



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

3

Številka: 3505-8/2021

Datum: 11. 7. 2023

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 za gradnjo kmetijskih objektov

GRADIVO PRIPRAVILI: IB Studio d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

POROČEVALEC: mag. Matjaž Marsič, Vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine, po pooblastilu št. 100-11/2007 z dne 13. 5. 2022

PRISTOJNA DELOVNA TELES: Odbor za okolje in prostor
Statutarno-pravna komisija
Odbor za krajevno samoupravo

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov v predloženem besedilu.



ŽUPAN
Aleš Bržan

GRADIVO:

- Predlog odloka
- Obrazložitev predloga odloka z grafičnimi prikazi



PREDLOG

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

Na podlagi 115. člena, prvega odstavka 119. člena, tretjega odstavka 268. člena in druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20 – ZIUOPDVE; v nadaljevanju ZUreP-2) ter 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju ZUreP-3), 29. člena Zakona 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), 180. 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 __. redni seji, dne __. __. 2023, sprejel naslednji

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS, št. 47/2016), (skrajšano: spremembe in dopolnitve OPPN).

2. člen

(1) Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del sprememb in dopolnitev OPPN vsebuje:

- odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov,
- mnenja in konkretne smernice pristojnih organov in institucij in
- obrazložitev.

(3) Grafični del sprememb in dopolnitev OPPN vsebuje:

1. Izsek iz dolgoročnega plana s prikazom sprememb in dopolnitev prostorske ureditve na širšem območju
2. Območje sprememb in dopolnitev z obstoječim parcelnim stanjem
 - 2.1. Območje sprememb in dopolnitev z geodetskim posnetkom
3. Ureditvena situacija sprememb in dopolnitev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Ureditvena situacija sprememb in dopolnitev

5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
6. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
7. Načrt parcelacije

3. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS, št. 47/2016) se na koncu prvega člena doda odstavek, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelalo podjetje IB Studio d.o.o., št. dokumentacije 15/21, junij 2023, pod id. št. 2629.«

4. člen

Na koncu 4. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo samo na parceli št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče, skupne površine 3.528 m² in parcele št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton, skupne površine 4.428 m².«

5. člen

Na koncu prvega odstavka 7. člena se doda nova alineja:

» - 12714 – druge nestanovanjske stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije.«

6. člen

V drugi točki 12. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Na parcelah št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče je dovoljena gradnja še dveh objektov maksimalne tlorisne površine 2 x 150 m², maksimalne višine 6 m, merjeno od kote pritličja do kote venca oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Nad maksimalno višino objektov je možna postavitve tehnoloških naprav strojnih in drugih instalacij objekta. Dovoljena je gradnja dodatnega podzemnega zbiralnika za vodo, maksimalne prostornine 1.500 m³.

Dopustna je drugačna mikrolokacijska umestitev objektov ter zunanjih površin od prikazane zaradi usklajevanja z mnenjedajalci, ob upoštevanju ostalih določil odloka.«

Besedilo tretje točke 12. člena se v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

»Objekti na lokaciji Potok:

Na parceli št. 2681/2 k.o. Sveti Anton je predviden objekt 16 x 9 m, maksimalne višine 5 m, merjeno od kote pritličja do kote venca oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe.

Na parcelah št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton je dovoljena gradnja dveh objektov, skupne maksimalne tlorisne površine 700 m², maksimalne višine 6 m, merjeno od kote pritličja do kote venca oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Nad maksimalno višino objektov je možna postavitve tehnoloških naprav strojnih in drugih instalacij objekta. Dovoljena je gradnja nadstrešnice kot povezan del objekta, maksimalne površine 900 m², za zavetje živalim in pridelka, maksimalne višine 6 m.«

7. člen

Na koncu tretje točke 15. člena se doda stavek:

»V izračun površine za število parkirnih mest se ne štejejo površine nadstreškov in nadstrešnic.«

8. člen

Na koncu 17. člena se dodajo novi odstavki, ki se glasijo:

- (1) »Pri načrtovanju posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati tako obstoječe kot predvidene vodovodne objekte in naprave. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov. Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodooskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
- (2) Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne objekte in naprave. Znotraj varovanega pasu ni dovoljeno zasaditi trajnic.
- (3) Objekt z najbolj izpostavljenimi deli (vključno z napušči, nadstreški in podobnimi deli objekta, ki so njegov del in so tlorisno najbolj izpostavljeni) mora biti oddaljen minimalno 3 m od osi vodovoda oz. vodovodnih naprav in objektov.
- (4) Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morejo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper.
- (5) Kmetijski objekt na parcelah št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče ima možnost vodooskrbe skladno s pridobljenim Gradbenim dovoljenjem št. 351-683/2017-9 z dne 23.04.2018, s katerim je predvidena vgraditev vodomera v obstoječi vodomerni jašek na parceli št. 645 k.o. Krkavče.
- (6) Kmetijski objekt na parcelah št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton nima urejene vodooskrbe, le-ta bo možna iz vodovoda TPE 90 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Potok 2 m3, KD = 123.42 m.n.m.«

9. člen

Na koncu 19. člena se dodajo novi odstavki, ki se glasijo:

- (1) »Za območje na parcelah št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče je predvidena izgradnja elektro NN omrežja s strani Elektro Primorske, v sklopu lastne investicije tako, da bo možnost priklopa za obravnavano področje v prostostoječi razdelilni omari, ki bo locirana na severo-zahodnem robu parcele št. 645 k.o. Krkavče.
- (2) Za območje na parcelah št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton bo možno obravnavano področje napajati z električno energijo iz obstoječe prostostoječe razdelilne omare št. 02541, ki se nahaja ob lokalni cesti za Potok in sicer na robu parcele št. 2682/32 k.o. Sveti Anton.
- (3) Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.
- (4) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostoječih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.«

10. člen

Na koncu 20. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju, na stavbah pa je dopustno namestiti bazno postajo.«

11. člen

Na koncu 23. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Parceli št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče, se nahajata v Območju natura 2000, Posebna varstvena območja, Slovenska Istra, id.št. 3000212.«

12. člen

Na koncu 30. člena se dodajo novi odstavki, ki se glasijo:

(1) »Parceli št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče, se nahajata v registriranih enotah kulturne dediščine:

- 291 Krkavče – Vas, Vplivno območje spomenika;
- 15089 Boršt nad Dragonjo – Kulturna krajina notranja Slovenska Istra, Dediščina, Kulturna krajina;
- 15090 Puče – Kulturne terase med Krkavškim potokom in Supotom, Dediščina, Kulturna krajina;

(2) Za izvedbo posegov, ki se nahajajo na območju zgoraj navedenih enot kulturne dediščine (zemljišči s parc. št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče) je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje oz. kulturnovarstveno mnenje.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.«

13. člen

Na koncu 33. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Na območju parcel št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton, se pri morebitni gradnji premostitev v svetli pretočni profil strug, ne sme posegati. Zagotovljena mora biti ustrezna varnostna višina cca 0,5 m.«

II. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. 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 veljavnih odločbah.

15. člen
(vpogled podrobnega načrta)

Spremembe in dopolnitve OPPN so na vpogled pri pristojnem uradu Mestne občine Koper.

16. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojno ministrstvo in inšpekcijske službe.

17. člen
(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2629

Številka: 3505-8/2021

Koper,

Župan
Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV
PREDLOGA ODLOKA
o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za
gradnjo kmetijskih objektov

I. Pravna podlaga

Pravni temelj za sprejem predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (v nadaljnjem besedilu: predlog odloka):

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20 – ZIUOPDVE; v nadaljevanju ZUreP-2):
 - v 118. členu določa, da odločitev za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) lahko temelji na pobudi investitorja priprave OPPN;
 - v 116., 117., in 119. členu določa namen, vsebino, izhodišča in postopek priprave in sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta s smiselno uporabo določb, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPN);
 - v 123. členu določa, da se spremembe in dopolnitve prostorsko izvedbenega akta pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejetje;
 - v 114. in 115. členu določa, da občina pripravi predlog akta, ki ga posreduje nosilec urejanja prostora v mnenje in tako usklajen predlog v potrditev in sprejem;
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju ZUreP-3), ki določa:
 - v 338. členu, da se določbe ZUreP-2 uporabljajo za dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov v skladu z 298. členom tega zakona;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17, v nadaljnjem besedilu: ZKme-1D), ki določa:
 - v 3.ea členu, da lahko lokalna skupnost, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti z občinskim podrobnim prostorskim načrtom na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski proizvodnji;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS, št. 47/2016):
 - tekstualni in grafični del odloka je predmet predloga sprememb in dopolnitev OPPN.

Na podlagi določbe 3.ea člena ZKme-1D lahko lokalna skupnost, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, s sprejemom OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski proizvodnji. Občina pristopa k spremembam in dopolnitvam OPPN (skrajšano SD OPPN) na podlagi pobude investitorjev, ki za širitev dejavnosti potrebujejo spremembo umestitve kmetijskih objektov, ki so že predvideni v veljavnem prostorskem aktu. Predmet urejanja SD OPPN je opredelitev lokacij za gradnjo in ureditev kmetijskih objektov, funkcionalnega zemljišča, infrastrukturnih ureditev in priključkov. Osnovni namen predlaganih sprememb je omogočanje širitve kmetijske proizvodnje pobudnikoma s prilagoditvijo izrabe razpoložljivih površin glede umestitve, razporeditve in gabaritov predvidenih objektov.

Postopek za sprejem OPPN je bil izveden na pobudo investitorjev. Pobudi so bila priložena izhodišča za pripravo prostorskega akta, v katerih so utemeljeni namen in potreba po pripravi

OPPN, ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve urejanja prostora z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti. Potrebe v prostoru so lahko lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe. Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora, s tem namenom je občina zagotovila sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb.

S sprejemom predloga odloka se na podlagi pobude investorjev omogoči umestitev predvidenih objektov in predstavlja obvezno podlago za pridobitev oz. izdajo gradbenega dovoljenja.

II. Namen in postopek

Mestna občina Koper je prejela pobudo za izdelavo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov (v nadaljevanju: SD OPPN), s predlogom za umestitev in izgradnjo kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. Spremembe in dopolnitve se nanašajo na Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS, št. 47/2016) in sicer za zemljišča s parc. št. 637, 638, obe k.o. 2625 Krkavče in parc. št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. 2612 Sveti Anton. Vlogi so bila priložena Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov, maj 2021, dopolnitev september 2021, izdelovalec IB Studio, d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, odgovorni prostorski projektant mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1177 A (v nadaljnjem besedilu: Izhodišča).

Za obravnavane parcele je v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS, št. 47/2016). Pobudnika na podlagi določil veljavnega prostorskega akta nimata možnosti postavitve potrebnih dodatnih kmetijskih objektov ob že zgrajenih objektih oz. ob objektih v izgradnji po veljavnem aktu, dodatne objekte pa nujno potrebuje zaradi širitve svoje dejavnosti. Umestitev dodatnih kmetijskih objektov s prilagoditvijo izrabe razpoložljivih površin glede umestitve, razporeditve in gabaritov predvidenih objektov bi pobudnikoma omogočilo sodobno kmetovanje in primeren razvoj svoje panoge ter pripomoglo k krepitvi pomena kmetijstva v lokalnem okolju in tudi širše v regiji.

Priprava SD OPPN je potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju ter področnih pravilnikih.

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi SD OPPN pozvala javnost k sodelovanju pri oblikovanju izhodišč za pripravo SD OPPN, v katerih so bili ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeljeni in utemeljeni zlasti namen in potrebo po pripravi SD OPPN, podani ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti s SD OPPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti. Opredeljene so bile potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz SD OPPN in okvirni roki za izvedbo priprave SD OPPN in investicij iz prejšnje alineje. Predlog izhodišč je bil na spletni strani Mestne občine Koper javno objavljen od 29. 7. 2021 do vključno 12. 8. 2021. V času javne objave predloga izhodišč je zainteresirana javnost posredovala pisne pripombe in predloge k objavljenemu predlogu, na podlagi prejetih pripomb so bila pripravljena stališča do pripomb in predlogov ter ustrezno dopolnjen predlog izhodišč SD OPPN.

Na podlagi dopolnjenega predloga Izhodišč za pripravo SD OPPN z opredeljenimi določili in usmeritvami za območje obravnave SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov je skladno s

110.členom ZUreP-2 župan Mestne občine Koper sprejel Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov, objavljen dne 30.9.2021.

Občina je pozvala nosilce urejanja prostora (NUP) k predložitvi mnenja in konkretnih smernic z delovnega področja njihove pristojnosti:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Sektor za prostorsko načrtovanje, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest Območje Koper, Piranska ulica 2, Koper;
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana;
- Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Piran, Trg bratstva 1, 6330 Piran,
- Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper;
- Istrabenz plini, Sermin 8a, Koper;
- MO Koper, Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet, Verdijeva 10, Koper;
- Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper;
- Marjetica Koper d.o.o., Ulica 15. maja 14, Koper;
- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, Koper;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, Koper;
- Zavod RS za varstvo narave, OE Piran, Trg Etbina Kristana 1, Izola;
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana; gp.mk@gov.si;
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana; v vednost : Nacionalni inštitut za javno zdravje, Center za zdravstveno ekologijo, Trubarjeva 2, Ljubljana;
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana;
- Zavod za gozdove Slovenije, območna enota Sežana, Partizanska 49, 6210 Sežana.

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.

Mnenja in konkretne smernice na izhodišča SD OPPN so bila pridobljena v času med 13.10.2021 in 22.11.2021.

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje je na podlagi mnenj pristojnih NUP z odločbo št. 35409-414/2021-9 z dne 10.1. 2022 odločilo, da v postopku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Na podlagi pridobljenih mnenj in smernic NUP je bil izdelan dopolnjen osnutek SD OPPN, ki je bil javno razgrnjen 30 dni in sicer v času od 15. 9. 2022 do 14. 10. 2022 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper v Kopru, Verdijeva ulica 10 ter na spletnem naslovu www.koper.si.

Dopolnjeni osnutek SD OPPN je bil spremenjen in usklajen na podlagi upoštevanja prejetih pripomb ob javni obravnavi dopolnjenega osnutka in skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Na predlog akta so pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Mnenja smo prejeli med 5. 12. 2022 in 6. 6. 2023.

III. Območje obravnave in veljavni prostorski akti

Spremembe in dopolnitev OPPN se nanašajo na naslednji območji:

- parc. št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče, skupne površine 3.528 m²
- parc. št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton, skupne površine 4.428 m².

Na predvidenih lokacijah je skladno z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlokom 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) namenska raba: območje kmetijskih zemljišč.

1. Parc. št. 637, 638, obe k.o. Krkavče



Slika: Prikaz območja SD OPPN na DOF (parc.št. 637, 638, obe k.o. Krkavče) (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

Oznaka namenske rabe prostora: K

Osnovna namenska raba: II. območje kmetijskih zemljišč

- Parc. št. 637 k.o. Krkavče

POVRŠINA PARCELE (m²)

1.066

DEJANSKA RABA

DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

poseljena zemljišča

33,0

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov

67,0

poseljena zemljišča

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	53
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	714

- Parc. št. 638 k.o. Krkavče

POVRŠINA PARCELE (m ²)	2.462
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	37,4
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	62,6
poseljena zemljišča	

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	59
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	1.541

Območje se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: ekološko pomembno območje,
- območje ohranjanja narave: posebno varstveno območje (območje Natura 2000),
- območje varstva kulturne dediščine.



Slika: Prikaz namenske rabe – II. območje kmetijskih zemljišč (parc.št. 637, 638, obe k.o. Krkavče) (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

2. Parc št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton



Slika: Prikaz območja SD OPPN na DOF 2 (Parc.št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton) (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

Oznaka namenske rabe prostora: K

Osnovna namenska raba: II. območje kmetijskih zemljišč

- Parc.št. 2982 k.o. Sv. Anton

POVRŠINA PARCELE (m ²)	2.403
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	74,6
nedoločena raba	25,4
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	81,0
območja gozdnih zemljišč	19,0
BONITETNE TOČKE	53
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI 1.793 (m ²)	

- Parc. št. 2983 k.o. Sv. Anton

POVRŠINA PARCELE (m ²)	766
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	73,1
nedoločena raba	26,9
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	85,0
območja gozdnih zemljišč	15,0
BONITETNE TOČKE	49
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI 560 (m ²)	

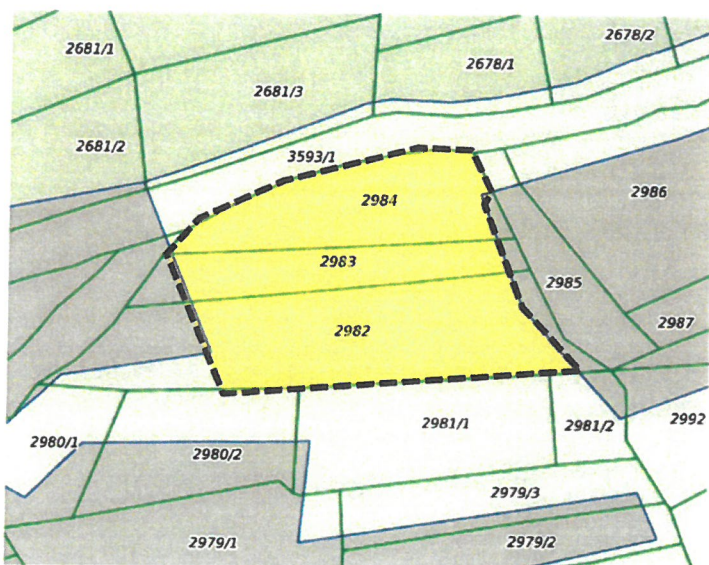
- Parc št. 2984 k.o. Sv. Anton

POVRŠINA PARCELE (m ²)	1.259
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	31,6
nedoločena raba	42,6
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	25,8
vodna zemljišča	

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	98,0
območja gozdnih zemljišč	2,0

BONITETNE TOČKE	51
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI 723 (m ²)	

Parcele se nahajajo znotraj varovanih območij:
- Hidrografska območja (4. nivo).



Slika: Prikaz namenske rabe–II. območje kmetijskih zemljišč (Parc.št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton) (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

IV. Predmet in vsebina

Za obravnavano območje s parc. št. 637, 638, 645, 646, 647, 648, vse k.o. Krkavče in parc. št. 2681/2, 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton, je bil dne 1.7.2016 sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS, št. 47/2016, v nadaljevanju: OPPB). Zaradi posega na varovana območja je bilo med postopkom priprave akta izdelano okoljsko poročilo. V vseh fazah (načrtovanje, gradnja, obratovanje) na podlagi veljavnega OPPN je potrebno upoštevati in izvajati omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz Okoljskega poročila za OPPN za gradnjo kmetijskih objektov v Mestni občini Koper, ki ga je izdelal Geateh, d.o.o., Ljubljana, št. projekta OP-172/14, 17. marec 2014, dopolnjeno 23. junij 2014.

Predmet sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov je izgradnja in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe v skladu z

Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17).

Povzetek določil veljavnega OPPN za obravnavano območje:

- lokacija Krkavče: omogoča dva pritlična objekta s kletjo. Maksimalni tlorisni gabarit vsake nadzemne stavbe je 10,00m x 20,00m. Maksimalna višina objektov je 6,00m od kote pritličja do kote venca objekta. Kota pritličja je na koti okoliškega terena oz. maksimalno dvignjena za 0,50m nad koto terena. Pod objekti je predvidena ena ali več popolnoma vkopanih kleti. Severno od objektov je predvideno vodno zajetje in objekt za akumulacijo vode in namakanje, natančneje vodni zbiralnik za zbiranje deževnice globine 5,00m, širine maksimalne 6,00m in dolžine maksimalne 35,00m, prostornina razlivne vode je 1.050 m³. Vodni zadrževalnik mora biti pod nivojem hodne površine, objekt je popolnoma vkopan;
- lokacija Sv.Anton - Potok: dopušča gradnjo dveh objektov. Maksimalni tlorisni gabarit objekta 1 je 32,00m X 10,00m. Maksimalna višina objekta je 5,00 m od kote pritličja do kote venca objekta. Maksimalni tlorisni gabarit objekta 2 je 16,00m X 9,00m. Maksimalna višina objekta je 5,00m od kote pritličja do kote venca objekta.

Investitorja sta v neposredni bližini območja že pridobila gradbeno dovoljenje za izgradnjo nekaterih objektov in pričela z gradnjo. Zaradi povečanja obsega kmetijske dejavnosti bi želela zgraditi dodatne objekte oz. povečati že predvidene, vendar jima obstoječi prostorski akt to ne dopušča.

SD OPPN bo pravna podlaga za načrtovanje in pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

Območje zemljišč, kamor želita naročnika preseliti del svoje dejavnosti se nahajajo ob površinah, katere že uporabljajo v kmetijske namene. V neposredni bližini gospodarskega poslopja je zaradi prostorskih in okoljskih možnosti širitev dejavnosti onemogočena, zato sta se za namen širitve kmetijske proizvodnje investitorja odločila za ureditev in postavitev objektov na lokaciji v bližini. Kontaktna območja predvidene ureditve so gozdne površine ter območje prvih kmetijskih zemljišč.

1. Parc.št 637, 638, obe k.o. Krkavče:

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Na obravnavani parceli se nahajajo že objekti za kmetijsko dejavnost, kateri so v izgradnji na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS, št. 47/2016) in pridobljenega gradbenega dovoljenja št. 351-683/2017-9 ter Sklepom 351-683/2017-13.

Dodatni, novi stavbi bi bili namenjeni za spravilo pridelka in za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe) in dodatni podzemni vodni zbiralnik. Skupna površina obeh predvidenih stavb je okvirno 300,00m², etažnosti K+P (klet v celoti vkopana), maksimalne višine 6,00m, podzemni zbiralnik za vodo pa prostornine cca 1.500,00m³.

Objekti se nahajajo v bližini naselja ob nasadu oljk, katere naročnik obdeluje ter umeščeni ob že zgrajene objekte oz. ob objekte v izgradnji (pridobljeno gradbeno dovoljenje). Zaradi širitve dejavnosti in obdelave oljčnika potrebuje naročnik v neposredni bližini stavbe, kjer bo lahko imel

kmetijske stroje za obdelavo zemljišča in za spravilo pridelka ter nujno potreben dodaten podzemni zadrževalnik za vodo za namakanje oljk. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča se je načrtovalo objekte, na območju ob katerih so v izgradnji objekti s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in se le-to območje dopolni z umestitvijo novih objektov.



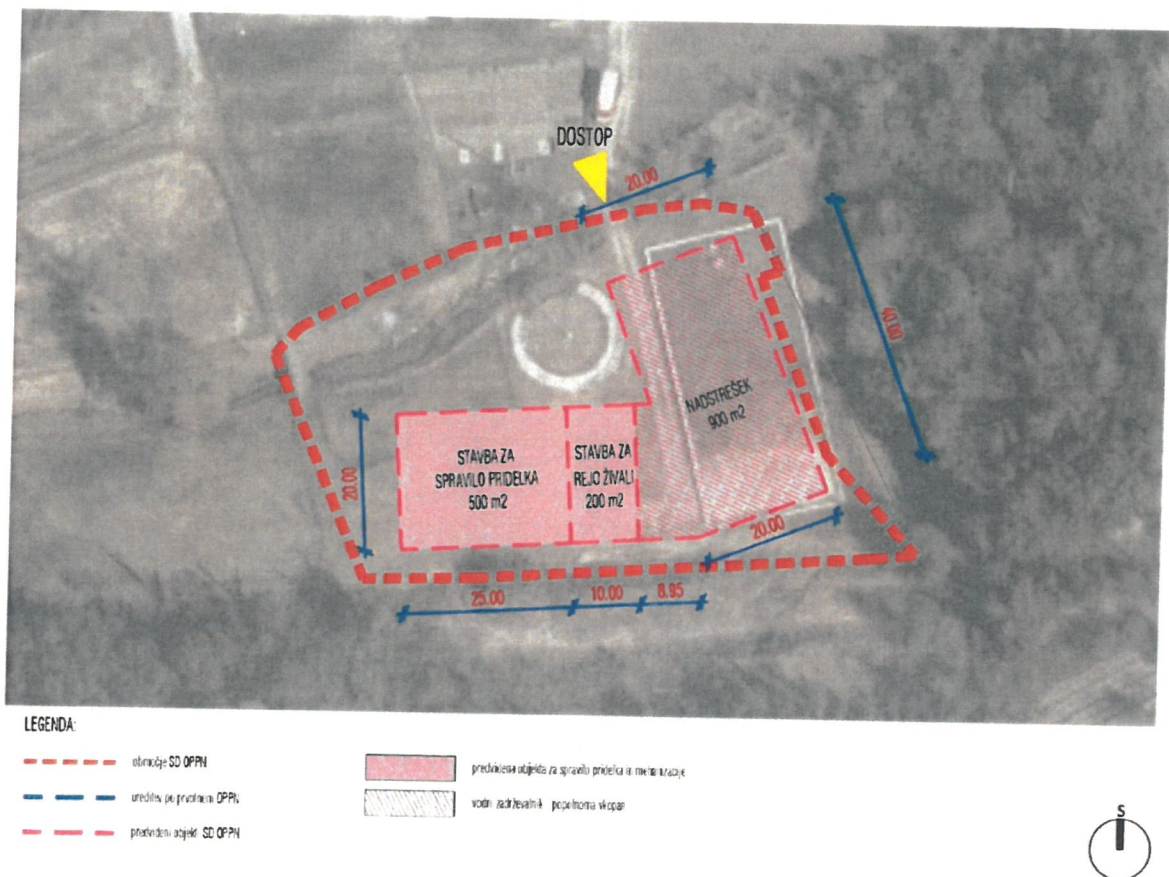
2. Parc. št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton:

Investitor je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 - ZSVarPre-C, 101/13 - ZIPRS1415, 44/14 - ORZPIZ206, 85/14 - ZUJF-B, 95/14 - ZUJF-C, 90/15 - ZIUPTD in 102/15).

Na parceli št. 2681/2 k.o. Sv. Anton se že nahaja objekt za kmetijsko dejavnost, za katerega je pridobljeno gradbeno dovoljenje na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS, št. 47/2016). Na parc. št. 2982, 2983 in 2984, vse

k.o. Sveti Anton je urejeno sprehajališče za konje z ogrado. Investitor bi želel povečati, po osnovnem OPPN, stavbo za rejo živali. Objekt bi bil namenjen spravilu pridelka in stavbi za rejo živali. Skupna površina obeh objektov bi bila maksimalno 700 m², maksimalne višine 6 m. V nadaljevanju objekta se postavi nadstrešnica, kot povezan del objekta, maksimalne površine 900 m², za zavetje živalim in pridelka, maksimalne višine 6 m.

Objekti se nahajajo na območju, kjer so že zgrajeni objekti po osnovnem OPPN. Zaradi širitve dejavnosti potrebuje naročnik v neposredni bližini stavbe spravilo pridelka ter ureditev nadstreška za zavetje živalim in pridelka. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se obravnava območje (parcele) ob katerih so v izgradnji objekti s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in se le-to območje dopolni z umestitvijo novih objektov oz. možnostjo povečave že predvidenih objektov.



V. Predlog odloka

S predlaganim Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (skrajšano: spremembe in dopolnitve OPPN) se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Uradni list RS št. 47/2016). Predlagani Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

Predlog odloka o spremembah in dopolnitvah v 6. členu dopolnjuje veljavni odlok z umeščanjem kmetijskih objektov kot sledi:

- v drugi točki 12. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Na parcelah št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče je dovoljena gradnja še dveh objektov maksimalne tlorisne površine 2 x 150 m², maksimalne višine 6 m, merjeno od kote pritličja do kote venca oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Nad maksimalno višino objektov je možna postavitve tehnoloških naprav strojnih in drugih instalacij objekta. Dovoljena je gradnja dodatnega podzemnega zbiralnika za vodo, maksimalne prostornine 1.500 m³.«

- besedilo tretje točke 12. člena se v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

»Objekti na lokaciji Potok:

Na parceli 2681/2 k.o. Sveti Anton je predviden objekt 16 x 9 m, maksimalne višine 5 m, merjeno od kote pritličja do kote venca oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe.

Na parcelah št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton je dovoljena gradnja dveh objektov, skupne maksimalne tlorisne površine 700 m², maksimalne višine 6 m, merjeno od kote pritličja do kote venca oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Nad maksimalno višino objektov je možna postavitve tehnoloških naprav strojnih in drugih instalacij objekta. Dovoljena je gradnja nadstrešnice kot povezan del objekta, maksimalne površine 900 m², za zavetje živalim in pridelka, maksimalne višine 6 m.«

Sprejetje odloka omogoča realizacijo investicijske namere in sicer dograditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. Predlog odloka bo pravna podlaga za načrtovanje in pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

VI. Sodelovanje javnosti

Javna razgrnitev in stališča do pripomb

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

Dopolnjen osnutek SD OPPN je bil javno razgrnjen 30 dni in sicer v času od 15. 9. 2022 do 14. 10. 2022 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper v Kopru, Verdijeva ulica 10 ter na spletnem naslovu www.koper.si.

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, Urad za okolje in prostor, Verdijeva 10, 6000 Koper ali na elektronski naslov obcina@koper.si.

2. Pripombe, predlogi in pobude javnosti v času javne razgrnitve

2.1 Po pošti ni bilo podanih pripomb.

2.2 Na javni obravnavi ni bila podana nobena pripomba.

2.3. Pripombe podane pisno po elektronski pošti:

Pripomba (2.3.1)

Krajevna skupnost Sv. Anton (podpisan Predsednik KS Sv. Anton Branimir Gasparini l.r.) je 13. 10. 2022 po elektronski pošti posredovala dopis s pripombami na spremembo in dopolnitev odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov v KS Sv. Anton s pripombami kot navedene v nadaljevanju:

- »Krajevna skupnost Sveti Anton podpira iniciativo investitorja, prav tako razvoj dejavnosti, ki imajo pozitiven učinek na kraj v katerem se bo odvijala gospodarska dejavnost. Ob tem pa KS zahteva in priporoča, da se spoštuje vsa pravno veljavna zakonodaja predvsem določila, ki urejajo fekalne izpuste. Načrtovani objekti se nahajajo v neposredni bližini vodotoka. Reka Badaševica je zelo pomemben dejavnik za floro in

favno tako kraja kot celotne vanganelške doline. Reka se izkorišča tudi za namakanje nizvodno ležečih kmetijskih zemljišč. Ta predstavljajo pomemben vir prihodkov kmetijskim pridelovalcem, zato bi morebitno onesnaženje bilo nedopustno.«

- »Krajevna skupnost Sveti Anton ob tej priložnosti podaja predlog za celostno ureditev kanalizacije in čiščenje odpadnih vod na širšem območju zaselka Potok, ki v tem trenutku ni urejeno skladno z veljavnimi določili.«

3. Stališča do pripomb javnosti

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) je občina pripravila stališča do pripomb in predlogov javnosti na dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Na podlagi obravnave prispelih pripomb z javne razgrnitve je Mestna občina Koper sprejela stališča k prejetim pripombam:

Stališče (3.1)

3.1.1 V postopku priprave in sprejema prostorskega akta je potrebno skladno z veljavno zakonodajo v zvezi s pripravo prostorskega akta (Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20 – ZIUOPDVE, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) pridobiti smernice in mnenja vseh nosilcev urejanja prostora (NUP), ki zagotavljajo upoštevanje predpisov iz področja njihove pristojnosti. Pridobljena so bila vsa pozitivna mnenja NUP, katera so sestavni del prilog razgrnjenega gradiva in zagotavljajo upoštevanje podane pripombe. Pripomba 2.1.1 je v celoti upoštevana.

3.1.2 Celotna ureditev komunalne infrastrukture ni predmet SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov kot akta v javni obravnavi. Mestna občina Koper v sklopu drugih postopkov pristopa k reševanju problematike odvodnjavanja odpadnih voda. Pripomba 2.1.2 ni predmet obravnave prostorskega akta.

4 Objava stališč

Mestna občina Koper je kot pripravljavec akta ugotovila, da so bile podane pripombe in predlogi, ki so predmet obravnave prostorskega akta, upoštevani. Predlog OPPN je 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.

VII. Finančne posledice sprejetja odloka

Sprejetje odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine.

Sprejem predloga omogoča realizacijo investicijske namere pobudnikov kot nosilcev kmetijskih gospodarstev in s tem prispeva k uresničevanju ciljev družbenega razvoja občine z vzpostavljanjem pogojev za razvoj sodobnega in ekonomsko učinkovitega kmetijstva.

VIII. Zaključek

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

Pripravili:

IB Studio, d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper
mag. Klara Vidmar

Vodja oddelka za prostorsko načrtovanje:
mag. Tjaša Babič



**Vodja Urada za prostorski razvoj in
nepremičnine**

mag. Matjaž Marsič, podsekretar

Po pooblastilu št. 100/11/2007 z dne 13. 5. 2022