

REALITETA KOPER d.o.o.

Ferrarska ulica 14

6000 Koper

Mestna občina Koper

Verdijeva ulica 10

6000 Koper

POBUDA
za spremembo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama –
Dekani« (Uradni list RS št. 58/2017)
(DOPOLNJENA)

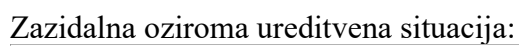
I.

PRAVNA PODLAGA

Skladno s 1. odstavkom 118. člena ZUreP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na **pobudi investitorja priprave OPPN**.

Skladno z zgoraj navedenim, kot lastniki parcel 1013/2, 1018/20, 1018/21, 1018/22, 1018/23, 1018/28, 1019/3, 1019/4, 1019/8, 1019/9, 1019/10, 1019/11, 1019/12, 1019/13, 1019/20, 1019/22, 1020/4, 1020/5, 1020/5, 1020/6, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1025/4, 1025/5, 1025/6, 1026/2, 1723/52, 1723/83, 1789/3, 1789/4, 1789/5, 1789/6, 1789/7, 1789/8, 1789/9, 1789/10, 1789/11, 1789/13, 1789/14, 1789/15, 1883/6, 1883/7, 1883/8, 1857, 6407, vse k.o. Škofije ter parcele 36/3 k.o. Dekani in kot potencialni investitorji za novogradnje (večinoma prizidave) na območju obstoječih objektov in ureditev, to je izven območja, ki je predvideno za gradnjo Nove Lame (južni del območja OPPN določen z gradbeno mejo 1 in 2) in območja namenjenega novim parkiriščem na zahodu, vlagamo pobudo za spremembo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani« (Uradni list RS št. 58/2017).

Zazidalna oziroma ureditvena situacija, 1. etapa:



II.

INVESTICIJSKA NAMERA

Kot lastniki zgoraj navedenih parcel in stavb, ki se nahajajo na parcelah imamo namero širitve naše dejavnosti na območju obstoječih objektov in ureditev, in sicer v obliki prizidav (dozidav in nadzidav) obstoječih objektov, kot tudi novih objektov, lociranih ob obstoječih objektih. Za širitev našega poslovanja namreč nujno in v čim krajšem možnem času potrebujemo nove proizvodne, razvojne in skladiščne površine, saj obstoječe ne zadoščajo več našim potrebam in se soočamo s veliko prostorsko stisko.

Ker se je gradnja Nove Lame zaradi spremenjenih razmer na trgu nekoliko časovno zamaknila, sami pa moramo nemudoma ukrepati, smo se odločili smo prišli do zaključka da so novogradnje na območju obstoječih objektov in ureditev edina možna rešitev.

Pri umeščanju prizidave v prostor smo pri ugotavljanju skladnosti z obstoječim prostorskim aktom OPPN »Lama – Dekani« ugotovili, da **le-ta sicer omogoča novogradnje, vendar ne določa nobenih drugih pogojev za urbanistično in arhitekturno oblikovanje, kot tudi ne drugih pogojev za gradnjo novih objektov in prizidav na območju obstoječih objektov in ureditev.** Posledično imata tako Mestna občina Koper, kot tudi za Upravna enota Koper težave pri ugotavljanju skladnosti Projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja z veljavnim prostorskim aktom, to je Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani«, kar nam povzroča težave pri pridobivanju gradbenih dovoljenj za želene gradnje.

Gre torej za dodatno specifikacijo in nadgradnjo obstoječih določb prostorskega akta.

Za obstoječe območje, kot tudi za območje Nove Lame, v katero se s predmetnimi spremembami ne posega, je bilo izdelano Okoljsko poročilo za OPPN »Lama-Dekani« in izveden postopek celovite presoje vplivov na okolje. Dne 13.6.2017 je bila izdana tudi Odločba o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana – občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) »Lama – Dekani« na okolje.

Skladno z navedenim smo pripravili predmetno pobudo s katero predlagamo tri manjše spremembe Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani« (Uradni list RS št. 58/2017), s katerimi bi se omogočile zelene gradnje.

III.

PREDLOG SPREMEMB ODLOKA

V 3. odstavku 12. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani« (Uradni list RS, št. 58/17) je navedeno, da je na obstoječih objektih in ureditvah predvidena možnost vzdrževalnih del, odstranitve delov ali celotnih objektov ter rekonstrukcije skladno z zakonodajo s področja graditve objektov in novogradnja.

Odlok na območju obstoječih objektov in ureditev torej dopušča možnost novogradnje, kar je skladno s 23. alinejo 1. odstavka 3. člena Gradbenega Zakona (Uradni list RS, št. 61/2017) gradnja, katere posledica je novo zgrajen objekt ali prizidava.

Kot je bilo to že predhodno navedeno, glede na to, da v nadaljevanju prostorski akt ne določa nobenih drugih pogojev za urbanistično in arhitekturno oblikovanje, kot tudi ne drugih pogojev za gradnjo novih objektov in prizidav na območju obstoječih objektov in ureditev, imata tako Mestna občina Koper, kot tudi za Upravna enota Koper težave pri ugotavljanju skladnosti Projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja z veljavnim prostorskim aktom, to je Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani«.

Poleg tega ni jasno kako veliko je območje obstoječih objektov in ureditev, na katerem so skladno s 3. odstavkom 12. člena Odloka dopustne novogradnje. Ni navedeno če je to samo območje obstoječih objektov »Lame-Dekani«, na severnem delu območja OPPN, ali je to tudi območje obstoječega objekta na jugozahodni strani območja OPPN, oziroma tudi severozahodni del območja, kjer so predvidena parkirišča. Po preučitvi problematike smo prišli do zaključka, da je bilo verjetno mišljeno, da se določba nanaša samo na območje obstoječih objektov »Lama – Dekani« na severnem delu območja OPPN.

S predlaganimi spremembami bi se definirala velikost območja, kjer so dopustne novogradnje, tako da bi se omejila samo na severni del območja, kjer se že nahajajo obstoječe večje stavbe, katerih višina je tudi 18 m. Nadalje bi se definirala maksimalna višina novogradenj na tem območju, to je 15 m, kar je seveda bistveno manj od maksimalne višine stavbe Nove Lame, ki je 37 m merjeno od najnižje točke ob vhodu v objekt do najvišje točke predvidene stavbe. Določili bi se tudi oblika strehe in način zagotavljanja parkirnih mest. Del sprememb bi bila tudi grafična priloga, iz katere bi bilo razvidno območje obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani in ki vsebovala tudi prikaz gradbene meje območja obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani.

V izogib bodočim težavam, pri razlagi kakšne novogradnje so dopustne, predlagatelj predlaga, da bi se obstoječi prostorski akt dopolnil s tremi odstavki, in sicer:

1. SPREMEMBA (DOPOLNITEV)

Besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 58/17), v nadaljevanju OPPN, se spremeni tako, da se obstoječi 13. člen nadomesti z novim, ki se glasi:

»Regulacijski in funkcijski elementi

(1) Zasnova zazidave je opredeljena z naslednjimi regulacijskimi in funkcijskimi elementi:

- Parcelo namenjeno gradnji (PG), ki je namenjena gradnji osnovnega objekta (stavbi in gradbeno inženirskim objektom), ureditvi parkirišč, dostavnih poti in zelenih površin ter gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na etapnost gradnje. Parcela je opredeljena kot največja ureditvena enota.
 - Površina za razvoj stavb (določena z gradbenimi mejami GM1, GM2 in GM3) predstavlja površino, na kateri je možna gradnja objektov iz 6. in 7. člena tega odloka.
 - Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo v eni ali več točkah ali so odmaknjene v notranjost. Izven gradbenih mej je dopustna tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, garažnih stavb, nadstreškov in gradbeno inženirskih objektov.
 - Zelenica je površina, namenjena krajinski ureditvi. Zelene površine se uredijo ob parkirnih in manipulativnih površinah ter na robnih območjih.
- (2) Odmik enostavnih in nezahtevnih objektov ter garažnih stavb izven gradbenih mej (GM):
- od cestnega telesa javnih cest najmanj 2 m oziroma najmanj polovico višine stavbe, razen v primeru, ko je odmik določen z gradbeno mejo (GM).
- (3) Višina stavbe (VS) je višina od stika s terenom ob vhodu v objekt do najvišje točke stavbe, v kar pa niso všteti morebitni deli različnih tehnoloških in instalacijskih naprav.«

2. SPREMEMBA (DOPOLNITEV)

Za 14. členom se doda 14.a člen, ki se glasi:

»Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje na Območju obstoječih objektov in ureditev Lama - Dekani

- (1) Območje obstoječih objektov »Lama Dekani« je določeno z gradbeno mejo GM3. Znotraj gradbene meje M3 so v grafičnem delu 4.c. opredeljene nekatere potencialne lokacije in okvirni gabariti potencialno možnih pozidav, ki pa niso zavezujoči. Zavezujoče je le upoštevanje gradbene meje z določenimi tolerancami.
- (2) Višina stavb (VS) je glede na konfiguracijo terena lahko maksimalno 15m. Znotraj podane maksimalne višine stavbe je možna izvedba več etaž. Višina tehnoloških naprav na objektih lahko presega višine stavb (VS). Streha je lahko ravna ali večkapna v naklonu 2° do 25° oziroma v naklonih kot obstoječi objekti.«

3. SPREMEMBA (DOPOLNITEV)

Za 4. odstavkom 19. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Do izgradnje stavbe Nove Lame skupaj s predvidenimi internimi parkirišči, se parkirne površine za novogradnje na Območju obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani lahko zagotavljajo tudi območju Nove lame (1. in 2. etape).«

Poleg tekstualnega dela, bi Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama-Dekani« tudi nova grafična priloga - 2.a Območje obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani. Le ta bi prikazovala območje obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani in ki vsebovala tudi prikaz gradbene meje tega območja.

IV.

UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z REGIONALNIM IN OBČINSKIM PROSTORSKIM PLANOM, OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

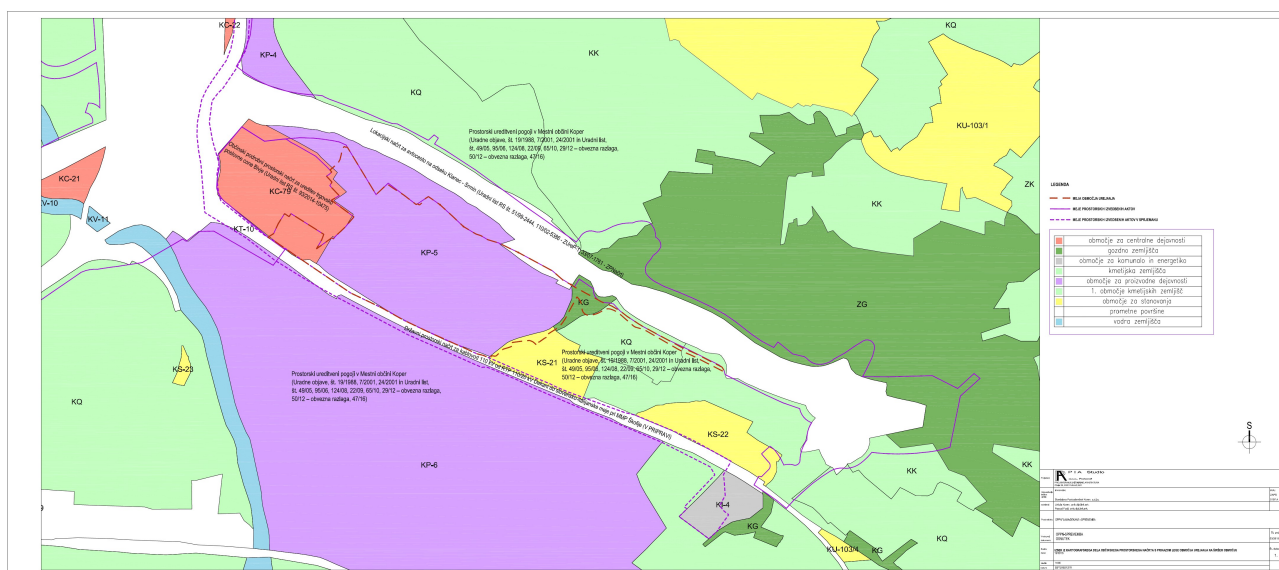
Skladno s pobudo se predlaga le manjšo dopolnitev določb Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani« (Uradni list RS št. 58/2017), s katerimi se dopolnijo pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje stavb na območju obstoječih objektov in ureditev ter določila glede zagotavljanja parkirnih mest za stavbe na območju obstoječih objektov in ureditev.

Novogradnje, ki jih želi izvesti investitor so že po obstoječem veljavnem prostorskem aktu dovoljene, tako da lahko vse ostale določbe ostanejo iste.

Prostorske sestavine planskih aktov občine za območje Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani« so zajete v naslednjih dokumentih:

- 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) in
- 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).

Obravnavani del območja OPPN »Lama Dekani«, to je območje obstoječih objektov in ureditev, za katerega se s predmetno pobudo dopolnjuje pogoje za urbanistično in arhitekturno oblikovanje stavb, ter določila glede zagotavljanja parkirnih mest za stavbe, se nahaja na območju planske enote KP-5, ki je z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper namenjena za proizvodne dejavnosti.



C - Območja za proizvodne dejavnosti

Območja so prednostno namenjena razvoju proizvodnih (sekundarnih in dela terciarnih) dejavnosti in sicer razvoju posameznih dejavnosti kakor tudi mešani rabi

V območje za proizvodne dejavnosti sodijo industrija in proizvodna obrt, servisi in remonts za velika vozila, mehanizacijo itd., gradbena cona (betonarna, betonski in drugi predfabrikati za gradbeništvo itd), predelovalna industrija, živilska industrija itd.,

V območje za proizvodne dejavnosti ne sodijo dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in imetja oz. zahtevajo posebne zaščitne ukrepe (skladišča vnetljivih snovi nevarnih kemikalij itd.); v to območje ne sodijo stanovanja in spremljajoče dejavnosti, kmetijska območja (razen v prehodnem obdobju pred spremembo namembnosti) itd..

Možne dopolnilne dejavnosti so tovarna postaja, tovarni terminal, skladišča, trgovine gradbenega materiala in druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, carinska cona, interni servisi (obrat prehrane, začasna stanovanja za delavce, bencinska črpalka itd.), manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine.

Na obravnavanem območju se že sedaj opravlja industrijska in proizvodna obrt, saj se nahajajo proizvodne in obrtne hale, skupaj s skladiščnimi in poslovnimi prostori.

Preostali del OPPN »Lama Dekani«, na katere predlagane dopolnitve odloka ne nanašajo, se v manjšem delu se nahaja še v planskih celotah KC-79, KT-10, KS-21, kjer so poleg obstoječih ureditev predvidene še infrastrukturne ureditve, ter v planskih celotah KK, KQ, KG kjer pa so predvidene posamezne infrastrukturne ureditve.

Izven območja urejanja so s tem OPPN predvidene ureditve še na območjih planskih celot KP-6, KS-22, KI-4, KK, KQ in KG, kjer je predvidena ureditev krožišč z odcepi, Parenzana in ostala infrastruktura.

Sprememba OPPN ne spreminja namenske rabe prostora in je v skladu z družbenim planom Mestne občine Koper ter s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

Občinski prostorski načrti, ki bi urejal obravnavano območje še ni bil sprejet, zato je skladnosti z le-tim ni mogoče presojati.

V.

POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO, TER OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ V OPREMO IN INFRASTRUKTURO

1.

POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Ker se predlaga le manjšo dopolnitev določb Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani« (Uradni list RS št. 58/2017), s katerimi se dopolnijo pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje stavb na območju obstoječih objektov in ureditev ter določila glede zagotavljanja parkirnih mest za stavbe na območju obstoječih objektov in ureditev, torej za posege, ki so z obstoječim veljavnim prostorskim aktom že dopustni, **ne bo potrebnih novih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo. Območje je že v celoti komunalno opremljeno.**

2.

OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN

Za samo pripravo sprememb prostorskega akta so predvidene sledeče dejavnosti in predviden čas, ki je določen glede na zakonska določila in roke predpisane v ZUreP-2.

FAZA	DELO	ČAS
POBUDA ZA PRIPRAVO SPREMEMB OPPN	Pobuda	Opravljeno
SKLENTEV POGODBE O MEDSEBOJNIH OBVEZNOSTIH MED INVESTITORJEM (POBUDNIKOM) IN OBČINO	Sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih med investitorjem (pobudnikom) in občino.	5 dni
SKLEP O PRIPRAVI IN OBJAVA, TER	Sprejem in objava sklepa o pripravi sprememb OPPN. Poziv nosilcem urejanja prostora.	14 dni
PRIDOBIVANJE SMERNIC IN ODLOČITVE O POTREBI CPVO	Priprava smernic nosilcev urejanja prostora. Odločitev Ministrstva pristojnega za okolje o tem, ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.	30 dni
OSNUTEK SPREMEMB OPPN IN PRIDOBIVANJE SMERNIC	Priprava osnutka sprememb OPPN in pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora na podlagi osnutka,	30 dni

DOPOLNJEN OSNUTEK SPREMEMB OPPN, JAVNA RAZGRNITEV IN OBRAVNAVA	Priprava dopolnjenega osnutka sprememb OPPN njegova javna razgrnitev in javna obravnava. Objava stališč do pripomb.	45 dni
STALIŠČA DO PRIPOMB IN OBJAVA LE-TEH	Priprava stališč do pripomb in objava le-teh. Javna objava predloga sprememb OPPN in poziv nosilcem da podajo mnenje	5 dni
PREDLOG SPREMEMB OPPN	Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi predlog sprememb OPPN.	3 dni
POTRDITEV PREDLOGA – PRIDOBITEV MNENJ	Potrditev predloga sprememb OPPN, ki se izvede kot pridobitev mnenj na predlog OPPN ter odločitev o sprejemljivosti vplivov na okolje, če je bila zahtevana CPVO.	30 dni
SPREJEM IN OBJAVA SPREMEMB OPPN	Občinski svet MOK sprejme spremembe OPPNa z odlokom. Javna objava sprememb OPPNa.	30 dni

Pričetek aktivnosti spremembe prostorskega akta je oktober 2019. Predvidena objava veljavne spremembe OPPNa je marec 2020.

3.

OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO INVESTICIJ V OPREMO IN INFRASTRUKTURO

Ker nove investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo niso potrebne (območje je komunalno opremljeno), okvirnih rokov izvedbe teh investicij ni mogoče določiti.


Priloge:

- *Osnutek Odloka o spremembi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani«.*
- *Veljavni Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani« - v digitalni obliki.*
- *Okoljsko poročilo in Odločba o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana - Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Lama – Dekani« - v digitalni obliki.*

V Kopru, dne 4.11.2019

REALITETA KOPER d.o.o.

Direktor
Darko Srdoč



Vročiti:

Mestna občina Koper, Urad za okolje in prostor, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper - vložišče