



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

2

Številka: 3505-27/2017-106

Datum: 13. 5. 2025

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

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

NASLOV: **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper - prva obravnavna s predlogom za skrajšani postopek**

GRADIVO PRIPRAVIL: **Občinska uprava, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine IB STUDIO, d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper**

IZDELOVALEC GRADIVA: /

POROČEVALEC: **mag. Matjaž Marsič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine**

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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper v predloženem besedilu.



ŽUPAN
Aleš Bržan, l. r.

GRADIVO:

- Predlog odloka
- Obrazložitev predloga odloka z grafičnimi prikazi





MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

prva obravnava s predlogom
za skrajšani postopek

Na podlagi 115. člena, prvega odstavka 119. člena, tretjega odstavka 268. člena in druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 298. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3 – Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) in na podlagi 27. člena v povezavi s 180. členom 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 dnesprejel naslednji

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju Dolgoročnega plana občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenega plana 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) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje IB Studio, d.o.o., Koper, št. dokumentacije 22/17, november 2024.
- (2) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih, brez spremembe namenske rabe.
- (3) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov (ID) 2620.

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
 - 1.1 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
 - 1.2 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
 - 1.3 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
 - 1.4 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
 - 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid

- 2.2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 2.3 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 2.4 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 3.2 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 3.3 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 3.4 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 4.1 Ureditvena situacija – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 4.2 Ureditvena situacija – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 4.3 Ureditvena situacija – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 4.4 Ureditvena situacija – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 5.1 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 5.2 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 5.3 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 5.4 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 6.1 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 6.2 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 6.3 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 6.4 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 7.1 Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 7.2 Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3, obe k.o. Kubed
- 7.3 Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 7.4 Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
 2. Izhodišča za pripravo OPPN
 3. Prikaz stanja prostora
 4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 7. Elaborat ekonomike
 8. Povzetek za javnost.

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

3. člen

(koncept urejanja prostora)

- (1) Z OPPN se na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe predvidi gradnja kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.

- (2) Ureditveno območje OPPN obsega več zemljišč na širšem območju Mestne občine Koper, ki niso medsebojno prostorsko povezana.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN (v nadaljevanju: ureditveno območje) obsega zemljišča, namenjena gradnji kmetijskih objektov in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo. Ureditveno območje se nahaja v naslednjih naseljih ali v njihovi neposredni bližini: Grintovec, Zazid, Kubed in Spodnje Škofije.
- (2) Ureditveno območje obsega naslednja zemljišča:
- Območje Zazid: del parcele 3108/4 k.o. Zazid, površina območja 4000 m²;
 - Območje Kubed: del parcele 1668/2 in parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed, skupne površine območja 3377 m²;
 - Območje Spodnje Škofije: del parcele 799/76 k.o. Ankaran, površina območja 1430 m²;
 - Območje Grintovec: del parcele 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje, površina območja 1900 m².
- (3) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

5. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

- (1) Območje Zazid:
Predmetno območje je v naravi nepozidano zemljišče, ki ga na jugovzhodu omejuje gozd, iz vseh ostalih smeri pa je obdano s kmetijskimi zemljišči brez trajnih nasadov. Prostorska ureditev nima večjega vpliva na širše območje.
- (2) Območje Kubed:
Območje se nahaja ob kmetiji pobudnika, na robu naselja Kubed. Parceli, ki sta del tega OPPN, sta v naravi nepozidani in se ne stikata. Ureditveno območje na parceli 2285/3 k.o. Kubed na severu in zahodu omejuje gozd, južno in vzhodno pa se razprostirajo vinogradi. Ureditveno območje na delu parcele 1668/2 k.o. Kubed se nahaja severno od obstoječe kmetije in je severovzhodno in jugozahodno omejeno z vinogradi. Prostorska ureditev nima večjega vpliva na širše območje.
- (3) Območje Spodnje Škofije:
Območje leži vzhodno od Luke Koper in jugovzhodno od avtocestnega odseka Črni Kal – Srmin. Na obravnavanem območju se nahajajo stavba za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije. Severno in vzhodno od ureditvenega območja se nahajajo kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, severozahodno sadovnjak, južno in jugozahodno pa poteka struga reke Rižane. Prostorska ureditev nima večjega vpliva na širše območje.
- (4) Območje Grintovec:
Območje leži v bližini naselja Grintovec. Na obravnavani parceli se nahaja stavba, del stavbe je namenjen za spravilo pridelka, del kot stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije. Severozahodno območje omejuje vinograd, iz vseh drugih strani pa ga obdajajo oljčni nasadi, s katerimi upravlja naročnik. Prostorska ureditev nima večjega vpliva na širše območje.
- (5) Vplivi izven območja OPPN bodo zaradi gradnje in delovanja zanemarljivi ali začasni in ne bodo pomenili pomembne spremembe kakovosti okolja. V času gradnje se pričakujejo vplivi v zvezi z emisijami prašnih delcev in povečano stopnjo hrupa. Vplivov v času gradnje in obratovanja na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pred hrupom in na poslabšanje bivalnih razmer ne bo.

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

6. člen

(vrste dopustnih del in gradenj)

Na območju OPPN so dopustne novogradnje, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, prizidava, rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oziroma njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom, ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

7. člen

(dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN je dopustna kmetijska dejavnost.

8. člen

(vrste dopustnih objektov)

- (1) Dopustni so kmetijski objekti, ki jih dovoljuje Zakon o kmetijski zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) in so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v naslednje skupine:
 - 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
 - 12712 Stavbe za rejo živali
 - 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka
 - 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
- (2) Predvidi se gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov, uvrščeni v naslednje skupine:
 - 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
 - 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
 - 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti
 - 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (3) Dopustni so tudi spremljajoči objekti, skladno z ZKZ, za zagotavljanje opravljanja kmetijske dejavnosti (kot na primer zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč ter vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode, namenjeni namakanju kmetijskih zemljišč in drugi kmetijski rabi, zadrževalniki za napajanje živine).

9. člen

(lega objektov)

- (1) Dopustna je gradnja objektov znotraj območja OPPN, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN (Ureditvena situacija).
- (2) Objekti morajo biti odmaknjeni od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od meje parcele namenjene gradnji je 4 m.
- (3) Gradnja objektov z manjšim odklom od določenega, je dopustna do polovice višine objekta, ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju požarno varstvenih in drugih predpisov.
- (4) Izven meje območja je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, ter dostopnih poti za potrebe zagotovitve dostopnosti do objekta.

10. člen

(velikost objektov)

- (1) Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino in površino celotne parcele ali več parcel, ki pripadajo objektu. V zazidano površino objekta so vključeni vsi izpostavljeni deli objekta nad terenom, izpuščenji so balkoni, nadstreški in napuščji, zajeta pa je površina vseh enostavnih in nezahtevnih objektov. Na celotnem območju OPPN je potrebno upoštevati $FZ = 0,5$.
- (2) Objekti na lokaciji Zazid:
Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 1000 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.
- (3) Objekti na lokaciji Kubed:
Na parceli št. 1668/2 k.o. Kubed je dopustna postavitve stavbe A bruto površine do 400 m² in stavbe B bruto površine do 400 m². Maksimalna višina venca za obe stavbi je 3,50 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.
Na parceli 2285/3 k.o. Kubed se lahko zgradi stavba C bruto površine največ 500 m² in stavba D bruto površine največ 500 m². Maksimalna višina venca za obe stavbi je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.
- (4) Objekti na lokaciji Spodnje Škofije:
Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 700 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca.
- (5) Objekti na lokaciji Grintovec:
Dopustna je postavitve stavbe A bruto površine do 200,00 m² in stavbe B bruto površine do 200,00 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.
- (6) Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine za objekte na posamezni lokaciji.
- (7) Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo 1. kletne etaže, ki je v celoti vkopana z možnostjo urejenega dovoza z ene strani v dolžini maksimalno 5,00 m.

11. člen

(oblikovanje objektov)

- (1) Objekti naj bodo podolgovatega tlorisa. Zasnova, dimenzije in umestitev objekta so razvidne iz grafičnih prilog. V prostor naj bodo umeščeni tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši ter da se v čim večji meri ohranijo značilnosti krajine, kot na primer relief, gozdni rob, mejice, in podobno.
- (2) Strehe predvidenih objektov so lahko ravne, ozelenjene s travno rušo, ali dvokapnice v naklonu 20-22 stopinj, krite s korci.
- (3) Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.
- (4) Na območju OPPN je možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti, skladno z veljavno zakonodajo. Gradijo se lahko kot prizidek k osnovnemu objektu ali samostojno. Oblikovani morajo biti usklajeno z osnovnim objektom.
Gradnjo na vodovarstvenih območjih naj se omeji v največji možni meri. Dovoljena je izključno gradnja nujno potrebnih kmetijskih objektov za izvajanje kmetijskih dejavnosti, pri čemer je treba upoštevati vse omejitve, ki izhajajo iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13 in spr.; v nadaljevanju: uredba).
- (5) Za gradnjo objektov je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti dodatne usmeritve glede oblikovanja ter upoštevanje 22. in 23. člena tega odloka.

12. člen **(zunanje ureditve)**

- (1) Dovoljena je gradnja oziroma postavitev:
 - prostostojećih zidov maksimalne višine 1,50 m,
 - podpornih zidov maksimalne višine 2,20 m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno premagati s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30 cm. V celoti vkopani deli zidu se ne všttevajo v višino,
 - kombinacije podpornih in prostostojećih zidov s kovinsko ograjo do skupne maksimalne višine 2,20 m, od tega zid maksimalno višine 1,50 m,
 - kovinske ograje maksimalne višine 2,20 m.
- (2) Podporni zidovi in zidovi so zidani v masivnem kamnu v tehniki, ki ohranja izgled suhozida.
- (3) Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena. Na degradiranih površinah v času izvedbe del, ki ne bodo pozidane, se v čim večji meri ohranjajo ali vzpostavijo prvotni habitati.
- (4) Povožne in manipulativne površine se asfaltirajo ali uredijo v peščeni površini. Ostali del parcele se zatravi in hortikulturno uredi tako, da se vsaj delno omili vizualni stik med načrtovanimi objekti in širšim prostorom.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

13. člen **(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi)**

- (1) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih območjih.
- (2) Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljavcev.
- (3) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.
- (4) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja, pri čemer je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih.
- (5) Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav GJI z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi GJI na okolje.

14. člen **(prometne ureditve)**

- (1) Na območju OPPN je predvidena ureditev naslednjih prometnih površin:
 - navezava na obstoječe prometno omrežje,
 - urejanje mirujočega prometa.
- (2) Parkirna mesta so urejena na zunanjih površinah v okolici objekta ali v objektu.

- (3) Minimalno število parkirnih mest k posameznemu objektu v območju OPPN znaša 1PM/300 m² bruto površine objekta. Za drugačno (manjše) število parkirnih mest, se dokaže in obrazloži v nadaljnji projektni dokumentaciji.
- (4) Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenega objekta se predvidi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (5) Elementi dostopne poti (širina cestnega profila, nosilnost voziščne konstrukcije ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno z veljavno zakonodajo.
- (6) Trasa dostopne poti, ki poteka po nekategorizirani občinski cesti oziroma javnem dobrem, mora biti projektirana skladno s predpisi, ki določajo projektiranje in gradnjo javnih cest.
- (7) Območje Zazid:
Del obravnavanega območja se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste III. reda št. 624. Nov cestni priključek na državno cesto mora upoštevati veljavne predpise in zagotavljati varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu.
Za gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter izvajanje kakršnih koli del na zemljiščih v varovalnem pasu je potrebno pridobiti soglasje oz. mnenje Direkcije RS za infrastrukturo, Sektorja za upravljanje cest, Območje Koper.

15. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Območje Zazid:
V bližini ni elektroenergetskih naprav. Možna je izgradnja novega 20 kV daljnovoda (oz. kablovoda) cca 1500 m z novo TP.
- (2) Območje Kubed:
Za napajanje obravnavanega območja z električno energijo je potrebno ojačati elektroenergetsko omrežje iz TP Kubed 1 do konca vasi in zgraditi novo omrežje do obravnavanega območja cca 230 m.
- (3) Območje Spodnje Škofije:
Obravnavano območje se nahaja cca 330 m od gostišča Norbedo. Ob gostilni bi bilo potrebno postaviti novo razdelilno omaro in zgraditi nov priključek do obravnavanega območja.
- (4) Območje Grintovec:
Napajanje obravnavanega območja z električno energijo poteka iz obstoječe trafo postaje (v nadaljevanju TP) Kaverljag.

16. člen **(telekomunikacijsko omrežje)**

- (1) Na obravnavanih območjih ni TK kabelskega omrežja.
- (2) Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem komunikacijskem omrežju, na stavbah pa je dopustno namestiti bazno postajo.

17. člen **(vodovodno omrežje)**

- (1) Območje Zazid:
Vodooskrba za to območje ni možna.
- (2) Območje Kubed:
Vodooskrba za območje je možna iz vodovoda TPE 63 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Kubed 20 m3, KD = 292.31 m.n.m.
- (3) Območje Spodnje Škofije:
Vodooskrba je možna iz vodovoda NL 200 mm, ki se oskrbuje iz Prelivni RZ Rižana 200 m3, KD = 80.05 m.n.m.
- (4) Območje Grintovec:

Vodooskrba je možna iz vodovoda PEHD 90 mm, ki se oskrbuje iz RZ Grintovec 100 m3, KD = 264.50 m.n.m.

- (5) Dimenzioniranje priključnih vodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

18. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

Komunalne odpadne vode:

- (1) Na območju OPPN ni obstoječe, niti previdene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo. Dopustna je postavitev malih komunalnih čistilnih naprav.

Padavinske odpadne vode:

- (2) Za odvajanje padavinske vode iz obravnavanih območij je potrebno predvideti gradnjo novih internih kanalizacij z iztoki v odprte meteorne odvodnike. V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno prikazati lokacijo meteornih odvodnikov in iztočnih mest.
- (3) Čiste padavinske vode je potrebno voditi v interne meteorne kanalizacije preko peskolovov. Čista meteorna voda se lahko odvaja v kapnice, prelivne vode iz kapnic pa v meteorne odvodnike.
- (4) Padavinske vode iz površin, ki so onesnažene z olji, je potrebno pred iztokom v meteorne odvodnike očistiti v lovilcih olj in maščob.
- (5) Kanalizacijsko omrežje je potrebno predvideti v ločenem ter gravitacijskem sistemu in skladno z veljavno zakonodajo.
- (6) V primeru, da komunalne in morebitne tehnološke odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavne zakonodaje, je potrebno te odpadne vode predhodno očistiti.
- (7) Omogočen mora biti dostop s komunalnimi stroji do tras fekalne in meteorne kanalizacije ter malih komunalnih čistilnih naprav za čiščenje in vzdrževanje le-te s komunalnimi stroji.

19. člen **(ravnanje z odpadki)**

- (1) Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila Marjetice Koper d.o.o. z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0 t.
- (2) Zbiralnice za odvoz morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna tovorna vozila Marjetice Koper za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje prostorov in da so upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov.
- (3) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo karakterističnih komunalnih odpadkov, morajo investitorji skleniti sporazume s pooblaščenimi organizacijami za odvoz teh odpadkov.
- (4) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

20. člen **(splošna določila za varovanje okolja)**

- (1) Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma pri končni uporabi ureditev.
- (2) Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja in sosednjih območij.

21. člen

(ohranjanje narave)

(1) Območja OPPN se nahajajo na naslednjih območjih varovanja narave:

- parceli št. 2375/1 in 2376-del, obe k.o. Šmarje se nahajata na varovanem območju Natura 2000 (SI3000212 Slovenska Istra) ter ekološko pomembnem območju Dragonja - porečje (ID 71500),
- parcela št. 3108/4, k.o. Zazid, se nahaja na območju Natura 2000 Kras (SI5000023, SI3000276), na območju naravne vrednote Kraški rob (ID 3629) ter ekološko pomembnem območju Kras (ID 51100),
- parcela št. 799/76-del, k.o. Ankaran se nahaja na območju naravne vrednote Bonifika (ID 4813).

22. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN se nahajajo naslednje varovane enote nepremične kulturne dediščine:

- parcela št. 1668/2 k.o. Kubed se nahaja v vplivnem območju spomenika Kubed - Vas (EŠD 1297),
- parcela št. 3108/4, k.o. Zazid, se nahaja v območju enote registrirane dediščine Podpeč pri Črnem Kalu - Kulturna krajina Kraški rob (EŠD 15087) ter
- parcela št. 799/76, k.o. Ankaran, se nahaja v območju enote registrirane dediščine Ankaran - Kulturna krajina Ankaranska bonifika (EŠD 13925).

(2) Za poseg v enote dediščine iz prejšnjega odstavka je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje oz. kulturnovarstveno mnenje skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(3) Pri posegu v vplivno območje spomenika Kubed - Vas (EŠD 1297) je treba upoštevati varstveni režim in razvojno usmeritev, ki sta za to vplivno območje določena v strokovnih podlagah iz 8. člena Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov v občini Koper (Uradne objave (Primorske novice), št. 27/87, Ur. l. RS, št. 39/2007). Varstveni režim določa, da je vplivno območje prostorski okvir naselja in bistvena vrednota naselbinskega območja ter da ga je treba varovati kot celoto. Razvojna usmeritev navaja, da vplivno območje ni zazidljivo, razen v primeru, da je širitev naselja možna na podlagi prostorskih izvedbenih aktov in pod pogojem, da se nove gradnje vključujejo v krajino in da spoštujejo oblikovne značilnosti tradicionalnega stavbarstva.

(4) Za zadostitev varstvenemu režimu iz zgornjega odstavka je potrebno pri posegu na parc. št. 1668/2 k.o. Kubed upoštevati naslednje pogoje:

- Strehi stavb morata biti dvokapnici naklona 20 – 22 stopinj s slemenom, ki poteka vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Strešna kritina mora biti iz korcev. Zaključki streh na kapeh so lahko zidani (vodoravni, globine do 30 cm) ali leseni (poševni, globine do 40 cm). Na zatrepnih delih ne sme biti poudarjenih zaključkov (strehi se morata zaključiti z vrsto previsnih korcev).
- Zaradi pričakovanega vpliva na spomenik višina strešnega venca stavb ne sme presegati višine 3,50 metra nad koto terena.
- V primeru montažne gradnje mora biti stavba barvno usklajena z okolico.
- Okolica objektov mora biti ozelenjena. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena.
- V primeru opustitve kmetijske dejavnosti mora investitor stavbi odstraniti na lastne stroške.

- (5) Pri posegu v enoti dediščine Podpeč pri Črnem Kalu - Kulturna krajina Kraški rob (EŠD 15087) in Ankaran - Kulturna krajina Ankaranska bonifika (EŠD 13925) je treba upoštevati varstveni režim, ki predpisuje ohranjanje varovanih vrednot, kot so: krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine), značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve, tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini), tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva, odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem, avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov, preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (6) Za zadostitev varstvenemu režimu iz zgornjega odstavka je potrebno pri posegu na parc. št. 3108/4, k.o. Zazid upoštevati naslednje pogoje:
- Strehe stavb morajo biti dvokapnice naklona 20 – 22 stopinj s slemenom, ki poteka vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Strešna kritina mora biti iz korcev ali korčni po izgledu podobna kritina. Zaključki streh na kapeh so lahko zidani (vodoravni, globine do 30 cm) ali leseni (poševni, globine do 40 cm). Na zatrepnih delih ne sme biti poudarjenih zaključkov (strehe se morajo zaključiti z vrsto previsnih korcev).
 - V primeru montažne gradnje je dopustno odstopanje od pogojev iz zgornje alineje. Konkretni pogoje za oblikovanje objektov se v tem primeru določi v kulturnovarstvenih pogojih iz 2. odstavka tega člena.
 - V primeru montažne gradnje mora biti stavba barvno usklajena z okolico.
 - Okolica objektov mora biti ozelenjena. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena.
 - V primeru opustitve kmetijske dejavnosti mora investitor stavbi odstraniti na lastne stroške.
- (7) Za zadostitev varstvenemu režimu iz 5. odstavka tega člena je potrebno pri posegu na parc. št. 799/76 k.o. Ankaran upoštevati naslednje pogoje:
- Obstoječi objekti se morajo čim bolj vključiti v krajino. Njihova neposredna okolica naj se ozeleni: lahko se uporabi gosto živo mejo ali pa se s plezalkami obraste žično ograjo (mrežo). Rastline naj bodo v vsakem primeru vzgojene goste in visoke, da prekrijejo pogled na objekte. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena.
 - Obstoječi objekti se morajo barvno poenotiti in čimbolj barvno uskladiti z okolico. Vse objekte se (predvsem na zunanjih stranicah – ki gledajo navzven v krajino) prebarva v enotno barvo (ki je lahko svetel odtенок lokalnega kamna peščenjaka ali naravno zelena barva).
 - V primeru opustitve kmetijske dejavnosti mora investitor stavbi odstraniti na lastne stroške.
- (8) Na celotnem območju OPPN veljajo splošne usmeritve za varstvo arheoloških ostalin:
- Strokovni nadzor nad posegi: 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 del naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
 - Odkritje arheološke ostaline: 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.

- (9) V primeru neskladja ostalih določb tega odloka z določbami tega člena veljajo določbe tega člena.

23. člen **(varstvo tal in voda)**

- (1) Predvidena območja se nahajajo na opozorilno erozijskem in plazljivem območju.
- (2) Pri zasnovi rabe prostora na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se lahko kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Upošteva naj se omejitve in prepovedi podane v 87. in 88. členu ZV-1.
- (3) V največji možni meri naj se ohranja obstoječe geomorfološke karakteristike terena.
- (4) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in spremembe), Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in spremembe), Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00 in 41/04 – ZVO-1) ter ostalimi področnimi predpisi.
- (5) Gnojenje zemljišč se mora izvajati v skladu z veljavno zakonodajo. Gnojenje kmetijskega zemljišča na vodovarstvenem območju brez gnojilnega načrta ni dovoljeno. Pri izdelavi gnojilnega načrta in izvajanju gnojenja je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13).
- (6) Za vse gradnje je potrebno pridobiti vodno soglasje oziroma mnenje s strani Direkcije RS za vode.
- (7) Parc. št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje: V nadaljnjih fazah projektiranja in gradnje se upošteva izdelano geomehansko poročilo. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.
- (8) Parc. št. 1668/2 k.o. Kubed se nahaja na II. (ožjem) vodovarstvenem območju, za katerega pri zasnovi in izvedbi gradnje ter izvajanju dejavnosti prednostno veljajo določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane. Izvajanje gradbenih del na vodovarstvenem območju se lahko izvaja ob upoštevanju omejitev, ki so navedene v uredbi v Prilogi 3 – Tabeli 1.2. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.
- (9) Parc. št. 2285/3 k.o. Kubed: Pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali, se objekte za rejo živali in gnojišča, gnojne jame, morebitne cevovode načrtuje v nepropustni izvedbi ter skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in spr.) 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. V dokumentaciji za izdajo mnenja k gradnji je treba predvideti tudi površine, kamor se bodo živinska gnojila odvažala. Za odvoz gnojil na vodovarstveno območje je treba izdelati gnojilni načrt, skladno z določili Uredbe o vodovarstvenem območju vodonosnikov Rižane.

- (10) Parc. št. 3108/4 k.o. Zazid se nahaja na II. (ožjem) vodovarstvenem pasu vodonosnikov Rižane, za katerega pri zasnovi in izvedbi gradnje ter izvajanju dejavnosti veljajo določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane. Vse stavbe in vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani na način, da do negativnih vplivov na vode in tla ne po prihajalo – velja za fazo gradnje in fazo uporabe objektov ter izvajanje dejavnosti. Pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali se objekte za rejo živali in gnojišča, gnojne jame, morebitne cevovode...ipd. načrtuje v neprepustni izvedbi ter skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in spr.) 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, kar mora biti prikazano in jasno razvidno iz dokumentacije za izdajo mnenja k posamezni gradnji. V gradivu je treba prikazati tudi površine, kamor se bodo živinska gnojila odvažala. Za odvoz gnojil na vodovarstveno območje je treba izdelati gnojilni načrt, skladno z določili Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane. Izvajanje gradbenih del na vodovarstvenem območju se lahko izvaja ob upoštevanju omejitev, ki so navedene v Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, v Prilogi 3 – Tabeli 1.2. Za stavbe za rejo živali (več kot 5 glav velike živine) je, na podlagi Priloge 3 - Tabele 1.1 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, potrebna izdelava revidirane analize tveganja, skladno z veljavno zakonodajo. O potrebnosti izvedbe analize tveganja se bo presojalo naknadno, ko bo priložena podrobnejša zasnova in opis objektov ter dejavnosti. Priloženo geološko in hidrogeološko poročilo je treba upoštevati tudi pri projektiranju in izvedbi ceste. Skladno z usmeritvami se priporoča zbiranje in ponovna uporaba vode meteorne vode. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vodonosnik Rižane, ni dovoljeno.
- (11) Parc. št. 799/76 k.o. Ankaran: po opozorilni karti poplav je obravnavano območje poplavno ogroženo. Za vodotok Rižana je bila izdelana »Hidrološko hidravlična analiza z izdelavo kart razredov poplavne nevarnosti za reko Rižano« (št. M41/20; IZVOR d.o.o., Ljubljana; oktober 2021; investitor Mestna občina Koper). Poplavne karte ne zajemajo obravnavanega območja. Zaradi navedenega je treba izdelati ustrezen hidrotehnični elaborat, izdelan skladno z veljavno zakonodajo in omenjeno hidrološko hidravlično analizo ter pridobiti projektne pogoje in mnenje s strani Direkcije RS za vode. Gradnja bo dopustna le v primeru, če se izkaže skladnost gradnje z upoštevanjem veljavnih predpisov s področja upravljanja z vodami. V priobalnem pasu se lahko nahajajo le objekti, ki so zgrajeni na podlagi veljavnih dovoljenj in skladno z veljavno zakonodajo. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.
- (12) Posegi v prostor ki so izjemoma dovoljeni na vodnem in priobalnem zemljišču, so navedeni v 37. členu ZV-1.
- (13) Ob vodotoku je treba zagotoviti prost in neoviran dostop.
- (14) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi.
- (15) Prometne manipulativne, intervencijske površine in površine mirujočega prometa (npr. parkirišča kmetijskih strojev in mehanizacije) morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilcev olj.

Ravnanje s plodno zemljo:

- (16) Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu in uporabiti za ureditev zelenic.

24. člen **(varstvo zraka)**

- (1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.
- (2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:
 - preprečevanje prašenja z gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
 - preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi s čiščenjem vozil pri vožnji z območja gradnje javne prometne površine, prekrivanjem sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženjem odkritih delov trase;
 - upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih z uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.
- (3) Na lokacijah kjer je predvidena vzreja živali je med obratovanjem potrebno izvajati ukrepe za zmanjševanje emisije vonjav. Potrebno je vzdrževanje suhih in čistih hlevov ter primerno zračenje prostorov.
- (4) Gnojišča in jame za gnojnico morajo biti dovolj velika, da se v njih lahko skladišči organska gnojila za čas, ko je njihova uporaba prepovedana.
- (5) Hlevski gnoj se lahko začasno shrani na kupu na kmetijskih površinah, torej na travnikih ali njivah, vendar ne dlje kot za dva meseca. Lokacijo je potrebno vsako leto menjati.

25. člen **(varstvo pred hrupom)**

- (1) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.
- (2) Pri gradnji in obratovanju objektov mora raven hrupa v območju ostati v mejah dovoljenega, skladno s področnimi predpisi.
- (3) Prezračevalne naprave naj se namestijo na način, da bodo čim bolj oddaljene od stanovanjskih stavb v bližini.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NRAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

26. člen **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
- (3) Območje Zazid:
 - Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,125.
 - Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.
 - Obravnavana lokacija po opozorilni karti erozije spada v erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi.
 - Pri načrtovanju gradnje je potrebno predvideti ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin (velja tudi za morebitno ponikanje, namakanje, ipd....).

- Stavbo za rejo živali je potrebno temeljiti pritvo na temeljni plošči. Stavba za spravilo pridelka ter stavba za shranjevanje kmetijskih strojev se temeljita na točkovnih temeljih. Temeljenje je potrebno izvesti v raščeno kamninsko podlago – apnenec. Dno temelja mora biti vsaj 0,6 m pod koto končne ureditve.
- Izvedbe začasnih vkopnih brežin se v apnencu izvede v naklonu do 3:1.
- Morebitne nasipne brežine se uredi v naklonu 2:3 na očiščeno utrjeno in stopničeno peto.
- Meteorne vode se ponika. Ponikovalnica mora biti primerno odmaknjena od temeljev objekta. Ponikalnica naj se izvede skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2. Upoštevati je potrebo koeficient prepustnosti $k = 1 \times 10^{-5}$ m/s.
- Za parc. št. 3108/4, k.o. Zazid je bilo izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Geologija, d.o.o. Idrija, št. 5000-028/2022-01, Idrija, marec 2022.

(4) Območje Kubed:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,125.
- Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.
- Obravnavana lokacija po opozorilni karti erozije spada v erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi ter na karti verjetnosti pojavljanja plazov v območje velike verjetnosti pojavljanja plazov.
- Pri načrtovanju gradnje je potrebno predvideti ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin (velja tudi za morebitno ponikanje, namakanje, ipd....).
- Objekti se temeljijo na točkovnih temeljih v raščeno kamninsko podlago. Celoten preperinski sloj pod temelji je potrebno odstraniti. Dno temeljenja mora biti vsaj 0,3 m pod koto končne ureditve.
- Predlagana je gradnja podpornega zidu v brežini na SV delu parc. št. 1668/2 k.o. Kubed. Zid mora biti opremljen z drenažo (podložni beton, drenažna cev fi 150, drenažni zasip ovit s filcem, kontrolni jaški).
- Nezavarovane začasne vkopne brežine (v raščeni kamninski podlagi – flis in zemljinskem sloju) se izvede v naklonu 1:1.
- Vse meteorne vode z objekta in vode iz drenaže je potrebno ponikati v infiltracijski nasip na slabo prepustnih tleh, skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2.
- Za del parc. št. 1668/2 in parc. št. 2285/3, obe k.o. Kubed je bilo izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Geologija, d.o.o. Idrija, št. 5010-038/2022-01, Idrija, marec 2022.

(5) Območje Spodnje Škofije:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,1.
- Obravnavana lokacija se po opozorilni karti poplav nahaja na poplavnem območju – pogoste poplave. Med obravnavanim objektom in reko Rižano je zgrajen protipoplavni nasip.
- Za del parc. št. 799/76, k.o. Ankaran je bilo izdelano Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Geologija, d.o.o. Idrija, št. 5033-061/2022-01, Idrija, marec 2022.

(6) Območje Grintovec:

- Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,1.
- Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.

- Za izvedbo ponikovalnice se predvidi izkop jame globine 2,5 m, širine 2,5 m in dolžine 2,5 m. V dno jame je potrebno vgraditi drenažni filter v debelini 0,5m in na to 2 paketa drenažnih cevi fi 100 cm, višine 2 m, katerih skupni volumen znaša 3,1 m³, ostali izkop se zapolni z drenažnim materialom.
 - Za parc. št. 2375/1, k.o. Šmarje je bilo izdelano Geomehansko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Cestla, inženiring in svetovanje, d.o.o., št. 234/2022-CE, Brezovica pri Ljubljani, april 2022.
- (7) Pri zasnovi rabe prostora na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se lahko kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
- (8) V največji možni meri naj se ohranja obstoječe geomorfološke karakteristike terena.

27. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Predvidena zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:
- potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
 - neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Preko parcele št. 3108/4 k.o. Zazid, kjer je predvidena postavitve stavbe za rejo živali, poteka protipožarna preseka št. 14p694, ki je namenjena odpiranju in protipožarnemu varstvu tamkajšnjih gozdov. Izgradnja stavbe za rejo živali mora ohraniti obstoječo protipožarno preseko. V primeru, da želi investitor potek obstoječe protipožarne preseke preko navedene parcele spremeniti, mora to storiti na lastne stroške in ob sodelovanju ZGS.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA ODSTOPANJA

28. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.
- (2) Dopustne so delne inčasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve.
- (3) V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

29. člen

(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

- (1) Dopustna je drugačna umestitev objektov od prikazane znotraj območja OPPN in ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.
- (2) Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

30. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
- (2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji.
- (3) Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih, ob upoštevanju ostalih določil tega odloka in s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper.
- (4) Priključek na območje je lahko tudi drugačen od prikazanega s soglasjem upravljavcev cest.

IX. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

31. člen

(začasna raba zemljišča)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

32. člen

(splošne obveznosti)

- (1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.
- (2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:
 - promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
 - vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del, ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
 - v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
 - v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;

- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.
- (3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

33. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- novogradnja, prizidava in nadzidava stavb v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcija stavb ter pripadajočih objektov in ureditev,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, v skladu z določili tega odloka,
- dela v zvezi z ureditvijo zelenih površin.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

34. člen

(vpogled podrobnega načrta)

OPPN je na vpogled pri pristojnem uradu Mestne Občine Koper.

35. člen

(nadzor)

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

36. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2620

Številka: 3505-27/2017

Koper,

Župan

Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV
PREDLOGA ODLOKA
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov na
kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper

I. Pravna podlaga

Pravni temelj za sprejem predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper (v nadaljnjem besedilu: predlog odloka):

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; 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 114. in 115. členu določa, da občina pripravi predlog akta, ki ga posreduje nosilcem urejanja prostora v mnenje in tako usklajen predlog v potrditev in sprejem;

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; 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, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE, v nadaljnjem besedilu: ZKme-1D), ki v 3. ea členu določa:

- 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.

ZKme-D-1D v 3.ea členu v nadaljevanju natančno določa tudi podrobnejše *pogoje* za umeščanje kmetijskih objektov in sicer:

- natančno opredeljuje *vrsto kmetijskih objektov*, ki se jih lahko umešča, to so:

- stavbe za rastlinsko pridelavo;
- stavbe za rejo živali vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- stavbe za spravilo pridelka in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov ter
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

- ZKZ tudi natančno opredeljuje pogoje, ki jih morajo izpolnjevati *subjekti* kot nosilci kmečkega gospodarstva:

- pobudniki morajo biti obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovani kot kmetje;
- samostojni podjetnik ali pravna oseba mora v letu pred vložitvijo pobude najmanj 60% svojega letnega dohodka doseči z opravljanjem kmetijske dejavnosti,
- pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 Evrov, v primeru zadruga 50.000 Evrov, agrarna skupnost mora imeti v lasti 20 ha kmetijskih zemljišč.

Kmetijski objekti se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

Na podlagi navedenih določb 3. ea člena ZKme-1D je občina ugotovila skladnost prejetih pobud z zakonskimi določili in pristopila k pripravi »Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper« (skrajšano OPPN) z namenom uresničevanja pobude investorjev, ki za širitev dejavnosti potrebujejo umestitve kmetijskih objektov, ki še niso predvideni v veljavnih prostorskih aktih. Predmet urejanja OPPN je opredelitev lokacij za gradnjo in ureditev kmetijskih objektov, funkcionalnega zemljišča, infrastrukturnih ureditev in priključkov. Osnovni namen predlaganega OPPN je omogočanje širitve kmetijske proizvodnje pobudnikom z ustrezno umestitvijo kmetijskih objektov v prostor.

Postopek za sprejem OPPN je bil izveden na pobudo investorjev. 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 so bila oblikovana ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora in s tem namenom je občina zagotovila sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb na osnutek izhodišč za pripravo prostorskega akta.

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

II. Namen in postopek

Mestna občina Koper je prejela pobudo za izdelavo OPPN s predlogom za umestitev in izgradnjo kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. Pobuda obsega naslednja zemljišča:

- območje Zazid - del parcele 3108/4 k.o. Zazid;
- območje Kubed - del parcele 1668/2 in parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed;
- območje Spodnje Škofije: del parcele 799/76 k.o. Ankaran;
- območje Grintovec: del parcele 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje.

Vlogi so bila priložena Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih, april 2021, dopolnitev avgust 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).

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.

Predvideni občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih predvideva izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. OPPN bo pravna podlaga za načrtovanje in pridobitev gradbenih dovoljenj za novogradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve in odstranitve objektov.

Pobudniki na podlagi določil veljavnih prostorskih aktov nimajo možnosti postavitve potrebnih kmetijskih objektov, ki jih nujno potrebujejo zaradi izvajanja in širitve svoje dejavnosti. Umestitev kmetijskih objektov s prilagoditvijo izrabe razpoložljivih površin glede umestitve, razporeditve in gabaritov predvidenih objektov bi pobudnikom omogočilo sodobno kmetovanje in primeren razvoj svoje panoge ter pripomoglo h krepitvi pomena kmetijstva v lokalnem okolju in tudi širše v regiji.

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

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN pozvala javnost k sodelovanju pri oblikovanju izhodišč za pripravo 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 potreba po pripravi OPPN, podani ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z 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 OPPN in okvirni roki za izvedbo priprave OPPN in investicij iz prejšnje alineje. Predlog izhodišč je bil na spletni strani Mestne občine Koper javno objavljen od 28. 5. 2021 do vključno 11. 6. 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 OPPN.

Na podlagi dopolnjenega predloga Izhodišč za pripravo OPPN z opredeljenimi določili in usmeritvami za območje obravnave OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih 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 v Mestni občini Koper, objavljen dne 22.9.2021.

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

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev;
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest Območje Koper;
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet;
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje;
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, v vednost: Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Piran;
- Telekom Slovenije, PE Koper;
- Istrabenz plini;
- MO Koper, Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet;
- Rižanski vodovod, Koper;
- Marjetica Koper d.o.o.;
- Elektro Primorska, PE Koper;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem;
- Zavod RS za varstvo narave, OE Piran;
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, v vednost: Nacionalni inštitut za javno zdravje;
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo;
- Zavod za gozdove Slovenije, območna enota 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.

Na izhodišča OPPN so bila pridobljena mnenja in konkretne smernice v času med 30. 9. 2021 in 25. 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. 35409-413/2021-2550-10 z dne 5. 1. 2022 odločilo, da v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Na osnutek akta so pridobljena mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora v času med 29. 11. 2022 in 6. 9. 2023.

Na podlagi pridobljenih mnenj in smernic NUP je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil javno razgrnjen 30 dni in sicer v času od 26. 9. 2023 do 25. 10. 2023 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper v Kopru, Verdijeva ulica 10 ter na spletnem naslovu www.koper.si.

Dopolnjeni osnutek OPPN je bil spremenjen in usklajen na podlagi upoštevanja prejetih pripomb ob javni obravnavi dopolnjenega osnutka ter skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora in v nadaljevanju postopka je bil pripravljen predlog OPPN.

K predlogu OPPN so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Mnenja so dospela med mesecem novembrom 2024 in majem 2025.

III. Območje obravnave in veljavni prostorski akti

OPPN se nanaša na naslednja območja:

- Območje Zazid: del parcele 3108/4 k.o. Zazid, površina območja 4000 m²;
- Območje Kubed: del parcele 1668/2 in parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed, skupne površine območja 3377 m²;
- Območje Spodnje Škofije: del parcele 799/76 k.o. Ankaran, površina območja 1430 m².
- Območje Grintovec: del parcele 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje, površina območja 1900 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. 3108/4-del, k.o. Zazid

Oznaka namenske rabe prostora: **K**

Osnovna namenska raba: **II. območje kmetijskih zemljišč**



Slika 1: Prikaz namenske rabe – II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

Območje se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: ekološko pomembno območje (Kras, ID 51100),
- območje ohranjanja narave: posebno varstveno območje (območje Natura 2000: SI5000023, SI3000276 Kras)
- območje ohranjanja narave: naravne vrednote Kraški rob (ID 3629)

2. Parc št. 1668/2-del in 2285/3, obe k.o. Kubed

Oznaka namenske rabe prostora: Q

Osnovna namenska raba: I. območje kmetijskih zemljišč



Slika 2: Prikaz namenske rabe – I. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

3. Parc. št. 799/76-del, k.o. Ankaran

Oznaka namenske rabe prostora: **Q**

Osnovna namenska raba: **I. območje kmetijskih zemljišč**



Slika 3: Prikaz namenske rabe – I. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

4. Parc št. 2375/1-del in 2376-del, obe k.o. Šmarje

Oznaka namenske rabe prostora: **K**

Osnovna namenska raba: **II. območje kmetijskih zemljišč**



Slika 4: Prikaz namenske rabe – II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

IV. Predmet in vsebina

Z OPPN se v prostor umešča gradnja kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih, brez spremembe namenske rabe.

Ureditveno območje obsega zemljišča, namenjena gradnji kmetijskih objektov in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo. Predvidena je umestitev kmetijskih objektov, ki služijo kmetijski dejavnosti na posameznem območju, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

Zemljišča, kjer se nahajajo kmetije ležijo večinoma v strnjenih delih naselij in nimajo prostorskih in okoljskih možnosti za širitev kmetije. Območja zemljišč, kamor želijo pobudniki preseliti del svoje dejavnosti se nahajajo ob površinah, katere obdelujejo oz. uporabljajo za pašnike. V neposredni bližini kmetij, zaradi prostorskih in okoljskih možnosti, ni možna širitev dejavnosti, zato so se pobudniki odločili za ureditev in postavitev objektov na drugih lokacijah.

Območja so dostopna po lokalnih ali gozdni cestah.

1. Parc. št. 3108/4-del, k.o. Zazid

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 48/22 – uradno prečiščeno besedilo, 40/23 – ZČmIS-1, 78/23 – ZORR, 84/23 – ZDOsk-1, 125/23 – odl. US in 133/23; v nadaljevanju ZPIZ-2).

Z ureditvami na tem območju soglaša lastnik kmetijskega zemljišča, Mestna občina Koper.

V območje OPPN je zajet del parcele 3108/4, k.o. Zazid v izmeri 4.000 m².

Pobudniki želijo na obravnavanem območju urediti pašnik za živali (prosta reja). V ta namen potrebujejo zavetišče za živali in ograjo za pašnik. Za shranjevanje krme in orodja, potrebujejo še dodatne prostore oz. stavbe. Pašnik za živali je odmaknjen od naselja, da ne moti prebivalcev vasi.

Na predmetni parceli je predvidena postavitev stavbe za rejo živali (zavetišče za živali pri prosti reji), postavitev stavbe za spravilo pridelka (krme) ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 1000 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca. Predvidena stavba za rejo živali (zavetišče za živali v prosti reji) bo za okvirno 150 govedi in 30 prašičjih pitancev.

V primeru izgradnje novega NN daljnovoda je možna priključitev na elektroenergetsko omrežje, vodooskrba za območje ni možna. Na območju ni obstoječe, niti prevedene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo. Dopustna je postavitev malih komunalnih čistilnih naprav.

Območje se nahaja na območju Natura 2000 Kras (SI5000023, SI3000276), na območju naravne vrednote Kraški rob (ID 3629) ter ekološko pomembnem območju Kras (ID 51100) ter v območju enote registrirane dediščine Podpeč pri Črnem Kalu - Kulturna krajina Kraški rob (EŠD 15087).

2. Parc št. 1668/2-del in 2285/3, obe k.o. Kubed

Nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena ZPIZ-2.

V območje OPPN je zajet del parcele št. 1668/2, k.o. Kubed v izmeri 1.500m² in parcela št. 2285/3, k.o. Kubed v izmeri 1.877m².

Obravnavano območje se nahaja ob kmetiji, na meji s stavbnim zemljiščem. Parcela št. 1668/2, k.o. Kubed je po namenski rabi že delno umeščena v ureditveno območje za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo. Pobudnik bi želel umakniti stavbo za rejo živali nekoliko stran od naselja, zato predlaga parcelo št. 2285/3, k.o. Kubed za postavitev stavbe za rejo živali.

Na parceli št. 1668/2 k.o. Kubed je dopustna postavitev stavbe A za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe), bruto površine do 400 m² in stavbe B za spravilo pridelka, bruto površine do 400 m². Maksimalna višina venca za obe stavbi je 3,50 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca. Na parceli 2285/3 k.o. Kubed se lahko zgradi stavba C, za okvirno 100 govedi, bruto površine največ 500 m² in stavba D, za okvirno 50 prašičev, bruto površine največ 500 m². Maksimalna višina venca za obe stavbi je

7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca. Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 1.800 m².

Možna je priključitev na elektroenergetsko in vodovodno omrežje. Na območju ni obstoječe, niti predvidene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo. Dopustna je postavitve malih komunalnih čistilnih naprav.

Parcela št. 1668/2 k.o. Kubed se nahaja v vplivnem območju spomenika Kubed - Vas (EŠD 1297).

3. Parc. št. 799/76-del, k.o. Ankaran

Nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena ZPIZ-2.

V območje je zajet del parcele št. 799/76, k.o. Ankaran v izmeri 1.430 m², ob lokalni cesti in območju ureditveno območje za poselitev, območje za centralne dejavnosti. Pobudnik obdeluje preostali del parcele in potrebuje v bližini obdelovalnih površin stavbo, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča ter za spravilo pridelka (ukvarja se s pridelavo sadja in zelenjave).

Na predmetnem območju je dopustna postavitve stavb za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 700 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca.

Zaradi usklajevanja z Direkcijo RS za vode je prišlo do spremembe meje območja OPPN. V izogib poseganju v priobalni pas reke Rižane, se je meja območja OPPN na jugu zmanjšala za omenjeni del zemljišča ter enakovredno povečala proti SV.

Možna je priključitev na elektroenergetsko in vodovodno omrežje. Na območju ni obstoječe, niti predvidene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo. Dopustna je postavitve malih komunalnih čistilnih naprav.

Območje se nahaja na območju naravne vrednote Bonifika (ID 4813) ter v območju enote registrirane dediščine Ankaran - Kulturna krajina Ankaranska bonifika (EŠD 13925).

Z ureditvami na tem območju soglaša upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

4. Parc št. 2375/1-del in 2376-del, obe k.o. Šmarje

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena ZPIZ-2.

V območje OPPN je zajet del parcele 2375/1 in del parcele 2376, obe k.o. Šmarje v izmeri 1.900 m².

Na obravnavanem območju je dopustna postavitve stavbe A namenjene za spravilo pridelka, bruto površine do 200,00 m² in stavbe B za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe), bruto površine do 200,00 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.

Stavbe so predvidene na območju izven naselij, med nasadi oljk, katere pobudnik obdeluje. Zaradi obdelave oljčnika potrebuje pobudnik v neposredni bližini stavbo, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča ter za spravilo pridelka.

Možna je priključitev na elektroenergetsko in vodovodno omrežje. Na območju ni obstoječe, niti predvidene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor

zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo. Dopustna je postavitve malih komunalnih čistilnih naprav.

Območje se nahaja na varovanem območju Natura 2000 (SI3000212 Slovenska Istra) ter ekološko pomembnem območju Dragonja - porečje (ID 71500).

V. Predlog odloka

S predlaganim odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih v Mestni občini Koper (v nadaljevanju OPPN). Predlagani odlok vsebuje tekstualni in grafični del.

Ureditveno območje obsega zemljišča, namenjena gradnji kmetijskih objektov in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo. Ureditveno območje obsega štiri lokacije: območje Zazid, območje Kubeč, območje Spodnje Škofije in območje Grintovec.

Na območju OPPN so dopustne novogradnje, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, prizidava, rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oziroma njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom, ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela. Na območju OPPN je dopustna kmetijska dejavnost.

Sprejetje odloka omogoča realizacijo investicijske namere in sicer gradnjo 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 OPPN je bil javno razgrnjen 30 dni in sicer v času od 26. 9. 2023 do 25. 10. 2023 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 Na javni obravnavi so bile ustno na zapisnik podane pripombe:

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 onesnaženjem 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 krajsani Zazida niso bili ustrezno neposredno obveščeni s strani investitorja o načrtovanem umeščanju dejavnosti.

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.

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).

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 parkirnih mest, 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.

2.3. Po pošti ni bilo podanih pripomb.

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; 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:

Stališča (3.1.)

- 3.1.1 Stališče: na podane pripombe pod točko 2.1.1. 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 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 upošteevane pri pripravi predloga akta ali so bile že predhodno upošteevane.

- 3.1.2 Stališče na podane pripombe pod točko 2.1.2.: strehe so na območju OPPN 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 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 upošteevana.

Stališča (3.2.)

- 3.2.1. Stališče na podane pripombe pod točko 2.2.1.: z OPPN 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 upošteevajo pri pripravi predloga akta ali so bile že predhodno upošteevane.

- 3.2.2. Stališče na podane pripombe pod točko 2.2.2.: strehe so na območju OPPN 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 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.

4. Objava stališč

Mestna občina Koper je kot pripravljavec akta ugotovila, da so bile podane pripombe in predlogi, ki so predmet javne obravnave prostorskega akta, upoštevani. Predlog OPPN je upošteval sprejeta stališča do pripomb. Skladno s tretjim odstavkom 112. člena ZUreP-2 so bila stališča javno objavljena v prostorskem informacijskem sistemu oz. spletni strani Mestne občine Koper (<https://www.koper.si/obcina/vloge-obrazci-in-predpisi/?be=urad-za-prostorski-razvoj-in-nepremicnine#>).

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 po skrajšanem postopku v predloženem besedilu.

Pripravili:

IB Studio, d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper

mag. Klara Vidmar



Vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine:
mag. Matjaž Marsič l.r.





LEGENDA:

- omnigje OPN
- parcelske meje
- parcelske linije

- proječni ožje
- uzgno površina
- konjida površina



Skala:
1:1000

Velikost:
Urednena situacija - del parcele št. 3.102/4 k.o. Zard



LEGENDA:

- območje OPFH
- parcelna meja
- cesta
- parcelna linija

- pravični objekt
- zgrajena površina
- izpolnjena površina



Merilo:
1:1000

Vredn. izbr.

Uredil: situacija - del parcela št. 1686/2 in parcela št. 2285/3, oba k.o. Kluž



LEGENDA:

- domeniul OTPN
- parcele mele
- parcelele mele

- proiectele obiect
- utilitate publice
- limitați publicitate



Scara:
1:1000

Verificat de:
Urednăria situația - del parcele st. 799/76 k.o. Anbaran



LEGENDA:

- obnova OPN
- parcely nje
- parcely stavba

- problemi objekti
- objekti postave
- izvedba postave

Stavba:

1:1000

Uradna situacija - del parcele s. 2375/1 in 2376, del k.o. Smarje