjski rabi kaže slaba izolativnost (na kar so moje stranke prodajalca Dom Koper d.o.o. večkrat opozorile),
- večja obremenitev okolice in soseske s prometom in parkiranjem vozil, kar pomeni dodaten hrup in prekomerne izpušne pline,
- pred in ob objektih ni zagotovljeno zadostno število parkirnih mest v primeru, da se bo v objektih opravljala poslovna dejavnost, prav tako na tem območju ni urejeno primerno obračališče (zaradi navedenega je nevdržno stanje že ob dnevih, ko se v bližnji cerkvi izvajajo razne dejavnosti in je praktično območje »Kare 1« popolnoma zaparkirano z avtomobili, križišče ob vstopu v Šolsko 1, Koper (tik ob parc. 664/39 k.o. Semedela) pa je zaradi parkiranih vozil že sedaj zelo nevarno in vzrok nemalo nesreč na tem delu – predlagana sprememba pa bi stanje še dodatno poslabšala),
- poslabšala bi se varnost prebivalcev – mojih strank, zaradi prihoda nepoznanih ljudi ter velikega števila ljudi v objekt,
- več hrupa in nemira nasploh, saj so v primeru opravljanja dejavnosti merila in tolerance glede hrupa bistveno večje in višje kot v primeru stanovanjske rabe,
- stanovanjske enote mojih strank ob in nad poslovnimi prostori bi izgubile na svoji vrednosti.



PREDLOGA:

- križišče, kjer se križajo ceste »I, VII in A« naj se preprojektira v skladu z veljavnim Pravilnikom o projektiranju cest;

- osnutek »sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta ŽUSTERNA III, KARE MED CESTO »A« IN CESTO »B« 2009« naj se spremeni tako, da se iz predvidenih sprememb glede območja »Kare 1« izpusti: » V pritličju objektov so dopustni programi centralnih

Mestna občina Koper