



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV Z JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper

1. Pojasnila v zvezi s potekom javne razgrnitve in javne obravnave

Mestna občina Koper je z javnim naznanilom obvestila javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper (OPPN za gradnjo kmetijskih objektov), ki ga izdeluje IB studio d. o. o., Koper, odgovorni vodja projekta mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh..

Gradivo je bilo javno razgrnjeno od 26. 9. 2023 do 25. 10. 2023 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper. Javna obravnava je potekala 18. 10. 2023, ob 16. uri, v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper.

Javno obravnavo je vodil mag. Matjaž Marsič, vodja Urada prostorski razvoj in nepremičnine, vsebino dopoljenega osnutka OPPN za gradnjo kmetijskih objektov je predstavila predstavnica izdelovalca mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. – IB studio d. o. o., Koper. Vodja javne obravnave je po predstavitvi gradiva povabil prisotne k podaji pripomb. Javna obravnava je bila zaključena ob 16.30.

V okviru javne razgrnitve in javne obravnave je imela javnost pravico dajati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo na mestu javne razgrnitve, pisno ali ustno v okviru javne obravnave ter pisno na naslov Mestne občine Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper ali na elektronski naslov obcina@koper.si.

2. Pripombe, predlogi in pobude javnosti s sprejetimi stališči

Na podlagi tretjega odstavka 112. člena Zakona o urejanju prostora (Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20 – ZIUOPDVE, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2) ter v povezavi s tretjim odstavkom 298. člena in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24 - ZUreP-3) je občina pripravila stališča do pripomb in predlogov javnosti na dopoljen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2.1. Ustno na zapisnik so bile s strani prisotnih podane naslednje pripombe in mnenja:

2.1.1. Pripombe krajana Zazida:

- izrazil je zadržke glede umestitve dejavnosti prašičereje na območju Zazida, zanimalo ga je predvideno število živali (govedi in prašičev pitancev) in kje bodo prašiči pitanci odrasli oz. kako bo potekala vzreja na območju;
- zahteval je dosledno upoštevanje določil Uredbe o varstvu voda pri pripravi OPPN za gradnjo kmetijskih objektov, predvsem v delu o varstvu pred onesaženjem z nitrati iz kmetijskih virov, postavil je vprašanje, koliko ha pašnikov je predvidenih na območju Zazida in kako bo zagotovljeno upoštevanje uredbe;

- opomnil je posredovane pisne pripombe pri pripravi izhodišč za OPPN za gradnjo kmetijskih objektov s strani Krajevne skupnosti Zazid in povprašal, kako so bile upoštevane pri pripravi akta;
- opomnil je tudi, da krajan Zazida niso bili ustrezno neposredno obveščeni s strani investitorja o načrtovanem umeščanju dejavnosti.

Stališče:

Na podane pripombe so bila že med potekom javne razprave podana pojasnila predstavnika investitorja glede načina vzreje in števila živali (kmetija zagotavlja 200 ha pašnika za izvajanje kmetijske dejavnosti, na obravnavani lokaciji načrtuje vzreja po principu proste reje s prostim gibanjem živali in zagotavljanjem nadstreška kot zatočišča za živali in shranjevanje krme, na obravnavanem območju se načrtuje zadrževanje povprečno 30-40 prašičev pitancev sočasno, največ do 100, nato se lokacija postopoma prazni).

V dopolnjenem osnutku odloka OPPN za gradnjo kmetijskih objektov je v 10. točki 23. člena že navedeno, da se pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali objekte za rejo živali in gnojišča, gnojne jame, morebitne cevovode ipd. načrtuje v neprepustni izvedbi, skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 133/09, 5/13, 22/15, 12/17 in 44/22 – ZVO-2) in Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00, 41/04 – ZVO-1 in spr.) ter ostalimi področnimi predpisi.

Vse posredovane pisne pripombe na izhodišča za pripravo OPPN so bile vključene v obravnavo v fazi priprave osnutka prostorskega akta.

Obveščanje javnosti glede priprave prostorskega akta je potekalo skladno z določbami ZUreP-2. Predlog investitorja o dodatni predstavi investicijske namere krajanom Zazida je predsednik Krajevne skupnosti Zazid označil za nepotrebno.

Na vse podane pripombe so bila podana pojasnila in so v celoti upoštevane pri pripravi predloga akta ali so bile že predhodno upoštevane.

2.1.2. Pripomba predstavnice investitorja za območje Zazid:

- Postavila je vprašanje o pogojih oblikovanja načrtovanih objektov (nadstreškov) in streh, določenih z OPPN za gradnjo kmetijskih objektov.

Stališče:

Strehe so na območju OPPN za gradnjo kmetijskih objektov predvidene kot dvokapnice na podlagi smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS). ZVKDS je kot pristojni nosilec urejanja prostora v zvezi s podano pripombo v dodatnem mnenju glede priprave predloga OPPN za gradnjo kmetijskih objektov pojasnil, da so v primeru montažne gradnje dopustna odstopanja od pogojev glede oblikovanja streh, ki so v tem primeru določena v kulturnovarstvenih pogojih v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Na podano pripombo je bilo podano pojasnilo oziroma je bila upoštevana.

2.2. Pripombe podane pisno po elektronski pošti:

2.2.1. Pripombe Krajevne skupnosti (KS) Zazid:

- KS Zazid je že pri pripravi osnutka OPPN za gradnjo kmetijskih objektov podala pripombo, naj se poudari, da gre na lokaciji Zazid za nadstrešek oz. omejeno strukturo, ki bo služila zatočišču za prosto živeče živali. Ob tem so podali zahtevo, da se upoštevajo okoljske značilnosti in omejitve, predvsem pa to, da zgradba ne bo »hlev« temveč le nadstrešek, ki služi kot zatočišče. Predlagali so tudi, da se omeji velikost zgradbe in odstrani del, ki se nanaša na velikost za 150 govedi in 100 prašičev pitancev.

Pripombe so podrobneje opisane:

- 10. člen (velikost objektov) – v Krajevni skupnosti (KS) Zazid so mnenja, da je predlagana največja velikost objektov predimenzionirana ter da taka velikost objektov na predmetni lokaciji ne more biti ustrezno umeščena v prostor, poleg tega število živali v okolici ne potrebuje tovrstne velikosti objektov. Predlagajo, da se velikost vseh stavb omeji na 1000 m²;
- glede opisa rešitev umeščanja načrtovanih objektov za območje Zazid, kjer je navedeno, da bo stavba za rejo živali namenjena za okvirno 150 govedi in 100 prašičev pitancev, KS Zazid nasprotuje tako velikemu številu prašičev pitancev in predlaga, da se le to omeji na 30;
- izrecno naj se omeni, da mora zavetišče s prostoživečimi živalmi spoštovati Uredbo o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 133/09, 5/13, 22/15, 12/17 in 44/22 – ZVO-2).

Stališče:

Z OPPN za gradnjo kmetijskih objektov je določeno maksimalno število in površina objektov. Na predmetni lokaciji so predvideni maksimalno trije objekti. Maksimalna skupna površina vseh objektov se omeji na 1000 m², kot predlagano se omeji tudi število živali (število prašičev pitancev se omeji na 30). V dopolnjenem osnutku odloka je v 10. točki 23. člena že navedeno, da se pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali objekte za rejo živali in gnojišča, gnojne jame, morebitne cevovode ipd. načrtuje v neprepustni izvedbi, skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov in Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00, 41/04 – ZVO-1 in spr.) ter ostalimi področnimi predpisi.

Pripombe se v celoti upoštevajo pri pripravi predloga akta ali so bile že predhodno upoštevane.

2.2.2. Pripombe predstavnika investitorja za lokacijo Zazid:

- 6. točka 22. člena OPPN za gradnjo kmetijskih objektov je glede določila strehe (dvokapnica) za investitorja težko sprejemljiva. Predlaga, da se poleg dvokapnice dopusti tudi enokapnica ali ravna streha, saj bodo na lokaciji predvsem v prvi fazi umeščeni pomožni objekti za spravilo pridelka in mehanizacije. Priložil je tudi fotografije referenčnih primerov objektov za prosto rejo in zavetišče živali.
Meni tudi, da je potrebno ločiti predpise za stanovanjske zgradbe, ki so namenjene bivanju in kmetijske objekte, ki so namenjeni izključno za rejo živali in shranjevanje pridelkov ter mehanizacije. Tovrstni objekti niso grajeni tako, da bi bila njihova življenjska doba 50 ali 100 let kot pri stanovanjskih objektih.
- točka 14. člena OPPN za gradnjo kmetijskih objektov določa potrebno število parkirnih mest glede na dejavnost. Meni, da za zavetišče živali ne potrebujejo toliko parkirnišč, kot je določeno v dopolnjenem osnutku odloka in se jim zdi odvečno betoniranje nepotrebno. Z vozilom prihajajo na lokacijo za nekaj ur dnevno, uredijo oskrbo živali in odidejo.

Stališče:

Strehe so na območju OPPN za gradnjo kmetijskih objektov predvidene kot dvokapnice. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije je v dodatnem mnenju pojasnil, da je v primeru montažne gradnje dopustno odstopanje od pogojev glede oblikovanja streh ter da se konkretne pogoje za strehe objektov v tem primeru določi v kulturnovarstvenih pogojih v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Minimalno število parkirnih mest k posameznemu objektu v območju OPPN znaša 1PM/150 m² neto površine objekta. Za drugačno (manjše) število parkirnih mest se lahko dokaže in obrazloži v projektni dokumentaciji kot navedeno v tretji alineji 14. člena OPPN za gradnjo kmetijskih objektov in sicer v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja za načrtovane objekte.

Pripombe so v celoti upoštevane pri pripravi predloga akta ali so bile že predhodno upoštevane.

3. Stališča do pripomb javnosti

Na podlagi obravnave prispelih pripomb z javne razgrnitve je Mestna občina Koper v povzetku sprejela stališče, da so bile pripombe že predhodno upoštewane v postopku priprave prostorskega akta oziroma se jih upošteva pri pripravi predloga OPPN za gradnjo kmetijskih objektov kot podrobneje navedeno pri obravnavi posameznih pripomb v točki 2.

4. Objava

Mestna občina Koper kot pripravljavec akta ugotavlja, da so bile podane pripombe in predlogi, ki so predmet obravnave prostorskega akta, upoštevani. Predlog OPPN za gradnjo kmetijskih objektov bo upošteval sprejeta stališča do pripomb.

Skladno s tretjim odstavkom 112. člena ZUreP-2 se stališča objavijo v prostorskem informacijskem sistemu in spletnem naslovu Mestne občine Koper.

Številka: 3505-27/2017-86

ID: 2620

Datum: **13 -05- 2024**

Pripravila:

mag. Klara Vidmar

Vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine:

mag. Matjaž Marsič

ŽUPAN
Aleš Bržan

