



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-14/2007

Datum: 08.10.2013

**STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV Z JAVNE RAZGRNITVE IN OBRAVNAVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA**

**Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone
»Bivje«**

Javna razgrnitev in javna obravnava

Občina je z javnim naznanilom župana št. 3505-14/2007 v glasilu in 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 dopoljenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je potekala od 29.10.2012 do 29.11.2012. Gradivo je bilo javno razgrnjeno v veži upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper ter na sedežu Krajevne skupnosti Dekani, Dekani 209, Dekani.

Javna obravnava je bila sklicana dne 7.11.2012 s pričetkom ob 16. uri v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper.

1

V knjigo pripomb v prostorih Mestne občine Koper so bile vpisane naslednje pripombe na dopolnjen osnutek OPPN:

Zdravko Vatovec, Koper:

1.1 Predlaga, da se parkirišče ob objektu A premakne za objekt.

1.2 Nasprotuje predlogu prostorske ureditve in dispoziciji objektov.

V OPPN-ju so določeni maksimalni tlorisni gabariti. V 41. členu odloka so opredeljena dovoljena odstopanja pri gradnji stavb. Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov ter razporejenosti objektov znotraj gabaritov določenih s tem odlokom, čemur se posledično prilagodi oblika in velikost parcel.

Ob upoštevanju in izpolnjevanju navedenih pogojev je v območju objektov A, B in C možna gradnja več ločenih objektov. Skladno s tem je dopustna tudi delitev in združevanje gradbene parcele.

Dovoljena so odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov objektov max. +10% ob upoštevanju odmikov od cest in parcelnih mej. Odstopanje v zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov objektov je lahko večje od 10%. Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno.

Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd.

2

V knjigo pripomb v prostorih KS Dekani ni bila vpisana nobena pripomba.

3.1 Kemiplas d.o.o., Dekani (prejeto 2.11.2012)

Za posege v prostor je bila v preteklosti to pobuda Kemiplasa z dolgoročnim ciljem prestrukturiranja kemične industrije na tem območju. Tako je Kemiplas na tem območju ukinil proizvodnjo mehčal, proizvodnjo lepil in disperzij ter proizvodnjo brizgane plastike, vse z namenom prestrukturiranja kemične dejavnosti na tem območju. Sprejet je bil prostorski načrt, kateri sedaj predvideva na tem območju opravljanje le centralnih dejavnosti.

V zdajšnji zatečeni situaciji/fazi pomeni nadaljevanje postopka sprejema OPPN sprejem nečesa, za kar nihče ni zainteresiran, saj za predlagani prostorski načrt za to dejavnost na tem območju trenutno ni več interesa. Kemiplas še vedno intenzivno išče potencialnega kupca za ta prostor z namenom opravljanja dejavnosti, ki so v okvirih sprejetega prostorskega načrta, zato bi nadaljevanje postopka ter sprejetje OPPN pomenilo zoženje ali izničenje kroga možnih interesentov za odkup zemljišča na tem območju.

Zato Kemiplas kot pobudnik in predlagatelj sprejema OPPN za ureditev Trgovsko poslovne cone Bivje predlaga Uradu za okolje in prostor MO Koper nadaljnjo zamrznitev postopka sprejema OPPN do pridobitve novega interesenta za odkup zemljišča na lokaciji Bivij 1, namenjenih za ureditev trgovsko posloven cone, ker ima lahko potencialni kupec drugačne interese in poglede na prostor glede na zastavljen okvir obstoječega prostorskega plana.

S spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občine Koper in Družbenega plana občine Koper, ki so bile sprejete na pobudo lastnika zemljišč v letu 2004 (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04), je bila za del območja industrijske cone Dekani spremenjena namembnost urbanih površin iz industrijskih v centralne dejavnosti z namenom reurbanizacije dela opuščene tovarniškega območja. Programska zasnova družbenega plana določa, da se območje nameni izgradnji trgovsko poslovne cone.

Predlagani dopolnjeni osnutek OPPN je zelo fleksibilen in omogoča maksimalno mogočo raznovrstno ureditev na obravnavani lokaciji. V primeru bodočega potencialnega neskladja interesov z določbami OPPN je možen pristop k spremembi sprejetega OPPN-ja, kar pomeni bistveno poenostavitev postopkov v primerjavi s pričetkom postopka sprejema novega OPPN.

Skladno z navedenim potencialnemu bodočemu investitorju sprejet OPPN predstavlja prednost oz. dodano vrednost pri načrtovanju investicije.

3.2 Kemiplas d.o.o., Dekani (prejeto 28.11.2012)

V sedANJI obliki je predlog OPPN za Kemiplas nesprejemljiv, zato Kemiplas podaja pripombe, in sicer:

- predlagamo, da se v 5. in 8. členu Odloka doda še druge namembnosti, predvsem je potrebno predvideti možnost skladišč in logistične dejavnosti;

Območje OPPN je znotraj območja za poselitev, območja za centralne dejavnosti, območja za upravne, poslovne, kulturne, ipd. dejavnosti z oznako KC-79 (Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98); Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98); 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 ugotovitvi, katere sestavine prostorskih izvedbenih aktov so v nasprotju s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 118/2004, 14/2005). Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena 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, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni 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, tovarni 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. Programska zasnova družbenega plana za to območje podrobneje določa, da se območje nameni izgradnji trgovsko poslovne cone.

Pri pridobivanju gradbenega dovoljenja je potrebno skladno z veljavnimi predpisi glede klasifikacije vrst objektov za posamezen objekt opredeliti pretežno namembnost. Glede večnamenskih objektov veljavna Navodila za razvrščanje po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11, v nadaljevanju: Uredba) vsebujejo določbo, da kadar posameznega objekta ni mogoče razvrstiti kot ločeno enoto, ker gre za večnamenski objekt, ga je potrebno razvrstiti kot eno klasifikacijsko enoto, po njegovem pretežnem namenu.

- zahtevamo, da se vsaj za objekta označena z B in C predvidi možnost dodatnih dejavnosti, kot navedeno, oziroma da se zemljišče izven objekta A izloči iz OPPN, vključno z zemljiščem Kemiplasa, na katerem je predviden uvoz s krožišča, tudi za objekt A, v kolikor se ne predvidi dodatnih namembnosti;

Območje OPPN z oznako KC-79 sodi med območja za centralne dejavnosti kot podrobneje navedeno v prejšnji točki. OPPN predvideva oz.vključuje vse dejavnosti, ki so na tem območju dopustne oz. skladne z veljavnim planskimi akti občine. V območja centralnih dejavnosti ne sodijo: večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovarni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti, itd..

- da se omogoči gradnja objektov (B in C) vsaj do višine 15 m;

Pripomba se upošteva. Gradivo za OPPN se ustrezno spremeni.

- zaradi nejasnosti 6.člena odloka, ki v drugi alineji dopušča rekonstrukcijo, dozidavo in nadzidavo objektov, v zadnji alineji pa rušitev vseh obstoječih objektov in naprav, kar ni nujno niti potrebno, predlagamo, da se črta besedica »vseh«.

OPPN bo osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja na predmetnem ureditvenem območju. 6.člen odloka določa dopustne posege, ki bodo veljali tudi po izgradnji predvidenih objektov in naprav. Besedica »vseh« se izpusti iz sedme alineje prvega odstavka 6.člena odloka.

4

Na javni obravnavi dne 7.11.2012 s pričetkom ob 16. uri v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper ni bilo podanih nobenih pripomb.

Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« se dopolni na podlagi zavzetih stališč občine do podanih pripomb in predlogov javnosti. Stališča do pripomb se objavi na svetovnem spletu.

Pripravili:
Urad za okolje in prostor
Biro Obala d.o.o.

ŽUPAN:
Boris Popovič