



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-2/2010

Datum: 24.6.2010

**OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA
O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V MESTNI OBČINI KOPER**

I. obravnava

I. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev

Prostorski ureditveni pogoji v Mestni občini Koper so bili sprejeti leta 1988, dopolnjeni leta 2001 ter spremenjeni leta 2006, 2008 in leta 2009 (Uradne objave, št. 19/88, 7/01-obvezna razlaga, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05 – obvezna razlaga, 95/06, 124/08 – obvezna razlaga in 22/09).

Z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev v letu 2006 in 2009 je bil dokument v celoti prenovljen in zastavljen povsem na novo. Pri izvajanju določil odloka o prostorsko ureditvenih pogojih se je izkazalo, da so zaradi specifičnih zahtev pri objektih splošnega družbenega pomena pogoji za gradnjo le teh preveč omejujoči in da ni možno zagotoviti vseh zakonsko predpisanih zahtev za projektiranje takšnih objektov.

II. Območje obravnave

Določila PUP-a veljajo na območju celotne občine, natančneje na območjih, za katera niso bili izdelani drugi prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni akti oziroma lokacijski načrti. Spremembe in dopolnitve PUP-a se nanašajo na celotno območje občine, ki se urejajo na podlagi določil PUP-a.

III. Vsebina sprememb in dopolnitev

1. V osemnajstem členu odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper se doda besedilo, ki omogoča gradnjo šol in drugih stavb splošnega družbenega pomena v večjih gabaritih kot jih dopuščajo veljavna določila.



Verdijeva ulica – Via Verdi 10, 6000 Koper-Capodistria, Slovenija
Tel. +386 05 6646 228 Fax +386 05 627 16 02

2. Zaradi novih zakonov in predpisov na področju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se dodata dva nova člena (43.a in 43.b člen), ki natančneje opredeljujeta merila in pogoje gradnje ter ukrepe, ki pripomorejo k večjemu varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

3. Trideseti člen odloka je spremenjen na podlagi predloga Rižanskega vodovoda in sicer zaradi jasnejšega razumevanja besedila tega člena.

IV. Finančne posledice sprejetja odloka

Sprejetje odloka nima direktnih finančnih posledic za proračun občine.

V. Javna razgrnitev in javna obravnava

Dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih je bil javno razgrnjen od 17.5.2010 do vključno 31.5.2010 (skrajšan postopek). Javna obravnava je bila 26. maja 2010.

VI. Stališča do pripomb in predlogov javnosti v času javne razgrnitve in javne obravnave

Pripravljena so stališča do pripomb in predlogov, ki so bili zapisani v knjigi pripomb na mestu javne razgrnitve in prispeli po pošti. Pripomb po elektronski pošti nismo prejeli, prav tako ni bilo pripomb na javni obravnavi.

Pripombe in predlogi so podani v skrajšani obliki, navedeno je le bistvo pripombe oz. predloga, brez obrazložitve.

I. STALIŠČA DO PRIPOMB IZ KNJIGE PRIPOMB

1. Podpisani v imenu stanovalcev Ulice generala Levičnika prosi za sestanek z odgovornimi, ker je v razgrnjenih načrtih veliko pomanjkljivosti.

Stališče:

Iz vsebine zapisa je razvidno, da se pripomba ne nanaša na spremembe in dopolnitve PUP v občini Koper, temveč na hkrati razgrnjen osnutek OPPN "Varovana stanovanja in dom starejših občanov Olmo". Pripomba se bo obravnavala pri pripravi tega prostorskega dokumenta.

2. Podpisani predlagajo, da se zemljišča s parc. št. 2887/1, 2887/2 in 2887/3, vse k.o. Smedela, uvrstijo v območje zazidljivosti z namenom gradnje individualnih, enostanovanjskih in enodružinskih hiš.

Stališče:

Namembnost zemljišč je določena v prostorskih sestavinah planskih dokumentov Mestne občine Koper, prostorski ureditveni pogoji ne določajo namembnosti zemljišč, zato predloga ne moremo obravnavati.

3. V odloku naj se določi, da PUP obravnava tudi območje, namenjeno turistični dejavnosti (BT), ki je bilo določeno s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana leta 2009.

Stališče:

Po uveljavitvi odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper, v letu 2009 (Uradni list RS, št. 79/2009), je bil sprejet Odlok o ugotovitvi, katere sestavine prostorskih izvedbenih načrtov so v nasprotju s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 97/2009). V tem odloku je določeno, da se navedeno območje ureja na podlagi določil odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (2. člen odloka). Posebna dodatna določila v PUPu za to območje niso potrebna, uporabljajo se veljavna merila in pogoji za objekte, namenjene turistični dejavnosti. Namenska raba območja »za turistične dejavnosti – BT« je del namenske rabe območij za centralne dejavnosti (v območja centralnih dejavnosti med drugim sodijo tudi: "hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost").

4. Višina stanovanjsko – poslovnih objektov naj se obravnava ločeno in naj se zanje določi večja višina etaž.

Stališče:

Stavbe so po enotni klasifikaciji vrst objektov ali stanovanjske ali nestanovanjske. Če sta v eni stavbi obe dejavnosti, se stavba obravnava kot nestanovanjska, če je v njej manj kot 50% uporabnih površin namenjenih bivanju. V tem primeru se pri načrtovanju stavbe uporabljajo merila in pogoji za nestanovanjsko stavbo, čeprav je po funkciji tako stanovanjska kot poslovna. Določila PUP ustrezno urejajo merila in pogoje za gradnjo obeh vrst objektov in dodatna določila niso potrebna.

II. STALIŠČA DO PRIPOMB, PRISPELIH PO POŠTI

1. Predlagana je dopolnitev drugega stavka pete alineje 16. člena in sicer tako, da se glasi:
»Objekt je lahko pod najnižjo koto terena vkopan, vendar le v celoti z vseh strani razen v primeru dostopne rampe za avtomobile, kadar je v kletnih prostorih predvideno parkiranje avtomobilov. Rampa je sestavni del objekta.«

Stališče:

V PUP je višina stavb določena z maksimalno dopustno višino objekta od najnižje kote terena ob objektu do konte venca in znaša 6,5 m, etažnost ni določena. V tej višini objekta je potrebno urediti tudi parkiranje in pri tem uporabiti možne tehnične rešitve.

2. Predlagana je dopolnitev 7. odstavka 27. člena odloka in sicer z določilom, da velja enako določilo kot za vaška jedra tudi za del mesta. Doda naj se naslednje besedilo: » in območja – del mesta s strnjeno pozidavo, kjer dodatno število parkirnih mest ni možno zagotoviti na gradbeni parceli, ampak je možno urediti v neposredni bližini«.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Stara vaška jedra imajo specifično prostorsko strukturo, ki je ne moremo primerjati z novjšimi deli mesta, čeprav so tudi ta gosteje zazidana (obravnavani PUP ne ureja območja starega mestnega jedra), zato določil, ki veljajo za vaška jedra, ne moremo

prenašati v mesto. Mestna območja so prometno že sedaj obremenjena, zato ni primerno vnašati novih dejavnosti, ki ne morejo zagotoviti parkirnih mest na parceli, namenjeni gradnji.

VII.

Predlog sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev je bil ustrezno dopolnjen na podlagi predstavljenih stališč do podanih pripomb in predlogov javnosti.

Dopolnjen predlog sprememb in dopolnitev PUP je bil nosilcem urejanja prostora poslan 7.6.2010, da na podlagi 61.a člena ZPNačrt v roku 15 dni od prejema poziva podajo mnenje, ali priloženi predlog odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper upošteva podane smernice. Vsa predložena mnenja so pozitivna.

Zakon določa, da v primeru, če nosilci mnenja ne predložijo v predpisanem roku, občina nadaljuje s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženi predlog odloka obravnava in sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravili:
Studio Mediterana d.o.o.
Urad za okolje in prostor

ŽUPAN
Boris Popovič