



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
ŽUPAN – IL SINDACO

2

Številka: 3505-34/2017

Datum: 10.7.2018

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

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

**NASLOV: Predlog odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu »GOSPODARSKO OBRTNA IN RAZVOJNA CONA SRMIN«- za ureditveno območje VI – prva obravnava s predlogom za skrajšani postopek**

**GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za okolje in prostor**

**IZDELOVALEC PS Prostor d.o.o. Koper**  
**GRADIVA:**

**POROČEVALEC: Georgi Bangiev, vodja Urada za okolje in prostor**

**PRISTOJNA DELOVNA**  
**TELESA: Odbor za okolje in prostor, Odbor za krajevno samoupravo,**  
**Statutarno-pravna komisija**

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu »GOSPODARSKO OBRTNA IN RAZVOJNA CONA SRMIN«- za ureditveno območje VI v predloženem besedilu.**

**GRADIVO::**

- predlog odloka
- obrazložitev predloga odloka
- grafična priloga: ureditvena situacija

**ŽUPAN**  
**Boris Popovič, l.r.**

## **PREDLOG**

**Prva obravnava s  
predlogom za skrajšani  
postopek**

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) v povezavi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017), 29. člena Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne ..... sprejel

### **ODLOK**

#### **O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU »GOSPODARSKO OBRTNA IN RAZVOJNA CONA SRMIN«- za ureditveno območje VI**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta »Gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin- za ureditveno območje VI (Uradni list RS, št. 139/06, 40/10, 1/12, 80/12)(v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve LN).

2) Spremembe in dopolnitve LN je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper, pod številko naloge U/004-2018.

##### **2. člen**

Spremembe in dopolnitve LN vsebujejo besedni in grafični del ter priloge.

I. Besedni del vsebuje:

- Odlok

II. Grafični del vsebuje grafične načrte:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
2. Območje sprememb in dopolnitev LN na izseku iz veljavnega LN
3. Območje sprememb in dopolnitev LN na DKN
4. Ureditvena situacija sprememb in dopolnitev LN na izseku iz veljavnega LN
5. Zbirna karta gospodarske javne infrastrukture
6. Načrt parcelacije

III. Priloge prostorskega akta:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
- Prikaz stanja prostora
- Smernice in mnenja
- Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev LN
- Povzetek za javnost
- Veljavni odlok



### 3. člen

- 1) Območje sprememb in dopolnitev LN je del ureditvenega območja VI in obsega parcele ali dele parcel št. 5822/4, 5822/19, 5822/20, 5822/21, 5797/25, 5866/8, 5866/9, 5866/75, 5866/76, vse v k.o. Bertoki s skupno okvirno površino 6840 m<sup>2</sup>.
- 2) Območje sprememb in dopolnitev LN je znotraj planskih celot KT-8 (območje za promet in zveze) in KP-1 (območje za proizvodne dejavnosti).
- 3) Območje sprememb in dopolnitev LN je skladno z namensko rabo prostora pretežno namenjeno dejavnostim transporta in skladiščenja. Zato mora biti znotraj območja več kot 50 % površin namenjenih ureditvam za promet in zveze, preostale dejavnosti (proizvodnja, trgovina in druge dopolnilne dejavnosti) pa ne smejo moteče vplivati na varnost obratovanja prometne infrastrukture.
- 4) Predmet sprememb in dopolnitev LN je sprememba programske zasnove na delu ureditvenega območja VI, ki pogojuje tudi spremenjene pogoje za umeščanje in oblikovanje predvidenih prostorskih ureditev v prostor ter druga določila in obveznosti glede njihovega načrtovanja in realizacije.

## II. PREDMET SPREMOMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

### 4. člen

V odloku o občinskem lokacijskem načrtu za gospodarsko obrtno in razvojno cono Srmin (Uradni list RS, št. 139/2006, 40/2010- spremembe in dopolnitve, 1/2012- obvezna razlaga, 80/2012- spremembe in dopolnitve) (v nadaljevanju: odlok) se besedilo sedmega odstavka 18. člena v celoti spremeni tako, da se glasi:

#### »(7) Območje VI:

- Obstoječe objekte je možno rekonstruirati, dozidati, nadzidati ali ob njih postavljati pripadajoče tehnološke naprave. Tlorisno preoblikovanje je možno ob upoštevanju robnih pogojev in znotraj gradbene meje 3. Pri tem je treba upoštevati proporce in členjenost osnovnih objektov ter zagotoviti možnost servisiranja oziroma vzdrževanja posameznega objekta s pripadajoče parcele. Možna je sprememba namembnosti.
- Možna je gradnja novih objektov na razpoložljivih zemljiščih ali kot nadomeščanje predhodno odstranjenih objektov.
- Na parcelah št. 5797/25, 5866/75, 5866/76, 5822/4, k.o. Bertoki je predvidena gradnja nove nastanovanjske stavbe ali stavbnega sklopa in ureditev za transportne, transportno-skladiščne, proizvodne in trgovske dejavnosti. Maksimalni tlorisni gabarit stavb(e) je definiran z gradbeno mejo, ki je prikazana v kartografskem delu sprememb in dopolnitev LN. Skupna maksimalna višina stavb(e) je 16 m od kote terena do vrha stavb(e), vključno s pripadajočimi tehnološkimi napravami. Znotraj maksimalnega višinskega gabarita je možno višinsko strukturiranje stavbe, spremenljiva etažnost in spremenljiva višina posameznih etaž glede na namembnosti posameznih sklopov in tehnološke zahteve predvidenih dejavnosti. Možna je podkletitev stavb(e) delno ali v celoti za namene parkiranja in/ali skladiščenja skladno s pogoji odloka in ob zagotovitvi ustrezne protipoplavne zaščite. Dopustna je ločena izvedba posameznih delov stavbnega sklopa.

Zazidalno območje je dostopno z dveh strani, in sicer s severne dostopne ceste (pretežno za poslovne uporabnike, zaposlene in obiskovalce) in s ceste »A« na vzhodni strani (pretežno za potrebe proizvodnje, skladiščenja, tehnične in servisne manipulacije). Glede na funkcijo dostopov in uvozov je treba ustrezno načrtovati tudi njihovo prometnotehnično zasnovo in izvedbo. Predvidijo se robne ureditve in ozelenitve za navezavo na obstoječe ureditve kontaktnih območij. Za načrtovaje in urejanje zunanjih in zelenih površin se upoštevajo pogoji in določila 19. in 20. členov odloka.

- Na parcelah št. 5822/3 in 5822/5 k.o. Bertoki je predvidena gradnja nove nestanovanjske stavbe- proizvodna hala izhodiščnega tlorisnega gabarita 17 × 32 m. Skupna višina stavbe je 16 m od kote terena do vrha stavbe vključno s pripadajočimi tehnološkimi napravami. Možno je povečanje ali preoblikovanje tlorsnih gabaritov stavbe do največ 50% pozidanosti parcele, namenjene gradnji, in dograjevanje s spremljajočimi objekti (nadstrešnice, zabojniki) ter tehnološkimi napravami, ki so namenjene delovanju in dejavnosti stavbe, ob upoštevanju ostalih pogojev odloka.
- Pri vseh posegih in gradnjah iz predhodnih alinej je poleg ostalih pogojev treba upoštevati minimalni odmik stavb (vključno s spremljajočimi objekti in pripadajočimi tehnološkimi napravami) od parcelnih mej, ki znaša 5 m, pri čemer je na parceli, namenjeni gradnji, treba zagotoviti tudi ustrezne in zadostne manipulativne in parkirne površine ter varnostne ukrepe glede na predvideno gradnjo in dejavnost. Maksimalni vertikalni gabarit: 16 m od kote terena do vrha stavbe vključno s pripadajočimi tehnološkimi napravami.«

## **5. člen**

**Doda se nov 21.a člen, ki se glasi:**

»Vsa prometna infrastruktura (javne ceste, pločniki, parkirne površine) mora biti projektirana skladno s predpisi in normativi s področja projektiranja cestne infrastrukture.«

## **6. člen**

**Za petim odstavkom 22. člena se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:**

»(6) Vsa križišča se lahko izvedejo kot krožišča, če je takšna rešitev prometno ustrežnejša in če to dopuščajo terenske razmere. Minimalni radiji križišč in priključkov morajo biti prilagojeni tovornemu prometu. »

## **7. člen**

**Besedilo prvega odstavka 44. člena se spremeni tako, da se glasi:**

»(1) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/ investitorja/ odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.«

# **III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

## **8. člen**

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu »Gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin«- za ureditveno območje VI je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

## **9. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor – Območna enota Koper.

**10. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-34/2017  
Koper,

Mestna občina Koper  
Župan  
**Boris POPOVIČ**



**OBRAZLOŽITEV**  
**USKLAJENEGA PREDLOGA ODLOKA**  
**o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu**  
**“Gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin”- za ureditveno območje VI**

**I. Razlogi in namen ter pravna podlaga za pripravo prostorskega akta**

---

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o lokacijskem načrtu za gospodarsko obrtno in razvojno cono Srmin (Ur. L. RS, št. 139/2006, 40/2010, 80/2012).

Z lokacijskim načrtom se ureja območje gospodarske obrtne in razvojne cone Srmin v predelu med Bertoško vpadnico na zahodu, razbremenilnikom reke Rižane na jugu, železniškimi tiri in tovorno železniško postajo na vzhodu ter cesto Srmin na severu. V območje lokacijskega načrta je vključeno tudi območje obstoječe zazidave ob cesti Srmin (Območje VI- Storitveno, proizvodna, trgovska in oskrbna cona), za katerega ob pripravi in sprejemanju lokacijskega načrta niso bila podana podrobnejša izhodišča ali konkretne pobude za nadaljnje urejanje.

Lokacijski načrt je delno realiziran oziroma v fazi realizacije po posameznih notranjih ureditvenih območjih. V času od izdelave izhodiščnega prostorskega akta se je pojavila nova konkretna investicijska pobuda, za realizacijo katere so potrebne predmetne spremembe veljavnega prostorskega izvedbenega akta (OLN), in sicer v smislu prilagoditev načrtovanji ureditev dejanskem stanju na terenu, spremembe oziroma podrobnejše določitve programske zasnove in spremenjenih rešitev, ki so primernejše s funkcionalnega in okoljskega vidika.

**Območje prostorskega akta**

Predmetne spremembe in dopolnitve OLN se nanašajo na del notranjega ureditvenega območja VI- Storitveno, proizvodna, trgovska in oskrbna cona. Upoštevana je meja ureditvenega območja veljavnega akta. Meja obravnavnega območja je razvidna iz grafičnih prilog prostorskega akta.

**II. Predmet in vsebina**

---

**Predmet sprememb in dopolnitev OLN** je spremenjena programska zasnova in pogoji za urejanje in gradnjo za del ureditvenega območja VI, in sicer za zaokroženo prostorsko celoto ob cesti »A«, ki je po veljavnem OLN namenjena kompleksu Tehnološkega parka Slovenske Istre (spremembe LN 2010, Ur.l. RS, št. 40/2010). V območje sprememb in dopolnitev OLN je vključena še prometna ureditev v kontaktnem prostoru (del ceste »A«), kjer se načrtuje preureditev križišča v krožišče.

Pobuda investitorja je izgradnja transportnega in proizvodno-trgovskega kompleksa. V okviru novih stavb in ureditev načrtuje transportno-skladiščne ureditve in nestanovanjsko stavbo za transportno-skladiščne, proizvodne in trgovske dejavnosti.

Ob spremenjeni programski zasnovi oziroma namembnosti se pogoji za urejanje le minimalno prilagajajo. Robni pogoji, maksimalni tlorisni in višinski gabariti predvidene zazidave se načrtujejo s ciljem, da se načrtovani kompleks zasnuje čim bolj enotno s sosednjo zazidavo oziroma celotnim ureditvenim območjem VI, saj predstavlja njegov zunanji grajeni rob.

Zasnova gospodarske javne infrastrukture za komunalno oskrbo obravnavnega območja se situacijsko prilagodi obstoječemu izvedenemu omrežju gospodarske javne infrastrukture, kot je razvidno iz grafičnega dela sprememb in dopolnitev LN- Načrt št. 5 Zbirna karta gospodarske javne infrastrukture. Pri tem so upoštewane tudi usmeritve in pogoji pristojnih upravljavcev gospodarske

javne infrastrukture, ki pa ne vplivajo na spremembe in dopolnitve odloka, jih bo pa kot projektne pogoje treba upoštevati pri izdelavi projektnih rešitev v fazi PGDI- PZI.

Spremembe odloka se nanašajo na spremenjena določila za umestitev in oblikovanje konkretne pobude. Spremeni se besedilo 18. člena odloka, ki določa izhodišča za umestitev, zasnovo in oblikovanje bodočih stavb in ureditev.

Na podlagi spremenjenih smernic in pogojev nosilcev urejanja prostora in/ali sprememb predpisov, se deloma spremenijo ali dopolnijo tudi skupna določila za celotno območje OLN za urejanje gospodarske javne infrastrukture (dodan nov 21.a člen in spremenjen 22. člen) in varstva kulturne dediščine (spremembe 44. člena veljavnega odloka).

### **III. Pojasnilo o postopku priprave akta**

---

Ker se predmetne spremembe in dopolnitve nanašajo na posamične posege oziroma spremenjene pogoje za urejanje, vendar brez vpliva na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev, na rabo sosednjih zemljišč in objektov, kakor tudi ne na vplive na okolje, se je prostorski akt pripravljalo po skrajšanem postopku skladno s 61.a členom Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

### **IV. Javna razgrnitev in javna obravnava**

---

Mestna občina Koper je z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na oglasni deski Mestne občine Koper, na spletnem naslovu [www.koper.si](http://www.koper.si) in v časopisu Delo, obvestila javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka prostorskega akta je skladno s predpisanim terminskim načrtom po skrajšanem postopku priprave prostorskega akta potekala od 21.5.2018 do 4.6.2018. V času razgrnitve je bila javna obravnava, in sicer dne 30.5.2018 ob 16.00 v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper brez prisotnih udeležencev javnosti. Prav tako v času javne razgrnitve ni bilo podanih drugih pripomb in predlogov javnosti.

### **III. Finančne posledice sprejetja odloka**

---

Sprejetje odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine, pomeni pa možnost racionalne ureditve obravnavnega območja.

**K predlogu prostorskega akta so bila pridobljena mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Občinskemu svetu predlagamo, da predloženi predlog odloka obravnava in sprejme po skrajšanem postopku.**

Pripravila:

Alenka Poljšak, Višji svetovalec



VODJA

Urada za okolje in prostor

Georgi Bangiev, podsekretar



## Pregledna ureditvena situacija



## Ureditvena situacija

### Legenda sestavin:

- MEJA LN GOSPODARSKO OBRATNA IN RAZVOJNA CONA SRMIN
- MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA VI
- GRADBENA MEJA 3

### Spremembe in dopolnitve

- MEJA OBMOČJA SPREMENB IN DOPOLNITEV LN
- GRADBENA MEJA- MAKSIMALNO OBMOČJE ZA TLORISNI RAZVOJ STAVBE
- ▼ DOSTOP/ UVOZ
- JAVNE CESTE
- PLOČNIKI IN POVRŠINE ZA PEŠCE
- PROMETNE, MANIPULATIVNE IN ODPRTE SKLADIŠČNE POVRŠINE
- ROBNE ZELENE POVRŠINE

