



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-15/2009

Datum: 08.07.2010

**STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV PODANIH NA JAVNI
RAZGRNITVI IN OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA
SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU
Dolge njive- Campi lunghi, Pod cerkvijo v Ankaranu**

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 dopoljenega osnutka sprememb in dopolnitev odloka o zazidalnem načrtu Dolge njive- Campi lunghi, Pod cerkvijo v Ankaranu (v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve ZN) je potekala od 24.5.2010 do 23.6.2010. V času razgrnitve je bila javna obravnava, in sicer dne 9.6.2010 ob 17.00 uri v veliki sejni dvorani Pretorske palače, Titov trg 3, 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 sprememb in dopolnitev ZN.

I. STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE OBRAVNAVE

Dne 9.6.2010 ob 17.00 uri je bila v veliki sejni dvorani Pretorske palače, Titov trg 3, Koper javna razprava, na kateri je bilo javnosti predstavljeno gradivo dopoljenega osnutka sprememb in dopolnitev ZN. Med potekom javne obravnave ni bilo podanih pisnih pripomb. Na podlagi zapisnika so v nadaljevanju podana stališča do pripomb udeležencev javne obravnave, ki so bile ustno podane na zapisnik.

1. Šušteršič Matjaž:

- a) *Od kod se napaja območje, iz servisne ceste ali iz ceste na Brido?*
- b) *Kaj sploh je servisna cesta?*
- c) *Ali morajo imeti vsi objekti izvedeno kletno etažo? Kako se obravnava klet, ki je vkopana s treh strani?*
- d) *Etažnost na grafiki je še vedno označena K+P+1.*

Stališča:

a) Zasnova prometne ureditve vključno z napajanjem območja je opisana v 15. členu odloka sprememb in dopolnitev ZN. Obravnavano območje se prometno navezuje na omrežje cest v naselju Ankaran, ki ima izrazito funkcijo internih dostopnih in povezovalnih komunikacij. Območje Dolge njive – Campi lunghi se navezuje na lokalno cesto iz Ankarana proti Kolombanu, ki je predvidena za rekonstrukcijo. Območje Pod cerkvijo se navezuje na predvideno obvožno cesto, ki teče po severovzhodnem obodu centra Ankarana. Posamezni objekti se preko sekundarnih dostopnih cest navezujejo na omrežje primarnih dostopnih cest.

b) Območje servisne ceste po veljavnem ZN obsega območje in ureditve med območjem Dolgih njiv, Pod cerkvijo in središčem Ankarana. S predmetnimi spremembami se območje servisne ceste izključuje iz obravnave znotraj tega ZN. Pretežni del prometnih ureditev na Območju servisne ceste, vključno s parkirišči, dostopnimi potmi, dostopi in navezavami na sosednja območja je že realiziran. Severni del Območja servisne ceste se nahaja v neposrednem kontaktnem območju šolskega kompleksa z vrtcem, ki je še delno v izgradnji. Smiselno je, da se to območje ureja v okviru šolskega kompleksa, vendar pa izhodišča za urejanje v odvisnosti od izgradnje slednjega niso še povsem znana in dorečena. V nadaljnjih fazah urejanja in izgradnje šolskega kompleksa se bodo jasneje pokazale prostorske in funkcionalne potrebe po spremljajočih ureditvah in prometnih navezavah, s čemer bodo podana tudi konkretnjša izhodišča za nadaljnje načrtovanje na Območju servisne ceste. Do jasnejše opredelitve izhodišč za urejanje tega območja se posege na tem območju lahko načrtuje in izvaja skladno z določili Prostorsko ureditvenih pogojev v občini Koper (Ur. Obj., št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Ur.l.RS, št. 49/2005, 95/2006, 1 24/2008, 22/2009).

c) Spremembe in dopolnitve ZN določa maksimalno etažnost stavb. Odlok dopušča izvedbo kletnih etaž ob upoštevanju maksimalne pozidanosti 30% pripadajoče parcele in robnih pogojev iz prejšnjega odstavka, pri čemer mora biti klet z vseh strani v celoti vkopana etaža. Etaža, ki je vkopana s treh strani, torej ne more biti klet, temveč pritličje (za dodatno obrazložitev glej tudi pojasnilo pod točko (d)).

d) Spremembe in dopolnitve ZN ne spreminjajo števila etaž stavb, temveč le njihovo poimenovanje, tako da je le-to skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov. Zakon določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskih kot višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). V naravi se izgled stavb, njihovi višinski gabariti in funkcionalna zasnova glede na prvotno zasnovo ne spreminjajo. Etažnost stavbe K+P+1 se tako nadomešča s P+2. Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

II. STALIŠČA DO PRIPOMB PRISPELIH 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. Mestna občina Koper, Urad za okolje in prostor:

- a) predlaga spremembo območja priprave sprememb in dopolnitev prostorskega akta in sicer izločitev severnega dela »Območja Dolge njive« iz območja priprave sprememb in dopolnitev v delu, kjer se v naravi nahajajo že izvedeni objekti s funkcijo samostojnih prostorskih enot, ki kot take ne vplivajo na nadaljnjo pripravo sprememb in dopolnitev veljavnega prostorskega akta.

Stališče:

a) Pripomba se upošteva. Iz območja zazidalnega načrta je izključeno območje severnega dela Dolgih njiv- Campi lunghi- območje stavb z označbami 1, 2, 3, 4 in 5, ki je že v celoti realizirano in zaključeno. Območje se z izključitvijo in ureditvenega območja ZNpo uveljaviti teh sprememb in dopolnitev ZN ureja skladno z določili Prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09).

2. Svet KS Ankaran:

- b) Svet KS nasprotuje načrtovanim spremembam in dopolnitvam ZN. Svet KS bo sprožil vse postopke za preklic Odloka o ZN »Dolge njive- Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu« (sklep št. 299, 2.6.2010).

Stališče:

a) Niso podane vsebinske pripombe, do katerih bi se lahko opredelili.

3. Derval d.o.o.

- a) Investitor Tabra d.o.o. je lastnik nepremičnin parcel št. 482/9, 482/8, 482/3, vse k.o. Oltra. Navedene parcele se nahajajo na območju individualne stanovanjske zazidave. Po sedaj veljavnem odloku so bili objekti lahko projektirani kot stanovanjski dvojčki in tako skladni z dopustnimi dejavnostmi in sicer obravnavani poseg je obsegal novogradnjo treh večstanovanjskih objektov - dvojčkov. Višinski gabariti obsegajo etaže K+P+1. Skupno število stanovanjskih enot je 12. Nov predlog odloka degradira in postavlja v podrejen položaj investitorja s tem, ko v 3. točki točka 2 določa, da se sicer ohranja maksimalna pozidanost 30% razpoložljive površine pripadajoče parcele, maksimalna etažnost stavb je P+2, stavbe je možno podkletiti, pri čemer mora biti klet z vseh strani v celoti vkopana etaža. Stavbe so lahko eno ali dvostanovanjske. Medtem pa na delu območja C se za stavbe št. 9, 21, 22 in 23 razširi pogoje in možnosti gradnje: omogoči se gradnja večstanovanjskih stavb (do največ 6 stanovanjskih enot v eni stavbi).
- b) Investitor podaja predlog, naj se vsem omogoči pod enakimi pogoji gradnja večstanovanjskih stavb ali pa naj se pustijo v veljavi obstoječe dopustno število stanovanjskih enot; nikakor pa, da na račun samo preferiranih se omogoča večje število stanovanjskih enot, drugim pa se zaradi tega manjša.

- c) Za gradnjo niz objektov, ki so predvideni znotraj navedenega odloka naj se predvidi enako število stanovanjskih enot za celoten kare ter se tako zaokroži kot samostojna celota.

Stališča:

a) Po veljavnem odloku ZN je na območju z označbo (c) skupno število individualnih stanovanjskih enot 24, v grafičnem delu pa je na območju prikazano 24 stavb, iz česar sledi, da je v vsaki stavbi lahko le ena stanovanjska enota. Veljavni odlok tudi ne vsebuje drugih določil, ki bi dopuščala večje število stanovanjskih enot znotraj posameznega individualnega stanovanjskega objekta ali gradnjo dvojčkov.

Na podlagi izračunov in preverb velikost zemljišč, upoštevanja maksimalnega 30 % faktorja pozidanosti, 1/3 deleža zelenih površin, zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest, upoštevanja robnih pogojev (odmikov od sosednjih parcel in javnih cest in poti) ter preverb na terenu so bile preučene pobude investitorjev glede možnosti povečanja zmogljivosti in namembnosti za posamezne stavbe na območju z označbo (c). Ocenjeno je bilo, da je povečanje zmogljivosti v omejenem obsegu dopustno in še sprejemljivo, in sicer:

- v stavbah št. 9a, 9b, 15, 16 in 17 je poleg (ene ali dveh) stanovanjskih enot dopustna izvedba dodatne (1) poslovne enote ali turistične bivalne enote,

- v stavbah št. 21, 22 in 23 je lahko maksimalno 6 stanovanjskih enot v posamezni stavbi.

Spremembe in dopolnitve ZN na območju z označbama (c) in (d) omogočajo izvedbo eno ali dvostanovanjskih stavb, zgoraj navedene spremembe so v odlok vključene kot izjeme, pri čemer je njihova izvedba dopustna ob upoštevanju vseh ostalih splošnih določil in pogojev odloka, ki veljajo tudi za vse ostale stavbe.

Spremembe in dopolnitve ZN ne spreminjajo števila etaž stavb, temveč le njihovo poimenovanje, tako da je le-to skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov. Zakon določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskih kot višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). V naravi se izgled stavb, njihovi višinski gabariti in funkcionalna zasnova glede na prvotno zasnovo ne spreminjajo. Etažnost stavbe K+P+1 se tako nadomešča s P+2. Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

b) in c) Na podlagi izračunov, preverbe prostorsko-funkcionalnih možnosti na terenu in smernic nosilcev urejanja prostora je bila opredeljena maksimalna dopustna zmogljivost posameznih stavb in celotnega območja, kot je predlagana tudi s predmetnimi spremembami in dopolnitvami ZN (glej tudi predhodno pojasnilo). Povečana zmogljivost v predlaganem omejenem obsegu je še dopustna in sprejemljiva in ne bi bistveno spremenila značaja predvidenega območja, prekomerno obremenila infrastrukturnega sistema ali drugače negativno vplivala na okolje. Omogočanje večstanovanjske gradnje na celotnem območju z označbo (c) bi pomenilo bistveno spremenjen značaj območja (ki je po prvotnem ZN namenjeno individualni stanovanjski gradnji), prekomerno obremenitev infrastrukture in večje okoljske vplive.

4. Denis Ačko Jarkovič

- a) *Potek kanalizacije iz objektov na parcelah št. 484/1, 483/1 in 486/6, k.o. Oltra je načrtovan po sredini parcele 484/1. Tak potek je moteč za uporabo zemljišča na parceli št. 484/1, zato naj se potek kanalizacije spelje po robu te parcele. Predlagam, da se izvede fekalna in meteorna kanalizacija iz objekta na parceli št. 484/1 do zbirnega jaška v desnem vogalu parcele in nato odo skupnega jaška na cesti pod parcelo. Podobno tudi iz objekta na parceli št. 483/1 in 486/6 v skrajni levi kot le-te in nato v skupni jašek na cesti za obe parceli oz. obala objekta. Od tega jaška a potem po cesti do predvidenega jaška pod parcelo št. 484/2 (obrazložene in prikazano na priloženi skici).*
- b) *Predlagan objekt št. 9 naj bi bil večstanovanjski (6 stanovanjskih enot, to je 12 parkirnih mest) z višino K+P+2, kar je za eno etažo več od že obstoječih sosednjih hiš. V odloku je zapisano, da je večja višina objekta možna zaradi konfiguracije terena. Vendar zemljišče, na katerem je predviden objekt št. 9, ni nižji od sosednjega terena, na katerem že stoji objekt na podlagi veljavnega ZN, za celo nadstropje niti za pol nadstropja ne, zato predlagana nova višina ni utemeljena in je nedopustna.*
- c) *Veljavni ZN v tem delu predvideva gradnjo enodružinskih hiš. Predlog novega odloka dopušča v tem delu gradnjo stanovanjskega bloka, ki bo s svojo višino in velikostjo vizualno degradiral območja, ga obremenil z dodatnim prometom, hrupom in drugačnim načinom bivanja, kot je značilno za območje družinskih hiš. Zato naj se na parcelo za gradnjo objekta št. 9 umesti družinska hiša (eno ali dvostanovanjska) ali hiša dvojček, tako kot je bilo po prvotnem (veljavnem) ZN.*

Stališča:

a) Pripomba se upošteva. Potek individualnih kanalizacijskih priključkov na tangiranem zemljišču se načrtuje skladno s predlagano rešitvijo.

b) Spremembe in dopolnitve ZN ne spreminjajo števila etaž stavb, temveč le njihovo poimenovanje, tako da je le-to skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov. Zakon določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskih kotov višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). V naravi se izgled stavb, njihovi višinski gabariti in funkcionalna zasnova glede na prvotno zasnovo ne spreminjajo. Etažnost stavbe K+P+1 se tako nadomešča s P+2. Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

c) Na podlagi podane pobude investitorja stavbe št. 9 so bile opravljene dodatne preverbe na terenu, preveritveni izračuni faktorjev izrabe zemljišča, preverjena je bila skladnost s splošnimi funkcionalnimi pogoji in zahtevami za urejanje (zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest znotraj pripadajočega zemljišča, minimalno 1/3 zelenih površin). Ocenjeno je bilo, da je na zemljišču stavbe št. 9 možno umestiti stanovanjski dvojček (novi označbi 9a in

9b), v katerih sta lahko v vsakem delu skladno s skupnimi pogoji do največ dve stanovanjski enoti, dodatno pa se dopusti ureditev ene poslovne enote ali turistične bivalne enote. Povečana zmogljivost objekta je možna le ob upoštevanju in doseganju vseh ostalih skupnih pogojev in zahtev glede maksimalne etažnosti, 30% poziadnosti zemljišča, 1/3 deleža zelenih površin, zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest, upoštevanja robnih pogojev (odmikov od sosednjih parcel in javnih cest in poti...), ki veljajo tudi za vse druge stavbe. S spremembami in dopolnitvami ZN se poudarja stanovanjsko namembnost območja (v večji meri se z območja umika nestanovanjske programe). Povečana zmogljivost posameznih stavb na območju je predvidena v obsegu in na način, ki ne bo predstavljal spremembe značaja območja, prekomerne obremenitve infrastrukturnega sistema ali povzročal druge negativne vplive na okolje. Za vse stavbe na območju z označbo (c) ne glede na njihovo zmogljivost so v odloku podana enotna merila in pogoji za gradnjo in urejanje, robni pogoji, delež pozidanosti zemljišča ipd., s čimer se zagotavlja urejen in urbanistično poenoten koncept zazidave skladno s prvotno prostorsko zasnovo.

5. **Matjaž Šušteršič**

- a) Na območju C se pri objektih 21, 22 in 23 doda še možnost, da se manjši deli podstrešja lahko uporabijo za pomožne prostore pripadajoče stanovanjske enote.

Stališče:

a) Pripomba se upošteva in vključi v odlok. Manjši deli podstrešja stavb se lahko uredijo kot pomožni prostori pripadajoče stanovanjske enote, vendar brez spremembe kote strešnega venca in konstrukcijskih ter oblikovnih sprememb strešine. Možnost velja za celotno območje sprememb in dopolnitev ZN.

6. **zakonita zastopnica Nada Rabič Bajc v imenu Bajc Alena in Rabič Luke**

- a) 4. in 5. točka 8. člena odloka predvideva spremembo etažnosti za stavbo št. 9. Obrazložitev je popolnoma neresnična in netočna, saj je omenjena stavba v naravi v liniji s stavbami 10, 11, 12 in 13 in ne z navedenimi. Omenjena stavba bi pomembno negativno vplivala na našo kvaliteto življenja (svetloba, razgled, zaprtost stene).

Stališče:

a) Stavba št. 9 se ne nahaja v nizu z stavbami št. 21, 22 in 23. Lega stavbe št. 9 se s spremembami in dopolnitvami ZN ne spreminja.

Spremembe in dopolnitve ZN ne spreminjajo števila etaž stavb, temveč le njihovo poimenovanje, tako da je le-to skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov. Zakon določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površin ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskih kot višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). V naravi se izgled stavb, njihovi višinski

gabariti in funkcionalna zasnova glede na prvotno zasnovo ne spreminjajo. Etažnost stavbe K+P+1 se tako nadomešča s P+2. Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

Spremembe in dopolnitve ZN na območju stavbe št. 9 umeščajo stanovanjski dvojček (novi označbi 9a in 9b). Absolutna višinska kota venca stavb se glede na prvotni ZN zviša za + 20 cm, kar je znotraj dopustnih toleranc ± 30 cm. Pri odmikih med stavbami, kot so določeni v grafičnem delu ZN (stavba št. 6 je približno 15 m oddaljena od stavbe št.9b in se s spremembami in dopolnitvami ZN bistveno ne spreminja) in upoštevanju robnih pogojev takšna sprememba višine stavbe ne vpliva na slabšanje pogojev bivanja glede osvetlitve, razgleda in drugih razmer.

IV. STALIŠČA DO PRIPOMB ZAPISANIH V KNJIGI PRIPOMB V AVLI OBČINE KOPER IN KS ANKARAN V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

V času javne razgrnitve v knjigi pripomb, ki sta bili v avli glavne stavbe Mestne občine Koper in na sedežu Krajevne skupnosti Ankaran ni bili vpisanih pripomb k razgrnjenemu gradivu.

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., Koper

Potrdil:
Urad za okolje in prostor
Predstojnik
Georgi Bangiev, univ.dipl.inž.geod.

Župan
Boris Popovič