



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

10

Številka: 3504-4/2021

Datum: 10.6.2021

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

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog sklepa o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelno številko 6339/4 k.o. Semedela

**GRADIVO PRIPRAVILI: Studio Škof, Dean Škof s. p., Dijaška 2, Koper, ZAPS 0027 A, občinski urbanist v postopku lokacijske preveritve
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**

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

**PRISTOJNA DELOVNA
TELESA: Odbor za okolje in prostor**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve zemljišče s parcelno številko 6339/4 k.o. Semedela v predloženem besedilu.



ŽUPAN
Aleš Bržan, l.r.

GRADIVO:

- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa z grafičnimi prikazi



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

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, 175/20) 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 dne sprejel

SKLEP
o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelno številko 6339/4 k.o. Smedela

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče s parc. št. 6339/4, k. o. 2606 Smedela in se ureja po določilih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16, v nadaljnjem besedilu: PUP).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve se za namene realizacije nove gradnje proizvodne stavbe dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev PUP-a:

- v 16. členu, ki opredeljuje pogoje oblikovanja in velikosti nestanovanjskih stavb, se dopusti odstopanje od maksimalnega višinskega gabarita stavbe, in sicer $KV_{max} + 14,00$ m od kote pritličja objekta (svetla/operativna višina stavbe z dodatno strešno konstrukcijo);
- v 19. členu, ki opredeljuje pogoje in merila za parcelacijo, se dopusti, da lahko zazidana površina presega 50 % velikosti gradbene parcele ob zagotovitvi funkcionalnih in varnostnih pogojev uporabe in upoštevanju regulacijskih elementov:
- gradbena linija (GL) je določena v liniji s severno fasado obstoječe proizvodne hale;
- gradbena meja (GM) je določena z minimalnim odmikom 2,00 m od roba obstoječe dostopne-intervencijske poti.

3. člen

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe.

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2355

Številka: 3505-4/2021-11

Koper, _____

Župan
Mestne občine Koper
Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SKLEPA
o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelno številko 6339/4 k.o. Semedela

I. Pravna podlaga

Pravni temelj za sprejem predloga sklepa o lokacijski preveritvi za zemljišče s parc. št. 6339/4, k. o. 2606 Semedela (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa):

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20), v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:

- v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev;
- v 129. členu, da se individualno odstopanje dopusti, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju; da lahko občina z lokacijsko preveritvijo določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere; da so objektivne okoliščine med drugim tudi nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorsko izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustreznejše in primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- v 131. členu, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2.

ZUreP-2 je uredil lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 129. členu določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega pogoja. Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat, v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejme stališče do pripomb. Občina v nadaljevanju postopka predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

II. Namen in postopek lokacijske preveritve

Mestna občina Koper je prejela vlogo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za »Proizvodni kompleks AK Automotive v Kopru« in sicer za zemljišče s parc. št. 6339/4, k. o. 2606 Semedela, na podlagi 127. člena ZUreP-2. Vlogi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za »Proizvodni

kompleks AK Automotive v Kopru«, ki ga je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o., Pristaniška ulica 12, 6000 Koper, številka naloge U/010-2021, marec 2021, (v nadaljnjem besedilu: Elaborat).

Obravnavano območje se ureja na podlagi določil Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16, v nadaljnjem besedilu: PUP). Namen predlagane preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi 127. in 129. člena ZUreP-2 zaradi omogočanja uporabe gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorsko izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrežnejše in primernejše od predpisanih.

Pozvani nosilci urejanja prostora k predložitvi mnenja z delovnega področja njihove pristojnosti:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana, ki ugotavlja ustreznost opredeljenih vsebin elaborata, kot jih določa zakon;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper, ki ugotavlja sprejemljivost elaborata in obravnavanega posega upoštevajoč vidike s področja upravljanja z vodami;
- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper; ki ugotavlja ustreznost vsebin elaborata glede priključevanja predvidenega objekta na elektroenergetsko omrežje.

MOK je z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na oglasni deski Mestne občine Koper in spletnem naslovu www.koper.si obvestila javnost o javni razgrnitvi. Elaborat lokacijske preveritve je bil skupaj s pobudo javno razgrnjen za 15 dni in sicer v času od 17. 5. 2021 do 31. 5. 2021 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper v Kopru, Verdijeva ulica 10 ter na spletnem naslovu www.koper.si. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

MOK v času javne razgrnitve ni prejela pripomb in predlogov javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve.

III. Območje obravnave in veljavni prostorski akti

Območje lokacijske preveritve za »Proizvodni kompleks AK Automotive v Kopru« obsega zemljišče s parc. št. 6339/4, k. o. 2606 Semedela. Velikost območja je 849 m².

Območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in 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 RS, št. 96/04, 97/04);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 24/01, Uradni list RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju: PUP).

Obravnavana parcela se nahaja na območju namenske rabe:

Oznaka območja:	KP-13
Osnovna namenska raba:	ureditveno območje za poselitev
Podrobna namenska raba:	območje za proizvodne dejavnosti

Območje se nahaja v gospodarski coni v Šalari. Obstoječa gospodarska cona Šalara v Kopru je širše urbano območje na južnem obrobju mesta. V merilu mesta predstavlja eno izmed živahnih gospodarskih območij s prepletom različnih proizvodnih, poslovnih, servisnih, trgovskih, storitvenih in obrtnih dejavnosti.

Investicijska pobuda se nahaja na osrednjem območju gospodarske cone, in sicer znotraj večjega zaključenega proizvodnega kompleksa »CIMOS«. S predlagano pobudo se ohranja in razvija obstoječa dejavnost, ki že poteka na območju, ob tem pa ni pričakovati bistvenih sprememb izgleda območja (v ožjem in širšem prostoru) in novih okoljskih obremenitev, saj se bo samo izvajanje gospodarske dejavnosti v celoti vršilo v notranjosti objektov, ki bodo za omejevanje potencialnih vplivov na okolje tudi ustrezno zasnovani in izvedeni. S predmetno pobudo se ohranja obstoječa ureditvena in funkcionalna zasnova kompleksa, kakor tudi prometno napajanje, ki se vrši s priključevanjem na Cesto Marežanskega upora.



Slika 1: Prikaz območja lokacijske preveritve (rdeč pravokotnik) v širšem prostoru mesta na DOF (vir kartografskega prikaza: <https://www.gis.obcina.si>)

IV. Predmet in vsebina lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev za zemljišče s parc. št. 6339/4, k. o. 2606 Semedela.

Elaborat lokacijske preveritve predlaga Mestni občini Koper, da se gospodarski družbi AK Automotive d.o.o. na območju proizvodnega kompleksa Cimos v gospodarski coni Šalara za namene realizacije nove gradnje proizvodne stavbe dopusti individualno odstopanje od sledečih prostorskih izvedbenih pogojev PUP-a:

- 16. člena, ki opredeljuje pogoje oblikovanja in velikosti nestanovanjskih stavb: predlaga se dopustitev odstopanja od maksimalnega višinskega gabarita stavbe, in sicer $KV_{max} + 14,00$ m (svetla/operativna višina stavbe z dodatno strešno konstrukcijo). Arhitekturno oblikovanje stavbe sledi pogojem zadržanega fasadnega oblikovanja, tako da ni poudarjena višinska dimenzija stavbe in bo doseženo oblikovno skladje oziroma vključitev s sosednjimi objekti;

- 19. člena, ki opredeljuje pogoje in merila za parcelacijo: predlaga se dopustitev, da lahko zazidalna površina presega 75% površine gradbene parcele ob zagotovitvi funkcionalnih in varnostnih pogojev uporabe in upoštevanju regulacijskih elementov:

- gradbena linija (GL) je določena v liniji s severno fasado obstoječe proizvodne hale;
- gradbena meja (GM) je določena z minimalnim odmikom 2,00 m od roba obstoječe dostopne-intervencijske poti.

Predlagano preseganje višinskih gabaritov in stopnje pozidanosti gradbene parcele ne bo vplivalo na funkcionalne, varnostne in druge vidike oblikovanja in uporabe prostora. Predlagana nova gradnja pomeni dopolnitev obstoječega grajenega tkiva in funkcionalnih površin znotraj zaključene prostorske in funkcionalne celote obstoječega proizvodnega kompleksa. Višinski gabarit bo v merilu širšega grajenega tkiva predstavljal le manjši, vendar neizstopajoč višinski poudarek, ki ne bo kvarno vplival ali rušil podobe območja. Večja stopnja pozidanosti se nanaša zgolj na gradbeno parcelo predmetne gradnje, v okviru celote pa ne bo vplivala na spremenjene prostorske in funkcionalne razmere ali sosednja območja.

Primerjalna tabela odstopanja od veljavnih določil PUP-a:

Pogoji oblikovanja in velikosti nestanovanjskih stavb

16. člen

- Tlorisni in višinski gabarit stavbe je odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti stavbe ter tehnološkega procesa
- Na območju naselja Koper je maksimalna višina stavb + 8,50 m oziroma + 10,00 m s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper, če ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe glede na njihovo namembnost.
- Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.

Nova gradnja je skladna z določili PUP-a:

Stavba bo oblikovana kot dopolnitev obstoječega proizvodnega kompleksa in širšega območja gospodarske cone. Tlorisni in višinski gabarit stavbe je pogojen z dimenzijami predvidene tehnološke opreme in predvidenim tehnološkim procesom (stiskalnica + operativni delovni prostor). Predvidena stavba bo izvedena z vkopanim jaškom – 6,00 m (pod koto stavbe $\pm 0,00$).

Predlog individualnega odstopanja od maksimalnih višinskih gabaritov:

Predvidena je maksimalna svetla (operativna) višina stavbe tj. $KV_{max} + 14,00$ m z dodatno strešno konstrukcijo (ravna ali poševna streha skladno z oblikovanjem strešin sosednjih objektov).

Pogoji in merila za parcelacijo

19. člen

- Velikost zazidane površine gradbene parcele znaša največ 50% velikosti gradbene parcele pri nestanovanjskih stavbah.

Predlog individualnega odstopanja:

Velikost zazidalne površine gradbene parcele lahko presega 75% površine gradbene parcele ob zagotovitvi funkcionalnih in varnostnih pogojev uporabe in upoštevanju regulacijskih elementov:

- gradbena linija (GL) je določena v linij s severno fasado obstoječe proizvodne hale;
- gradbena meja (GM) je določena z minimalnim odmikom 2,00 m od roba obstoječe dostopne-intervencijske poti.

V. Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev

V postopku lokacijske preveritve je MOK preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja:

1. Izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 – obstoj objektivnih okoliščin;

Utemeljitev:

skladno z določili 129. člena ZUreP-2 so bile pri konkretni investicijski pobudi ugotovljene objektivne okoliščine, zaradi katerih le-ta ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega PUP-a:

- Zasnova in oblikovanje predlagane stavbe je pogojena s specifično tehnološko rešitvijo in opremo (visokozmogljive stiskalnice za preoblikovanje pločevine), katerih značilnosti ob pripravi PUP-a niso bile poznane.

PUP je splošen izvedbeni prostorski akt, ki opredeljuje pogoje za obsežna območja stavbnih zemljišč v MOK in temu primerno določa generalne pogoje gradnje in urejanja prostora. Pri konkretni investicijski nameri, ki je predmet te lokacijske preveritve, pa gre za mikrolokacijsko in tehnološko specifičen in povsem individualen poseg.

Predmetna gradnja znotraj obstoječega zaključenega gradbenega in funkcionalnega kompleksa bo dosegala:

- cilje urejanja prostora, saj bo omogočila nadaljnje delovanje in razvoj proizvodnje na lokaciji skladno z namensko rabo prostora in nespremenjenih prostorskih in funkcionalnih pogojih za vse obstoječe uporabnike;
- merila varstva okolja z vgrajeno sodobno tehnološko opremo in gradbenimi materiali in detajli, ki bodo preprečevali onesnaženje okolja, emisije hrupa, vibracije, svetlobno onesnaževanje.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj 2. alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 127. člena ZUreP-2:

2.1. Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

Utemeljitev:

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja mesta Koper in Mestne občine Koper.

Predlagano odstopanje je skladno z namensko rabo gospodarske cone Šalara in s tem dosega cilje prostorskega razvoja občine. Nova gradnja po namembnosti dopolnjuje obstoječe proizvodne stavbe in v tem pogledu ne odstopa ali spreminja razmer v prostoru, ki je preplet različnih urbanih

rab. Predvidena manjša odstopanja od izvedbenega prostorskega akta ne spreminjajo namenske rabe prostora in sledijo namembnosti določeni z veljavnimi planskimi akti.

Predvidena investicijska namera izkazuje dolgoročni namen investitorja, da ohranja in razvija svojo proizvodno dejavnost na obstoječi lokaciji na območju gospodarske cone Šalara. To pomeni ohranjanje njene osnovne namembnosti in vitalnosti, kar je še posebej pomembno v luči ohranjanja urejenih prostorskih razmer v coni, v kontekstu mesta Koper in občine, saj v mestu in občini primanjkuje območij za proizvodnjo, vse večji pa so tudi pritiski po umeščanju drugih dejavnosti (trgovine, storitev, poslovnih dejavnosti, logistike in transporta).

Konkretna investicijska namera ne spreminja pogojev delovanja in možnosti razvoja sosednjih območij. Predmetna gradnja bo zaradi predvidenih večjih potreb po električni energiji za napajanje stiskalnice vključevala tudi povečanje zmogljivosti oziroma posodobitev distribucijskega elektro omrežja s postavitvijo nove transformatorske postaje, kar bo posledično lahko pomenilo tudi izboljšanje elektro oskrbe obstoječih uporabnikov oziroma delno sprostitev obstoječega omrežja.

Obravnavana investicijska pobuda za investitorja pomeni strateško pomembno investicijo, saj bo omogočila njihov nadaljnji razvoj proizvodnje, večjo proizvodno zmogljivost in nova poslovna partnerstva in dogovore. S tem bo podjetje utrdilo svojo konkurenčnost in s tem poslovno stabilnost, ustvarjala pa se bodo tudi nova delovna mesta ter pogoji za morebitne poslovne sinergije v lokalnem gospodarskem okolju, kar sta zagotovo nezanemarljiva učinka v vsesplošnem interesu lokalne skupnosti.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

2.2. Individualno odstopanje je dopustno, če se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;

Utemeljitev:

Predlagana gradnja v celoti sledi gradbenemu namenu veljavnega prostorskega izvedbenega akta tako po svojem namenu kakor tudi v prostorskem, funkcionalnem in oblikovnem smislu. Nameravana gradnja bo tipološko in arhitekturno oblikovalsko usklajena s podobo obstoječih stavb na obravnavanem območju.



Slika 2: Z umestitvijo nove stavbe v obstoječe grajeno tkivo podoba urbanega prostora ne bo degradirana, temveč zgolj dopolnjena z novim elementom, ki se bo vklapljal v celoto

Preseganje višinskih gabaritov ne bo degradiralo niti bistveno spremenilo urbane podobe območja, saj se predvidena gradnja umešča kot dopolnilni stavbni element večjih obstoječih stavbnih volumnov, ki sicer opredeljujejo merilo stavb v danem prostorskem kontekstu. V širšem vplivnem območju posega se že nahajajo stavbe, ki presegajo s PUP-om predpisano maksimalno višino stavb + 8,50 oz. + 10,00 m (sicer gre za večstanovanjsko stavbo etažnosti P+4 ob Šmarski cesti, izvedeno na podlagi drugega prostorskega izvedbenega akta). Z umeščenostjo stavbe v osrednje območje grajenega tkiva gospodarske cone ne bo povzročen vpliv na podobo naselja ali krajine v širšem smislu.

2.3. Individualno odstopanje je dopustno, če se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;

Utemeljitev:

S predlaganim individualnim odstopanjem od prostorsko izvedbenih pogojev se ne zmanjšuje možnost pozidave sosednjih območij, upoštevajoč, da je gradnja predvidena znotraj zaključene prostorske in funkcionalne celote proizvodnega kompleksa Cimos in ne bo vplivala na spremenjene pogoje in funkcionalno zasnovo prostora (interno in z vidika sosednjih območij in uporabnikov). Vsled tega gradnja tudi ne bo zmanjševala možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

2.4. Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti;

Utemeljitev:

Predlagano odstopanje je skladno s hierarhično najvišjimi državnimi prostorskimi akti, in sicer Strategijo prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/2004) (v nadaljevanju: SPRS) in Prostorskim redom Slovenije (Uradni list RS, št. 122/2004).

SPRS je temeljni strateški dokument, ki postavlja usmeritve prostorskega razvoja na celotnem ozemlju Slovenije ter določa strateška načela in izhodišča za urejanje prostora, njegovo rabo in varstvo, ki jih morajo upoštevati vse ravni načrtovanja prostorskega razvoja. SPRS načrtuje razvoj poselitve s prednostnim usmerjanjem v notranji razvoj naselij in strukturnim in funkcionalnim zaokroževanjem zazidave, čemur sledi tudi predlagana gradnja.

Poleg tega gre za poseg, ki bo omogočal racionalno prostorsko izrabo in gospodarski razvoj širšega urbanega območja oziroma lokalnega prostora.

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, saj na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov ali aktov v pripravi.

Na območju posega ni varstvenih režimov, s katerimi bi bil predlog individualnega odstopanja v nasprotju.

Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

VI. Mnenja nosilcev urejanja prostora

Glede na lokacijske dejavnike in predlagano prostorsko ureditev so bili v postopku lokacijske preveritve za mnenje pozvani naslednji nosilci urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju:MOP);
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper;
- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper.

1. Mnenje MOP o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, je v dokumentu št. 35035-75/2021-2550-3 z dne 19. 4. 2021 podal mnenje, da so v elaboratu ustrezno opredeljene in utemeljene vsebine skladno z ZUreP-2. Potrebni so bili tehnični popravki digitalnega gradiva, ki so v javno razgrnjeni verziji elaborata v celoti upoštewane.

2. Mnenje o lokacijski preveritvi s področja upravljanja z vodami

Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, je v dokumentu št. 35028-27/2021-2 z dne 10.5.2021 podal mnenje, da sta elaborat in obravnavani poseg sprejemljiva upoštevajoč vidike s področja upravljanja z vodami ob naslednjih pogojih:

- prilagoditev poplavne kote in kote pritličja objekta višinsko za zagotovitev poplavne varnosti tudi pri nastopu petstoletnih visokih voda;
- vse tehnološke vode opredeliti, prikazati ter prečistiti do zakonsko predpisane stopnje.

Pogoje bo treba upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo.

3. Mnenje o lokacijski preveritvi s področja elektro oskrbe

Za napajanje predvidene proizvodne hale bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči. Glede napajanja TP sta dve možnosti:

- napajanje po internem SN omrežju kompleksa Cimos;
- napajanje iz javnega SN omrežja z vzankanjem v SN kablovod RTP Koper – TP Cimos.

Rešitve napajanja se podrobneje določijo v fazi DGD.

V primeru napajanje in javnega SN omrežja je treba upoštevati naslednje usmeritve in tehnične pogoje:

- obstoječe javno SN omrežje, na katerega je možno priključiti novo TP, poteka po zahodni meji obravnavanega kompleksa;
- do TP je treba zagotoviti stalen dostop s težko mehanizacijo;
- vso elektroenergetsko infrastrukturo je treba projektno obdelati v ločeni mapi skladno s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti gradbeno dovoljenje;
- v fazi pridobivanja projektne dokumentacije morajo biti pridobljene ustrezne služnostne pogodbe v korist upravljavca za namene gradnje in vzdrževanja;
- kabelska TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovarnjak z dvigalo skupne teže 20t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge

namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti dostopna neposredno od zunaj;

- 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi v PVC kabelski kanalizaciji;
- NN omrežje mora biti v podzemni kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Priključne merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja;
- pred pričetkom izgradnje bo treba pridobiti soglasje za priključitev;
- pri gradnji objektov varovalnem pasu EE vodov in naprav je skladno s predpisi treba izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa ter pogoje in omejitve glede gradnje, uporabe in opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu EE omrežij.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj predlagano odstopanje ne spreminja pogojev iz področja njihove pristojnosti. Nosilci bodo pogoje iz področja njihove pristojnosti podali v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ali predodločbe.

VII. Predlog sklepa lokacijske preveritve

S predlaganim sklepom se za zemljišče s parc. št. 6339/4, k. o. 2606 Smedela, ki se ureja po določilih PUP-a potrdi lokacijska preveritev, ki dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in sicer odstopanje od sledečih prostorskih izvedbenih pogojev PUP-a:

- 16. člena, ki opredeljuje pogoje oblikovanja in velikosti nestanovanjskih stavb: dopusti se odstopanje od maksimalnega višinskega gabarita stavbe, in sicer $KV_{max} + 14,00$ m od kote pritličja objekta (svetla/operativna višina stavbe z dodatno strešno konstrukcijo);
- 19. člena, ki opredeljuje pogoje in merila za parcelacijo: dopusti se, da lahko zazidana površina presega 50% velikosti gradbene parcele ob zagotovitvi funkcionalnih in varnostnih pogojev uporabe in upoštevanju regulacijskih elementov:
 - gradbena linija (GL) je določena v liniji s severno fasado obstoječe proizvodne hale;
 - gradbena meja (GM) je določena z minimalnim odmikom 2,00 m od roba obstoječe dostopne-intervencijske poti.

S sprejetjem predloga sklepa o lokacijski preveritvi za »Proizvodni kompleks AK Automotive v Kopru« se za parc. št. 6339/4, k. o. 2606 Smedela dopusti individualno odstopanje od višinskih gabaritov in stopnje pozidanosti gradbene parcele določenih v prostorsko izvedbenih pogojih PUP-a in s tem omogoči realizacijo investicijske namere za gradnjo proizvodne stavbe gospodarski družbi AK Automotive d.o.o. na območju proizvodnega kompleksa »Cimos« v gospodarski coni Šalara.

Predlagano individualno odstopanje ne bo vplivalo na funkcionalne, varnostne in druge vidike oblikovanja in uporabe prostora. Predlagana gradnja dopolnjuje obstoječe grajeno tkivo in funkcionalne površine znotraj zaključene prostorske in funkcionalne celote obstoječega proizvodnega kompleksa. Višinski gabarit bo v merilu širšega grajenega tkiva predstavljal le manjši, vendar neizstopajoč višinski poudarek, ki ne bo kvarno vplival ali rušil podobe območja. Večja stopnja pozidanosti se nanaša zgolj na gradbeno parcelo predmetne gradnje, v okviru celote pa ne bo vplivala na spremenjene prostorske in funkcionalne razmere ali sosednja območja.

Sprejetje sklepa omogoča realizacijo investicijske namere, s katero se ohranja in razvija že obstoječa proizvodna dejavnost na območju gospodarske cone Šalara. To pomeni doprinos k ohranjanju njene osnovne namembnosti, vitalnosti in je pomembno tudi za ohranjanje urejenih prostorskih razmer v coni, v kontekstu mesta Koper in občine.

VIII. Sodelovanje javnosti

Javna razgrnitev in stališča do pripomb

MOK v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času 17. 5. 2021 do 31. 5. 2021 ni prejela nobene pripombe javnosti.

O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

IX. Finančne posledice sprejetja sklepa

Sprejetje odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine.

X. Zaključek

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog sklepa obravnava in sprejme v predloženem besedilu.

Pripravili:

Studio Škof, Dean Škof s.p., Dijaška 2, Koper

mag. Klara Vidmar

Vodja oddelka za prostorsko načrtovanje:

mag.Tjaša Babič

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

