



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-15/2009

Datum: 13.07.2010

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA
o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Dolge njive - Campi lunghi,
pod cerkvijo v Ankaranu

1. Razlogi in namen, pravna podlaga ter postopek priprave

Z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3) je celotno območje Odloka o zazidalnem načrtu Dolge njive - Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu (Uradne objave, št. 6/2001, Uradni list RS, št. 47/2006- obvezna razlaga) pretežno opredeljeno kot območje za stanovanja, v manjšem delu pa še kot območje za centralne dejavnosti (na delu Območja servisne ceste) in kot območje gozdnih zemljišč (na skrajnem severnem delu Območja Dolge njive).

Obravnavano območje ureja Odlok o zazidalnem načrtu Dolge njive - Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu (Uradne objave, št. 6/2001, Uradni list RS, št. 47/2006- obvezna razlaga, v nadaljevanju ZN). Območje ZN je namenjeno ureditvi in izgradnji individualnih stanovanjskih stavb, večstanovanjskih stavb, prostorov za oskrbne dejavnosti v pritličju večstanovanjskih stavb, parkiranju za potrebe stanovalcev, gradnji infrastrukture v funkciji naselja in ureditvam odprtega prostora. Načrtovane ureditve so delno realizirane: zgrajen je pretežni del ureditev na južnem delu območja servisne ceste (trg v središču Ankarana), delno je pozidano območje Dolge njive, vzpostavljena je osnovna prometna in ostala infrastrukturna mreža. Nepozidana zemljišča so pretežno namenjena kmetijski rabi. Na območju Dolge njive - Campi lunghi so posamezni individualni stanovanjski objekti v fazi izgradnje. Območje sprememb in dopolnitev ZN je vključeno v poselitveno območje naselja Ankaran in se razteza severno in severovzhodno od centralnega dela naselja in šolskega kompleksa.

Na obravnavnem območju ni registriranih enot kulturne dediščine, zavarovanih območij narave, vodovarstvenih območij ali drugih zavarovanih območij oziroma površin pod različnimi varstvenimi režimi.

Pri podrobnejši analizi območja in ob umestitvi prvih objektov v prostor je bilo ugotovljeno, da so z manjšimi spremembami možne prostorsko in tehnično boljše rešitve, ki pa se jih ne da uresničiti pri izvedbi; veljavni odlok namreč ne vključuje odstopanj, ki bi to omogočala. V sklopu podrobnejše analize veljavnega prostorskega akta so bila poleg tega ugotovljena še

določena neskladja med tekstualnim in grafičnim delom ZN ter neskladja določil in terminologije veljavnega ZN z veljavno zakonodajo in določili Prostorskega reda Slovenije. Za zagotovitev formalne usklajenosti prostorskega akta s hierarhično višjimi dokumenti, za odpravo neskladij znotraj veljavnega ZN, za poenotenje pogojev in možnosti gradnje na območju ZN in za omogočanje dodatnih možnosti in rešitev gradnje je Mestna občina Koper kot pripravljavec prostorskih aktov na pobudo investitorja na območju ZN pristopilo k pripravi predmetnih sprememb in dopolnitev ZN.

Obravnane spremembe so predvidene v obsegu in na način, ki ne predstavlja bistvenega odmika od vzpostavljenega prostorske in funkcionalne zasnove in tako, da se vsem obstoječim in predvidenim objektom, ki so načrtovani z ZN, ohranja enakovredna dostopnost in infrastrukturna opremljenost, da se ne slabša bivalnih pogojev in razmer na sosednjih območjih in da se prekomerno ne obremenjuje okolja. S spremembami in dopolnitvami ZN se iz celotnega ureditvenega območja zazidalnega načrta izključi območje servisne ceste na južnem delu (navezava na center Ankarana) in severni del območja Dolge njive - Campi lunghi (območje stavb z označbami 1-5).

Sklepu o začetku postopka (Ur.l.RS št.19/2010) je sledila priprava osnutka sprememb in dopolnitev prostorskega akta in pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora. Ministrstvo za okolje in prostor je z odločbo št. 35409-66/2010 z dne 15.4.2010 odločilo, da v postopku priprave in sprejemanja predmetnega prostorskega akta celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) ni potrebno izvesti. Na podlagi analize prejetih smernic, dodatnih vsebinskih izhodišč MOK in strokovnih podlag ter dodatnih pobud bodočih investitorjev je bil pripravljen dopolnjen osnutek prostorskega akta. Skladno s predpisanimi postopki je bilo gradivo dopoljenega osnutka prostorskega akta javno razgrnjeno od 24.5.2010 do 23.6.2010. Dne 9.6.2010 je potekala javna obravnava osnutka sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

2. Območje izdelave sprememb in dopolnitev

Velikost celotnega območja ZN je približno 6,76 ha. S spremembami in dopolnitvami se načrtuje zmanjšanje območja ZN, in sicer se iz območja izključita Območje servisne ceste ter severni del območja Dolge njive - Campi lunghi (območje objektov z označbami 1, 2, 3, 4 in 5), ki s tem preideta v urejanje s Prostorsko ureditvenimi pogoji v občini Koper (Ur. obj., št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Ur.l.RS, št. 49/2005, 95/2006, 1 24/2008, 22/2009).

Spremembe pogojev glede namembnosti, etažnosti, zmogljivosti in drugih pogojev gradnje ter spremembe, ki obravnavajo pogoje infrastrukturnega urejanja in opremljanja, se nanašajo na preostala območja ZN, in sicer pretežni del območja Dolge njive- Campi lunghi in območje Pod cerkvijo. Območje, ki ostane v obravnavi s predmetnimi spremembami in dopolnitvami ZN obsega parcele ali dele parcel: 473, 474, 475/1, 475/2, 475/3, 475/4, 477, 479/1, 479/2, 481/2, 481/5, 481/6, 481/7, 481/8, 482/1, 482/3, 482/4, 482/5, 482/6, 482/7, 482/8, 482/9, 482/10, 482/11, 483/1, 483/2, 484/1, 484/2, 485, 486/1, 486/2, 486/5, 486/6, 486/7, 486/8, 488/1, 488/2, 491/2, 544/3, 596/4, 1315/4, 1323/1, 1364/21, 1364/28, 1364/29, 1364/30, 1364/31, 1364/32, 1364/3, 1364/5, 1365/1, 1365/2, 1365/3, 1365/4, 1365/6, 1365/18, 1365/19, 1365/20, 1365/21, 1365/22, 1365/23, 1365/24, 1365/25, 1365/26, vse k.o. Oltra. Območje meri okvirno 4,01 ha.

3. Predmet in vsebina

Območje veljavnega ZN je prostorsko in funkcionalno razdeljeno na tri območja:

- OBMOČJE DOLGE NJIVE – CAMPI LUNGHY:
 - območje zgoščene stanovanjske zazidave (označbi a,b), (v južnem delu);
 - območje individualne stanovanjske zazidave (na območju Dolge njive – Campi lunghi), (označba c), (v severnem delu);
- OBMOČJE POD CERKIVJO:
 - območje individualne zazidave (označba d);
- OBMOČJE SERVISNE CESTE:
 - območje sekundarne prometne povezave s potekom po obodu centra;
 - območje parkirišč;
 - območje teniških igrišč.

Predmetne spremembe in dopolnitve ZN se nanašajo na:

- 1. spremembo meje območja ZN, in sicer se iz območja ZN izključita Območje servisne ceste in severni del območja Dolge njive - Campi lunghi,
- 2. spremembo pogojev glede zmogljivosti, etažnosti, namembnosti in drugih pogojev gradnje stavb,
- 3. spremenjene trase nekaterih dostopnih cest in določitev koridorja za komunalno in energetska infrastrukturo.

S spremembami in dopolnitvami ZN se v celoti spreminja besedni del prostorskega akta, grafični del sprememb in dopolnitev pa prikazuje konkretne spremembe glede na izhodiščni ZN.

Zasnova infrastrukturne ureditve območja ZN se ohranja, infrastrukturno opremljanje in urejanje območja se načeloma nadaljujeta po določenih veljavnega ZN, ki pa se na podlagi novo pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora tudi deloma spremenijo in dopolnijo.

Ad 1) sprememba meje območja ZN

Pretežni del prometnih ureditev na Območju servisne ceste, vključno s parkirišči, dostopnimi potmi, dostopi in navezavami na sosednja območja je že realiziran. Severni del Območja servisne ceste se nahaja v neposrednem kontaktnem območju šolskega kompleksa z vrtcem, ki je še delno v izgradnji. Smiselno je, da se to območje ureja v okviru šolskega kompleksa, vendar pa izhodišča za urejanje v odvisnosti od izgradnje slednjega niso še povsem znana in dorečena. V nadaljnjih fazah urejanja in izgradnje šolskega kompleksa se bodo jasneje pokazale prostorske in funkcionalne potrebe po spremljajočih ureditvah in prometnih navezavah, s čemer bodo podana tudi konkretna izhodišča za nadaljnje načrtovanje na Območju servisne ceste. Do jasnejše opredelitve izhodišč za urejanje tega območja se posege na tem območju lahko načrtuje in izvaja skladno z določili Prostorsko ureditvenih pogojev v občini Koper (Ur. obj., št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Ur.l.RS, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009).

Iz območja ZN je na podlagi pripombe Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper bilo naknadno izključeno območje severnega dela Dolgih njiv - Campi lunghi- območje stavb z označbami 1, 2, 3, 4 in 5, ki je že v celoti realizirano in zaključeno. Območje se z izključitvijo in ureditvenega območja ZN po uveljavitvi teh sprememb in dopolnitev ZN ureja skladno z določili Prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09).

Ad 2) sprememba pogojev glede zmogljivosti, etažnosti, namembnosti in drugih pogojev gradnje stavb

Pri podrobnejši analizi območja in ob umestitvi prvih objektov v prostor je bilo ugotovljeno, da so z manjšimi spremembami možne prostorsko in tehnično boljše rešitve, poleg tega so bila ugotovljena še določena neskladja med tekstualnim in grafičnim delom ZN ter neskladja določil in terminologije veljavnega ZN z veljavno zakonodajo in določili Prostorskega reda Slovenije. Na celotnem območju ZN se glede na veljavno zakonodajo prilagodi poimenovanje etaž stavb, poenoti se neskladja v navedbah etažnosti med besednim in grafičnim delom prostorskega akta, podrobneje se določijo tudi pogoji gradnje in urejanja, s čimer se odpravijo ugotovljena neskladja znotraj veljavnega ZN in nejasnosti, ki so oteževale enoznačno razumevanje veljavnih določil.

Ohranja se maksimalna pozidanost 30% razpoložljive površine pripadajoče parcele, na novo se določa pogoj, da je okviru pripadajočih zemljišč posameznih stavb potrebno zagotoviti minimalno 1/3 zelenih površin.

S spremembami in dopolnitvami ZN se določa maksimalna etažnost stavb. Število etaž posameznih stavb se ne spreminja, prav tako se ohranja koncept višinskega umeščanja stavb v prostor, višinski gabariti in funkcionalna zasnova.

Novo opredeljena etažnost stavb je opredeljena skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov; ta namreč določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površin ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm od kote praga in ± 30 cm od kote venca glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu. Po posameznih območjih spremembe in dopolnitve določajo naslednjo etažnost stavb:

OBMOČJE DOLGE NJIVE - CAMPI LUNGHI

- območje (a) 2K+P+2+M
- območje (b) K+P+2
- območje (c) P+2
- območje (ph) delno P in delno P+1

OBMOČJE POD CERKVIMO

- območje Pod cerkvijo P+1

Pri vseh stavbah je dopustna izvedba kletnih etaž ob upoštevanju maksimalne pozidanosti 30% pripadajoče parcele in robnih pogojev iz prejšnjega odstavka, pri čemer mora biti klet z vseh strani v celoti vkopana etaža.

Na območju z označbama (a) in (b) se ohranja obstoječa večstanovanjska zazidava, ne spreminjajo se zmožljivost stavb, pogoji glede prostorske umestitve ali oblikovanja posameznih stavb in spremljajočih ureditev. Stavbe na območju z označbo (c) in na območju Pod cerkvijo so lahko eno ali dvostanovanjske, z izjemo stavb z označbami 21, 22 in 23, v katerih je lahko maksimalno 6 stanovanjskih enot v posamezni stavbi.

Osnovi ZN je v okviru predvidene zazidave dopuščal možnost dopolnitve pretežne stanovanjske namembnosti stavb z umestitvijo oskrbnih, trgovskih, poslovnih in gostinsko-turističnih dejavnost, ki niso moteče za stanovanjsko okolje, ob zagotavljanju potrebnih parkirnih in funkcionalnih površin znotraj pripadajočih zemljišč. S spremembami in dopolnitvami ZN se celotno obravnavano območje namenja izključno stanovanjski rabi brez možnosti umeščanja drugih dopolnilnih programov v stavbe z izjemo stavb z označbami 9a, 9b, 15, 16 in 17, v katerih je poleg stanovanjskih enot dopustna izvedba dodatne (1) poslovne enote ali turistične bivalne enote.

Stavbi z označbama 9a in 9b sta umeščeni tako, da se deloma stikata na skupni parcelni meji ob upoštevanju konstrukcijskih in požarnovarnostnih zahtev. Prav tako se za pozidavo na območju Pod cerkvijo poleg ostalih sprememb dopusti, da se stavbe, v primeru, da se ob njih gradi tudi pritlična garaža, le-ta lahko locira tako, da se pritlični deli sosednjih garaž stikajo na parcelni meji ob upoštevanju konstrukcijskih in požarnovarnostnih zahtev.

S spremembami in dopolnitvami ZN je na novo podana možnost, da se manjši deli podstrešij stavb lahko uredijo kot pomožni prostori pripadajoče stanovanjske enote, vendar brez spremembe kote strešnega venca in konstrukcijskih ter oblikovnih sprememb strešine.

Ad 3) spremembe glede poteka in pogojev za urejanje gospodarske javne infrastrukture

Na podlagi analize delno realiziranih ureditev ZN, prilagoditev izvedenemu stanju, novih dejstev in ugotovitev o prostoru, problemov lastništva nekaterih zemljišč ter pripomb in predlogov investorjev posameznih tangiranih zemljišč se:

- spreminjajo trase nekaterih dostopnih cest na območju Dolge njive - Campi lunghi (kot je razvidno iz grafičnih prilog, se posamezni odseki dostopnih cest ukinjajo oziroma nadomeščajo z drugimi)
- določi koridor za umestitev komunalne in energetske infrastrukture,
- prilagodijo poteki posameznih infrastrukturnih vodov in individualnih priključkov nanje.

V sklopu prometne ureditve se podrobneje določijo tudi pogoji za zagotavljanje potrebnega števila parkirnih prostorov. Za celotno območje ZN tako velja, da je za vsako stanovanjsko enoto ali turistično bivalno enoto ali poslovno enoto potrebno zagotoviti minimalno 2 parkirna prostora ter dodatno 0,5 parkirnega prostora za obiskovalce, pri čemer se glede na predvideno zmožljivost posamezne stavbe število potrebnih parkirnih mest vedno zaokroži navzgor.

Potrebne parkirne površine na območjih z označbama (a) in (b) se zagotavljajo v kletnih etažah in v garažni stavbi na območju z označbo (ph). Parkirne etaže na območjih z označbami (a), (b) in (ph) so lahko medsebojno povezane. Zunanje nepozidane površine nad parkirnimi etažami je v tem primeru potrebno urediti kot odprte površine. Streho garažne stavbe na območju z označbo (ph) se uredi kot odprto ali zeleno površino. Streha pritličnega dela stavbe se lahko nameni tudi parkiranju, pri čemer je potrebno zagotoviti senčenje parkirnih površin.

Parkirne površine na območju z označbama (c) in (d) in na območju Pod cerkvijo je potrebno zagotoviti znotraj pripadajoče parcele stavbe, z izjemo stavb z označbami 21, 22 in 23, za katere se 1,5 parkirnega prostora za vsako stanovanjsko enoto zagotovi v okviru pripadajočega zemljišča stavbe, dodatni 1 parkirni prostor za vsako stanovanjsko enoto pa se zagotovi v garažni stavbi na območju z označbo (ph).

4. Finančne posledice sprejetja odloka

Sprejetje odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine, pomeni pa možnost racionalne ureditve obravnavnega območja.

5. Javna razgrnitev in javna obravnava

Občina je z javnim naznanilom in v svetovnem spletu na krajevno običajen način obvestila javnost o kraju in času javne razgrnitve, kraju in času njegove javne obravnave in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev odloka o zazidalnem načrtu Dolge njive - Campi lunghi, Pod cerkvijo v Ankaranu je potekala od 24.5.2010 do 23.6.2010. V času razgrnitve je bila javna obravnava, in sicer dne 9.6.2010 ob 17.00 uri v veliki sejni dvorani Pretorske palače, Titov trg 3, Koper.

V skladu z 6.odstavkom 50.člena Zakona o prostorskem načrtovanju je občina preučila pripombe in predloge javnosti in zavzela stališča do pripomb in predlogov podanih na javni razgrnitvi.

I. STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE OBRAVNAVE

Dne 9.6.2010 ob 17.00 uri je bila v veliki sejni dvorani Pretorske palače, Titov trg 3, Koper javna razprava, na kateri je bilo javnosti predstavljeno gradivo dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev ZN. Med potekom javne obravnave ni bilo podanih pisnih pripomb. Na podlagi zapisnika so v nadaljevanju podana stališča do pripomb udeležencev javne obravnave, ki so bile ustno podane na zapisnik.

1. Šušteršič Matjaž:

- a) *Od kod se napaja območje, iz servisne ceste ali iz ceste na Brido?*
- b) *Kaj sploh je servisna cesta?*
- c) *Ali morajo imeti vsi objekti izvedeno kletno etažo? Kako se obravnava klet, ki je vkopana s treh strani?*
- d) *Etažnost na grafiki je še vedno označena K+P+1.*

Stališča:

a) Zasnova prometne ureditve vključno z napajanjem območja je opisana v 15. členu odloka sprememb in dopolnitev ZN. Obravnavano območje se prometno navezuje na omrežje cest v naselju Ankaran, ki ima izrazito funkcijo internih dostopnih in povezovalnih komunikacij. Območje Dolge njive – Campi lunghi se navezuje na lokalno cesto iz Ankarana proti Kolombanu, ki je predvidena za rekonstrukcijo. Območje Pod cerkvijo se navezuje na predvideno obvožno cesto, ki teče po severovzhodnem obodu centra Ankarana. Posamezni objekti se preko sekundarnih dostopnih cest navezujejo na omrežje primarnih dostopnih cest.

b) Območje servisne ceste po veljavnem ZN obsega območje in ureditve med območjem Dolgih njiv, Pod cerkvijo in središčem Ankarana. S predmetnimi spremembami se območje servisne ceste izključuje iz obravnave znotraj tega ZN. Pretežni del prometnih ureditev na Območju servisne ceste, vključno s parkirišči, dostopnimi potmi, dostopi in navezavami na sosednja območja je že realiziran. Severni del Območja servisne ceste se nahaja v neposrednem kontaktnem območju šolskega kompleksa z vrtcem, ki je še delno v izgradnji. Smiselno je, da se to območje ureja v okviru šolskega kompleksa, vendar pa izhodišča za urejanje v odvisnosti od izgradnje slednjega niso še povsem znana in dorečena. V nadaljnjih fazah urejanja in izgradnje šolskega kompleksa se bodo jasneje pokazale prostorske in funkcionalne potrebe po spremljajočih ureditvah in prometnih navezavah, s čemer bodo podana tudi konkretnjša izhodišča za nadaljnje načrtovanje na Območju servisne ceste. Do jasnejše opredelitve izhodišč za urejanje tega območja se posege na tem območju lahko načrtuje in izvaja skladno z določili Prostorsko ureditvenih pogojev v občini Koper (Ur. Obj., št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Ur.l.RS, št. 49/2005, 95/2006, 1 24/2008, 22/2009).

c) Spremembe in dopolnitve ZN določa maksimalno etažnost stavb. Odlok dopušča izvedbo kletnih etaž ob upoštevanju maksimalne pozidanosti 30% pripadajoče parcele in robnih pogojev iz prejšnjega odstavka, pri čemer mora biti klet z vseh strani v celoti vkopana etaža. Etaža, ki je vkopana s treh strani, torej ne more biti klet, temveč pritličje (za dodatno obrazložitev glej tudi pojasnilo pod točko (d)).

d) Spremembe in dopolnitve ZN ne spreminjajo števila etaž stavb, temveč le njihovo poimenovanje, tako da je le-to skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov. Zakon določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskih kot višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). V naravi se izgled stavb, njihovi višinski gabariti in funkcionalna zasnova glede na prvotno zasnovo ne spreminjajo. Etažnost stavbe K+P+1 se tako nadomešča s P+2. Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

II. STALIŠČA DO PRIPOMB PRISPELJIH NA OBČINO KOPER, URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR, V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Po pošti, elektronski pošti, po faxu ali osebno so bile podane naslednje pripombe:

1. Mestna občina Koper, Urad za okolje in prostor:

- a) predlaga spremembo območja priprave sprememb in dopolnitev prostorskega akta in sicer izločitev severnega dela »Območja Dolge njive« iz območja priprave sprememb in dopolnitev v delu, kjer se v naravi nahajajo že izvedeni objekti s funkcijo samostojnih prostorskih enot, ki kot take ne vplivajo na nadaljnjo pripravo sprememb in dopolnitev veljavnega prostorskega akta.

Stališče:

a) Pripomba se upošteva. Iz območja zazidalnega načrta je izključeno območje severnega dela Dolgih njiv- Campi lunghi- območje stavb z označbami 1, 2, 3, 4 in 5, ki je že v celoti realizirano in zaključeno. Območje se z izključitvijo in ureditvenega območja ZNpo uveljaviti teh sprememb in dopolnitev ZN ureja skladno z določili Prostorskih ureditvenih pogojev v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09).

2. Svet KS Ankaran:

- b) Svet KS nasprotuje načrtovanim spremembam in dopolnitvam ZN. Svet KS bo sprožil vse postopke za preklic Odloka o ZN »Dolge njive- Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu« (sklep št. 299, 2.6.2010).

Stališče:

a) Niso podane vsebinske pripombe, do katerih bi se lahko opredelili.

3. Derval d.o.o.

- a) Investitor Tabra d.o.o. je lastnik nepremičnin parcel št. 482/9, 482/8, 482/3, vse k.o. Oltra. Navedene parcele se nahajajo na območju individualne stanovanjske zazidave. Po sedaj veljavnem odloku so bili objekti lahko projektirani kot stanovanjski dvojčki in tako skladni z dopustnimi dejavnostmi in sicer obravnavani poseg je obsegal novogradnjo treh večstanovanjskih objektov - dvojčkov. Višinski gabariti obsegajo etaže K+P+1. Skupno število stanovanjskih enot je 12. Nov predlog odloka degradira in postavlja v podrejen položaj investitorja s tem, ko v 3. točki točka 2 določa, da se sicer ohranja maksimalna pozidanost 30% razpoložljive površine pripadajoče parcele, maksimalna etažnost stavb je P+2, stavbe je možno podkletiti, pri čemer mora biti klet z vseh strani v celoti vkopana etaža. Stavbe so lahko eno ali dvostanovanjske. Medtem pa na delu območja C se za stavbe št. 9, 21, 22 in 23 razširi pogoje in možnosti gradnje: omogoči se gradnja večstanovanjskih stavb (do največ 6 stanovanjskih enot v eni stavbi).
- b) Investitor podaja predlog, naj se vsem omogoči pod enakimi pogoji gradnja večstanovanjskih stavb ali pa naj se pustijo v veljavi obstoječe dopustno število stanovanjskih enot; nikakor pa, da na račun samo preferiranih se omogoča večje število stanovanjskih enot, drugim pa se zaradi tega manjša.

- c) Za gradnjo niz objektov, ki so predvideni znotraj navedenega odloka naj se predvidi enako število stanovanjskih enot za celoten kare ter se tako zaokroži kot samostojna celota.

Stališča:

a) Po veljavnem odloku ZN je na območju z označbo (c) skupno število individualnih stanovanjskih enot 24, v grafičnem delu pa je na območju prikazano 24 stavb, iz česar sledi, da je v vsaki stavbi lahko le ena stanovanjska enota. Veljavni odlok tudi ne vsebuje drugih določil, ki bi dopuščala večje število stanovanjskih enot znotraj posameznega individualnega stanovanjskega objekta ali gradnjo dvojčkov.

Na podlagi izračunov in preverb velikost zemljišč, upoštevanja maksimalnega 30 % faktorja pozidanosti, 1/3 deleža zelenih površin, zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest, upoštevanja robnih pogojev (odmikov od sosednjih parcel in javnih cest in poti) ter preverb na terenu so bile preučene pobude investitorjev glede možnosti povečanja zmogljivosti in namembnosti za posamezne stavbe na območju z označbo (c). Ocenjeno je bilo, da je povečanje zmogljivosti v omejenem obsegu dopustno in še sprejemljivo, in sicer:

- v stavbah št. 9a, 9b, 15, 16 in 17 je poleg (ene ali dveh) stanovanjskih enot dopustna izvedba dodatne (1) poslovne enote ali turistične bivalne enote,

- v stavbah št. 21, 22 in 23 je lahko maksimalno 6 stanovanjskih enot v posamezni stavbi.

Spremembe in dopolnitve ZN na območju z označbama (c) in (d) omogočajo izvedbo eno ali dvostanovanjskih stavb, zgoraj navedene spremembe so v odlok vključene kot izjeme, pri čemer je njihova izvedba dopustna ob upoštevanju vseh ostalih splošnih določil in pogojev odloka, ki veljajo tudi za vse ostale stavbe.

Spremembe in dopolnitve ZN ne spreminjajo števila etaž stavb, temveč le njihovo poimenovanje, tako da je le-to skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov. Zakon določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskih kot višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). V naravi se izgled stavb, njihovi višinski gabariti in funkcionalna zasnova glede na prvotno zasnovo ne spreminjajo. Etažnost stavbe K+P+1 se tako nadomešča s P+2. Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

b) in c) Na podlagi izračunov, preverbe prostorsko-funkcionalnih možnosti na terenu in smernic nosilcev urejanja prostora je bila opredeljena maksimalna dopustna zmogljivost posameznih stavb in celotnega območja, kot je predlagana tudi s predmetnimi spremembami in dopolnitvami ZN (glej tudi predhodno pojasnilo). Povečana zmogljivost v predlaganem omejenem obsegu je še dopustna in sprejemljiva in ne bi bistveno spremenila značaja predvidenega območja, prekomerno obremenila infrastrukturnega sistema ali drugače negativno vplivala na okolje. Omogočanje večstanovanjske gradnje na celotnem območju z označbo (c) bi pomenilo bistveno spremenjen značaj območja (ki je po prvotnem ZN

namenjeno individualni stanovanjski gradnji), prekomerno obremenitev infrastrukture in večje okoljske vplive.

4. Denis Ačko Jarkovič

- a) *Potek kanalizacije iz objektov na parcelah pt, 484/1, 483/1 in 486/6, k.o. Oltra je načrtovan po sredini parcele 484/1. Tak potek je moteč za uporabo zemljišča na parceli št. 484/1, zato naj se potek kanalizacije spelje po robu te parcele. Predlagam, da se izvede fekalna in meteorna kanalizacija iz objekta na parceli št. 484/1 do zbirnega jaška v desnem vogalu parcele in nato odo skupnega jaška na cesti pod parcelo. Podobno tudi iz objekta na parceli št. 483/1 in 486/6 v skrajni levi kot le-te in nato v skupni jašek na cesti za obe parceli oz. obala objekta. Od tega jaška a potem po cesti do predvidenega jaška pod parcelo št. 484/2 (obrazložene in prikazano na priloženi skici).*
- b) *Predlagan objekt št. 9 naj bi bil večstanovanjski (6 stanovanjskih enot, to je 12 parkirnih mest) z višino K+P+2, kar je za eno etažo več od že obstoječih sosednjih hiš. V odloku je zapisano, da je večja višina objekta možna zaradi konfiguracije terena. Vendar zemljišče, na katerem je predviden objekt št. 9, ni nižji od sosednjega terena, na katerem že stoji objekt na podlagi veljavnega ZN, za celo nadstropje niti za pol nadstropja ne, zato predlagana nova višina ni utemeljena in je nedopustna.*
- c) *Veljavni ZN v tem delu predvideva gradnjo enodružinskih hiš. Predlog novega odloka dopušča v tem delu gradnjo stanovanjskega bloka, ki bo s svojo višino in velikostjo vizualno degradiral območja, ga obremenil z dodatnim prometom, hrupom in drugačnim načinom bivanja, kot je značilno za območje družinskih hiš. Zato naj se na parcelo za gradnjo objekta št. 9 umesti družinska hiša (eno ali dvostanovanjska) ali hiša dvojček, tako kot je bilo po prvotnem (veljavnem) ZN.*

Stališča:

a) Pripomba se upošteva. Potek individualnih kanalizacijskih priključkov na tangiranem zemljišču se načrtuje skladno s predlagano rešitvijo.

b) Spremembe in dopolnitve ZN ne spreminjajo števila etaž stavb, temveč le njihovo poimenovanje, tako da je le-to skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov. Zakon določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskih kot višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). V naravi se izgled stavb, njihovi višinski gabariti in funkcionalna zasnova glede na prvotno zasnovo ne spreminjajo. Etažnost stavbe K+P+1 se tako nadomešča s P+2. Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

c) Na podlagi podane pobude investitorja stavbe št. 9 so bile opravljene dodatne preverbe na terenu, preveritveni izračuni faktorjev izrabe zemljišča, preverjena je bila skladnost s splošnimi funkcionalnimi pogoji in zahtevami za urejanje (zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest znotraj pripadajočega zemljišča, minimalno 1/3 zelenih površin). Ocenjeno je bilo, da je na zemljišču stavbe št. 9 možno umestiti stanovanjski dvojček (novi označbi 9a in 9b), v katerih sta lahko v vsakem delu skladno s skupnimi pogoji do največ dve stanovanjski enoti, dodatno pa se dopusti ureditev ene poslovne enote ali turistične bivalne enote. Povečana zmogljivost objekta je možna le ob upoštevanju in doseganju vseh ostalih skupnih pogojev in zahtev glede maksimalne etažnosti, 30% poziadnosti zemljišča, 1/3 deleža zelenih površin, zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest, upoštevanja robnih pogojev (odmikov od sosednjih parcel in javnih cest in poti...), ki veljajo tudi za vse druge stavbe. S spremembami in dopolnitvami ZN se poudarja stanovanjsko namembnost območja (v večji meri se z območja umika nestanovanjske programe). Povečana zmogljivost posameznih stavb na območju je predvidena v obsegu in na način, ki ne bo predstavljal spremembe značaja območja, prekomerne obremenitve infrastrukturnega sistema ali povzročal druge negativne vplive na okolje. Za vse stavbe na območju z označbo (c) ne glede na njihovo zmogljivost so v odloku podana enotna merila in pogoji za gradnjo in urejanje, robni pogoji, delež pozidanosti zemljišča ipd., s čimer se zagotavlja urejen in urbanistično poenoten koncept zazidave skladno s prvotno prostorsko zasnovo.

5. Matjaž Šušteršič

- a) *Na območju C se pri objektih 21, 22 in 23 doda še možnost, da se manjši deli podstrešja lahko uporabijo za pomožne prostore pripadajoče stanovanjske enote.*

Stališče:

a) Pripomba se upošteva in vključi v odlok. Manjši deli podstrešja stavb se lahko uredijo kot pomožni prostori pripadajoče stanovanjske enote, vendar brez spremembe kote strešnega venca in konstrukcijskih ter oblikovnih sprememb strešine. Možnost velja za celotno območje sprememb in dopolnitev ZN.

6. zakonita zastopnica Nada Rabič Bajc v imenu Bajc Alena in Rabič Luke

- a) *4. in 5. točka 8. člena odloka predvideva spremembo etažnosti za stavbo št. 9. Obrazložitev je popolnoma neresnična in netočna, saj je omenjena stavba v naravi v liniji s stavbami 10, 11, 12 in 13 in ne z navedenimi. Omenjena stavba bi pomembno negativno vplivala na našo kvaliteto življenja (svetloba, razgled, zaprtost stene).*

Stališče:

a) Stavba št. 9 se ne nahaja v nizu z stavbami št. 21, 22 in 23. Lega stavbe št. 9 se s spremembami in dopolnitvami ZN ne spreminja.

Spremembe in dopolnitve ZN ne spreminjajo števila etaž stavb, temveč le njihovo poimenovanje, tako da je le-to skladno s pomenom izrazov po veljavnem Zakonu o graditvi objektov. Zakon določa, da je pritličje del stavbe neposredno nad zemeljsko površin ali največ 1,4 m nad njo, klet pa del stavbe od pritličja navzdol. Konfiguracija terena na celotnem območju določa umeščanje stavb tako, da je spodnja etaža vsaj z ene strani v celotni višini etaže vidna etaža in je zato opredeljena kot pritličje. Po prvotnem ZN je bila ta

etaža opredeljena kot klet. Spremembe in dopolnitve ZN dopuščajo izvedbo kletnih etaž, ki pa morajo biti v celoti in z vseh strani vkopane.

V grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN je korigirana tabela (na Ureditveni situaciji) s podatki o maksimalni etažnosti, absolutni višinski koti pritličja, absolutni višinski koti venca za posamezne stavbe. Višinske kote pritličja stavb ustrezajo višinskim kotam kleti stavb po prvotnem ZN (z minimalnimi odstopanji, ki so rezultat smiselnega prilagajanja višinskih kot višinskim kotam terena in poteku cest na terenu). V naravi se izgled stavb, njihovi višinski gabariti in funkcionalna zasnova glede na prvotno zasnovo ne spreminjajo. Etažnost stavbe K+P+1 se tako nadomešča s P+2. Višinski gabariti stavb so poleg opredeljene etažnosti določeni s kotami pragov in kotami vencev, vključno z dopustnimi odstopanji ± 30 cm glede na absolutne višinske kote, ki so podane v grafičnem delu.

Spremembe in dopolnitve ZN na območju stavbe št. 9 umeščajo stanovanjski dvojček (novi označbi 9a in 9b). Absolutna višinska kota venca stavb se glede na prvotni ZN zviša za + 20 cm, kar je znotraj dopustnih toleranc ± 30 cm. Pri odmikih med stavbami, kot so določeni v grafičnem delu ZN (stavba št. 6 je približno 15 m oddaljena od stavbe št.9b in se s spremembami in dopolnitvami ZN bistveno ne spreminja) in upoštevanju robnih pogojev takšna sprememba višine stavbe ne vpliva na slabšanje pogojev bivanja glede osvetlitve, razgleda in drugih razmer.

IV. STALIŠČA DO PRIPOMB ZAPISANIH V KNJIGI PRIPOMB V AVLI OBČINE KOPER IN KS ANKARAN V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

V času javne razgrnitve v knjigi pripomb, ki sta bili v avli glavne stavbe Mestne občine Koper in na sedežu Krajevne skupnosti Ankaran ni bili vpisanih pripomb k razgrnjenemu gradivu.

6. Zaključek

Predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta je bil ustrezno dopolnjen na podlagi zavzetih stališč občine do podanih pripomb in predlogov javnosti.

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženi predlog odloka obravnava in sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravili:
PS PROSTOR d.o.o.
Urad za okolje in prostor

ŽUPAN
Boris Popovič