



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

2

Številka: 3505-8/2019
Datum: 12.11.2020

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama - Dekani« - prva obravnava s predlogom za skrajšani postopek

**GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Oddelek za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora**

**IZDELOVALEC
GRADIVA: PIA studio d. o. o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož**

POROČEVALEC: Irena Kocjančič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine

**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 podrobnem prostorskem načrtu »Lama - Dekani« v predloženem besedilu.

GRADIVO:

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



ŽUPAN
Aleš Bržan



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG
Prva obravnava s predlogom
za skrajšani postopek

Na podlagi 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 – ZSPDSLS-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 dnesprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
»LAMA – DEKANI«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »LAMA – DEKANI« (Uradni list RS, št. 58/17) (v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve OPPN).
- (2) Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelalo podjetje Pia studio d. o. o. Portorož, pod številko projekta 53/2019.

2. člen

(Sestavni deli OPPN)

- (1) Dokumentacija o spremembah in dopolnitvah OPPN obsega tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del dokumentacije obsega:
- odlok, ki obsega naslednja poglavja:
 - uvodne določbe,
 - določbe o spremembah in dopolnitvah,
 - prehodne in končne določbe;
 - smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
 - obrazložitev odloka.
- (3) Grafični del dokumentacije obsega:
- 4.c Zazidalna oziroma ureditvena situacija - Območje obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani.

II. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

3. člen

Za 4b. točko tretjega odstavka 2. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 58/17), se doda točko 4c., ki se glasi:



4. člen

13. člen se spremeni tako, da 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. «

5. člen

Za osmim odstavkom 14. člena se doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

(9) Ob obstoječi avtocesti je potrebno, zaradi morebitne bodoče širitve avtoceste, za vse posege (razen za gradnjo Parenzane po tem odloku) zagotoviti minimalni odmik 10 m od roba cestnega sveta.«

6. člen

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

»14. a člen

(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 15 m. 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.«

7. člen

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

» (5) 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. etapa). «

8. člen

Za štirinajstim odstavkom 26. člena se doda nov petnajsti odstavek, ki se glasi:

» (15) Pred pridobitvijo pozitivnega mnenja s strani Marjetice Koper d. o. o.-s.r.l. k projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za gradnjo novega objekta na območju obstoječih objektov »Lama Dekani«, ki je določeno z gradbeno mejo GM3, mora investitor na podjetje Marjetica Koper d. o. o.-s.r.l. dostaviti v pregled in potrditev:

- zasnovo fekalne kanalizacije s priključitvijo v ločenem sistemu in gravitacijski izvedbi v obstoječo fekalno kanalizacijo,
- rešitev odvajanja meteorne kanalizacije za obravnavan objekt skupaj z zunanjo ureditvijo v meteorno kanalizacijo ali meteorne odvodnike v ločenem sistemu, katero bo, v kolikor se bo izkazalo za potrebno, zgraditi v sklopu te gradnje;
- zbirno karto vse obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture s hidravličnim izračunom. «

9. člen

V petem odstavku 33. člena se na koncu doda besedilo, ki se glasi:

» Na vodnem in priobalnem zemljišču je dovoljeno posegati v prostor le izjemoma in v skladu z veljavno zakonodajo, kar velja tako za nove kot tudi za obstoječe posege v prostor.«

Za devetnajstim odstavkom se doda nov dvajseti odstavek, ki se glasi:

»Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno padavinsko kanalizacijo ali v meteorne odvodnike (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah,...).«

10. člen

Deseti odstavek 36. člena se črta.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

11. člen

(dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnem odloku.

12. člen
(vpogled)

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »LAMA – DEKANI« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

13. člen
(pričetek veljavnosti)

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

Številka:3505-8/2019
Datum:

Mestna občina Koper
Župan
Aleš Bržan

Obrazložitev predloga odloka

o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama Dekani«

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

Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo dopolnitev urbanističnih in arhitekturnih določil za dozidave in nadzidave obstoječih objektov znotraj območja OPPN »Lama – Dekani«.

Obravnavani del OPPN »Lama - Dekani«, se nahaja na območju planske enote KP-5, ki je z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper namenjena za proizvodne dejavnosti. Na obravnavanem območju se že sedaj opravlja industrijska in proizvodna dejavnost, saj se tu nahajajo proizvodne in obrtne hale, skupaj s skladiščnimi in poslovnimi prostori.

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).

Na območju velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Lama – Dekani« (Uradni list RS št. 58/2017)(v nadaljevanju OPPN)

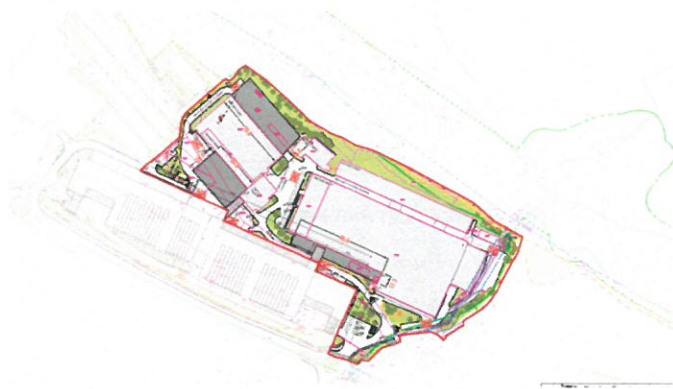
Razlog za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN je potreba po širitvi investitorjeve dejavnosti na območju obstoječih objektov in ureditev, in sicer v obliki prizidav (dozidav in nadzidav) obstoječih objektov. Za širitev poslovanja namreč nujno in v čim krajšem možnem času potrebujejo nove proizvodne, razvojne in skladiščne površine, saj obstoječe ne zadoščajo več aktualnim potrebam podjetja, katero se posledično sooča z veliko prostorsko stisko. Ker se je z OPPN predvidena gradnja Nove Lame zaradi spremenjenih razmer na trgu nekoliko časovno zamaknila, so novogradnje na območju obstoječih objektov in ureditev trenutno edina možna rešitev prostorske stiske.

Pri umeščanju prizidave v prostor je bilo pri ugotavljanju skladnosti z obstoječim prostorskim aktom ugotovljeno, 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.

Zato je potrebno sprejeti spremembe in dopolnitve OPPN, ki bi podale podrobnejša merila za prizidave.

II. Območje prostorskega akta

Območje OPPN se nahaja med avtocesto, regionalno cesto Koper - Ljubljana, bivšim območjem Kemiplasa in Mercatorja ter stanovanjsko pozidavo. Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na območje obstoječih objektov.



Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo dopolnitev urbanističnih in arhitekturnih določil za dozidave in nadzidave obstoječih objektov znotraj območja OPPN.

Iz grafične priloge je razvidno območje obstoječih objektov in ureditev, ki vsebuje prikaz gradbene meje območja obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani (GM3). Znotraj gradbene meje

GM3 so v grafičnem delu 4.c. opredeljene nekatere potencialne lokacije in okvirni gabariti potencialno možnih pozidav, ki pa niso zavezujoči.

III. Predmet in vsebina prostorskega akta

S predlaganimi spremembami se definira velikost območja, kjer so dopustne novogradnje, tako da se omeji samo na severni del območja, kjer se že nahajajo obstoječe večje stavbe, katerih višina je 18 m. Definirana je maksimalna višina novogradenj na tem območju, to je 15 m, kar je bistveno manj od maksimalne višine predvidene stavbe Nove Lame. Znotraj podane maksimalne višine stavbe je možna izvedba več etaž. Višina tehnoloških naprav na objektih lahko presega višine stavb. Streha je lahko ravna ali večkapna v naklonu 2° do 25° oziroma v naklonih kot obstoječi objekti.

Del sprememb je tudi grafična priloga, iz katere je razvidno območje obstoječih objektov in ureditev in ki vsebuje prikaz gradbene meje območja obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani (GM3). Znotraj gradbene meje GM3 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. 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

Zasnova prometa

Odlok obravnava dopolnitev določila v zvezi z mirujočim prometom in določa, da se lahko do izgradnje stavbe Nove Lame skupaj s predvidenimi internimi parkirišči, parkirne površine za novogradnje na Območju obstoječih objektov in ureditev Lama – Dekani, zagotavljajo tudi na območju Nove Lame.

S spremembami in dopolnitvami OPPN se ne posega v določbe, ki urejajo prestavitev trase poti za mešan promet pešcev in kolesarjev »Pot zdravlja in prijateljstva«.

Rešitve komunalne oskrbe in opremljenosti

Predlagane spremembe, 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 sprememb je že v celoti komunalno opremljeno.

IV. Javna razgrnitev in javna obravnava

IV. Javna razgrnitev in javna obravnava

Mestna občina Koper je za predmetni prostorski akt z javnim naznanilom 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 postopku priprave prostorskega akta potekala od 18. 6. 2020 do 18. 7. 2020. V času razgrnitve je bila javna obravnava, in sicer dne 1. 7. 2020 ob 17.00 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.

V. Finančne posledice sprejetja odloka

Sprejetje odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine, omogoča pa nadaljnji gospodarski razvoj v Mestni občini Koper.

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

Pripravil:

Pia studio d. o. o. Portorož

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Oddelek za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora
Višji svetovalec za prostorsko načrtovanje
Alenka Poljšak



Vodja urada
za prostorski razvoj in nepremičnine
Irena Kocjancič, univ.dipl.prav.





- | | |
|--|--|
| GLAVNI UVOZNIK | |
| VHODIZHOD V OBJEKT | |
| DOSTAVA | |
| MEJA OPPN | |
| OBMOČJE ORSTOEČH OBJEKTOV IN
UREDITEV LAMA - DEKANI | |
| GRADBENA MEJA | |
| NADSTREŠNICE IN POVEZOVALNI OBJEKTI
IZVEN GRADBENE MEJE | |
| GRADBENA MEJA 3 | |

- VYHODIŤ ZHOD V OBJEKT**

- DOSTAVA**

- MEJA OPPN

- OBMOČJE OBSTOJA
-
- IRENTEV IAMA - P

- ## GRADBENA MEJA

- NADSTREŠNICE IN POVEZOVALNI OBJEKTI
IZVEN GRADBENE MEJE**

- GRADBENA MEJA 3**

- — — — —

- KOLESARSKA POT

- 5 m PROBABLY PAS

- Lokacijski načrt za invencijo na odseku Klanec
- Srmin (Uradni list RS št. 51/09-2444,
110/02-5368 - ZUmpP-1, 33/07-1761 - ZPNačrt)

- — — — — AUTOCESTA

- 
- OGRAJA DB AVTOCESTI**

- OBSTOJEĆI OBJEKTI**

- ### NOVI OBJEKT

- ZELENE POVRŠI**

- PROSTOR ZA KOMUNALNE ODPADKE**

- DELOVNA POVRŠINA

- ### PODATALNI HIDRANT

- ## MAATJALING HIDRANT

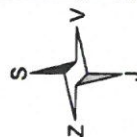
- 881528 POTENTIAL RISK FOR SUBSTANCE ABUSE AND

- ΠΡΟΤΥΠΩΝΑ ΗΜΙ Α ΕΤΑ ΗΜΕΤΗ ΕΛ:

- DAVA OBSTOJEČE STAVBE (PRIZIDEK)

- PROIZVODNA HALA ETAZNOSTI P+1

- 22

[illegible]