

Elaborat lokacijske preveritve
ID LP št. 2355

Proizvodni kompleks AK Automotive v Kopru

Naročnik



AK Automotive,
družba za proizvodnjo avtomobilskih delov, d.o.o.
Cesta Marežanskega upora 2,
6000 Koper

Izdelovalec



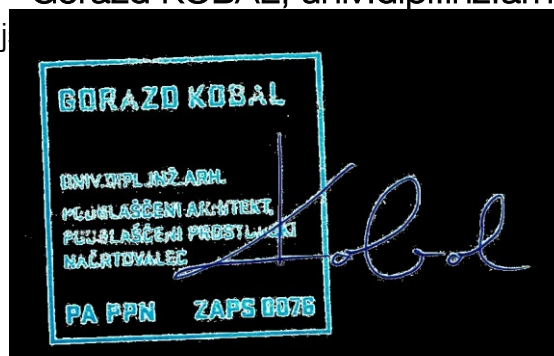
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj
in krajinsko načrtovanje
Pristaniška 12, 6000 Koper

Direktor:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.



Pooblaščen prostorski načrtovalec

identifikacij
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.



Št. naloge: U/010-2021

Koper, maj 2021

Podatki o nalogi

Naziv naloge: **Elaborat lokacijske preveritve za proizvodni kompleks AK Automotive v Kopru**

Naročnik: AK Automotive d.o.o.
Cesta Marežganskega upora 2, 6000 Koper

Št. naloge (izdelovalca): U/010-2021
ID št. lokacijske preveritve (enotni register MOP) 2355
Izdelovalec elaborata: PS Prostor d.o.o.
Pristaniška ulica 12,
6000 Koper

Odgovorna oseba izdelovalca: Gorazd Kobal, direktor

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Gorazd Kobal, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS id.št.: ZAPS PA PPN - 0076
Žig in podpis:



Sodelavka:

ZAPS id.št.: Eva Bolčič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS PKA PPN - 1614
Žig in podpis:



Vsebina gradiva

0 Naslovne strani

Naslovnica
Podatki o nalogi
Vsebina gradiva

1 Tekstualni del

- 1.1 Uvod
- 1.2 Pravne podlage
- 1.3 Utemeljitev investicijske namere
- 1.4 Osnovni podatki lokacijske preveritve
- 1.5 Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve
 - 1.5.1 Predmet lokacijske preveritve in predstavitev idejne rešitve gradnje
 - 1.5.2 Skladnost investicijske pobude z veljavnimi prostorskimi akti s primerjavo določil veljavnega PUP in predlaganega individualnega odstopanja
- 1.6 Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega akta
- 1.7 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve
 - 1.7.1 Opis objektivnih okoliščin
 - 1.7.2 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
 - 1.7.3 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta z vplivi nameravane gradnje
 - 1.7.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni pogoji
- 1.8 Mnenja nosilcev urejanja prostora in njihove usmeritve za prostorsko načrtovanje
 - 1.8.1 Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve
 - 1.8.2 Mnenje o lokacijski preveritvi s področja upravljanja z vodami
 - 1.8.3 Mnenje o lokacijski preveritvi s področja elektro oskrbe

2 Grafični del (priložen samo v digitalni obliki)

- 2.1 Območje LP
- 2.2 Izvorno območje za LP
- 2.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP
- 2.4 Načrt tehnologije in postavitve stiskalnice- tloris
- 2.5 Načrt tehnologije in postavitve stiskalnice- prerez

1. Tekstualni del

1.1 Uvod

Predmet elaborata lokacijske preveritve je investicijska pobuda družbe AK Automotive d.o.o., s katero želi tehnološko posodobiti in povečati proizvodno zmogljivost svojega proizvodnega obrata na območju gospodarske cone v Šalari v Kopru.

Namen lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od veljavnega prostorskega izvedbenega akta, to je Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.I.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju PUP Koper), ki bo omogočila realizacijo konkretne investicijske pobude. Z elaboratom lokacijske preveritve se predstavi predlagano pobudo, preveri in presodi učinke in sprejemljivost njenega odstopanja od veljavnih določil prostorskih aktov ter poda predlog za dopustitev individualnega odstopanja z utemeljitvijo skladno z določili in pogoji Zakona o urejanju prostora in metodološkimi priporočili za izvedbo postopka lokacijske preveritve in izdelavo spremljajočih gradiv.

1.2 Pravne podlage

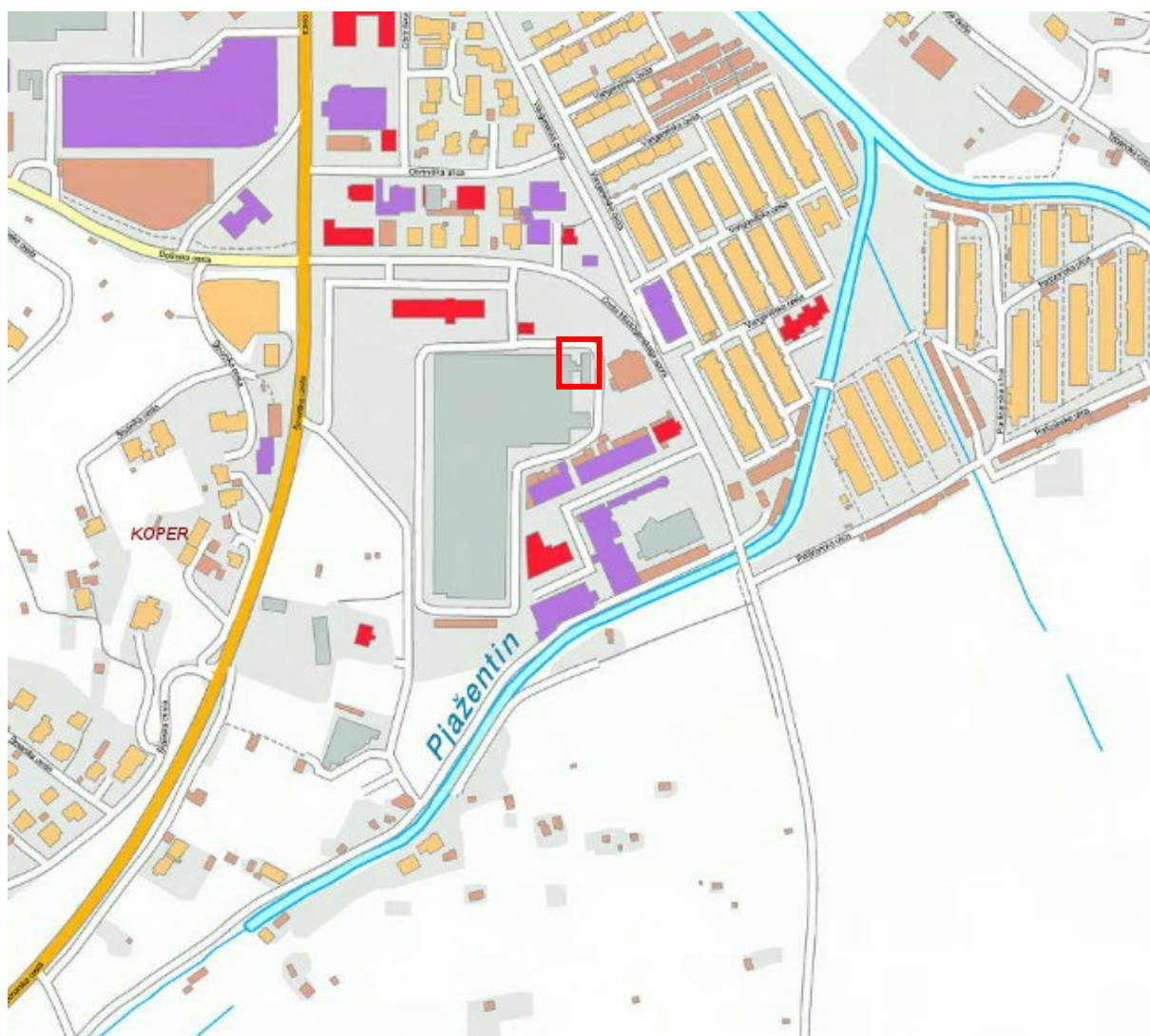
Pravne podlage za lokacijsko preveritev so:

- 127., 129., 131., 132., 133. členi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Ur.I.RS, št. 61/2017), ki določajo okoliščine, namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Koper (Ur.I.RS, št. 29/2020);
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Ur.I.RS, št. 76/2004);
- Prostorski red Slovenije (Ur.I.RS, št. 122/2004);
- Dolgoročni plan občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01) in (Ur.I.RS, št. 96/04, 97/04) (v nadaljevanju OPN);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.I.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju PUP Koper).

Pri pripravi elaborata so bila upoštevana tudi Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, ki jih je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor (november 2018).

1.3 Utemeljitev investicijske namere

Družba AK Automotive d.o.o. (v nadaljevanju investitor-pobudnik) ima v gospodarski coni v Šalari v Kopru proizvodni obrat za izdelavo avtomobilskih delov. Vlaganje v tehnološki razvoj proizvodnje je ključno za zagotavljanje konkurenčnosti na globalnem avtomobilskem trgu in s tem uspešno poslovanje družbe. Le-to pa je neposredno povezano tudi z učinki v lokalnem okolju, zlasti v smislu ohranjanja in ustvarjanja novih delovnih mest, ustvarjanja pogojev za lokalne gospodarske sinergije in partnerstva ter utrjevanja prisotnosti in ugleda gospodarske družbe v lokalnem in širšem gospodarskem in družbenem prostoru.



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

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

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

Območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- Dolgoročni plan občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01) in (Ur.l.RS, št. 96/04, 97/04);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.l.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju PUP Koper).



Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve (rdeč pravokotnik) v širšem prostoru mesta na DOF
(vir kartografskega prikaza: <https://www.gis.obcina.si>)

1.4 Osnovni podatki lokacijske preveritve

Identifikacijska št. oziroma naziv lokacijske preveritve (LP)	Lokacijska preveritev za proizvodni kompleks AK Automotive v Kopru
Namen lokacijske preveritve (skladno s 127. členom ZUreP-2):	Dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta
ID št. LP (enotni register MOP)	2355
Naziv OPN:	Dolgoročni plan občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01) in (Ur.l.RS, št. 96/04, 97/04)
Izvorno območje LP:	Enota urejanja prostora: KP-13 Namenska raba prostora: P- območje za proizvodne dejavnosti
Naziv veljavnega prostorskega izvedbenega akta:	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.l.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16)
Navedba ID števil / nazivov iz veljavnih prostorskih aktov:	/
Navedba katastrskih občin in parcelnih števil območja lokacijske preveritve:	k.o. Semedela, parc. št. 6339/4
Navedba morebitnih drugih lokacijskih preveritev na obravnavanem območju:	/
Seznam podatkovnih virov:	<ul style="list-style-type: none">- Vektorski podatki o namenski rabi prostora in enotah urejanja prostora iz OPN (Mestna občina Koper)- ZKP (GURS)
Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:	/

1.5 Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

1.5.1 Predmet lokacijske preveritve in predstavitev idejne rešitve gradnje

Predmet lokacijske preveritve je konkretna investicijska pobuda **novogradnje proizvodne stavbe** za potrebe vgradnje nove visokozmogljive stiskalnice za preoblikovanje pločevine kot tehnološke posodobitve oziroma dopolnitve obstoječe proizvodnje avtomobilskih delov. Stiskalnica predstavlja tehnološko dopolnitev obstoječega proizvodnega sklopa investitorja, ki je bistvena za pridobitev novih poslov, večje proizvodne zmogljivosti in s tem za konkurenčnost in nadaljnjo rast podjetja.

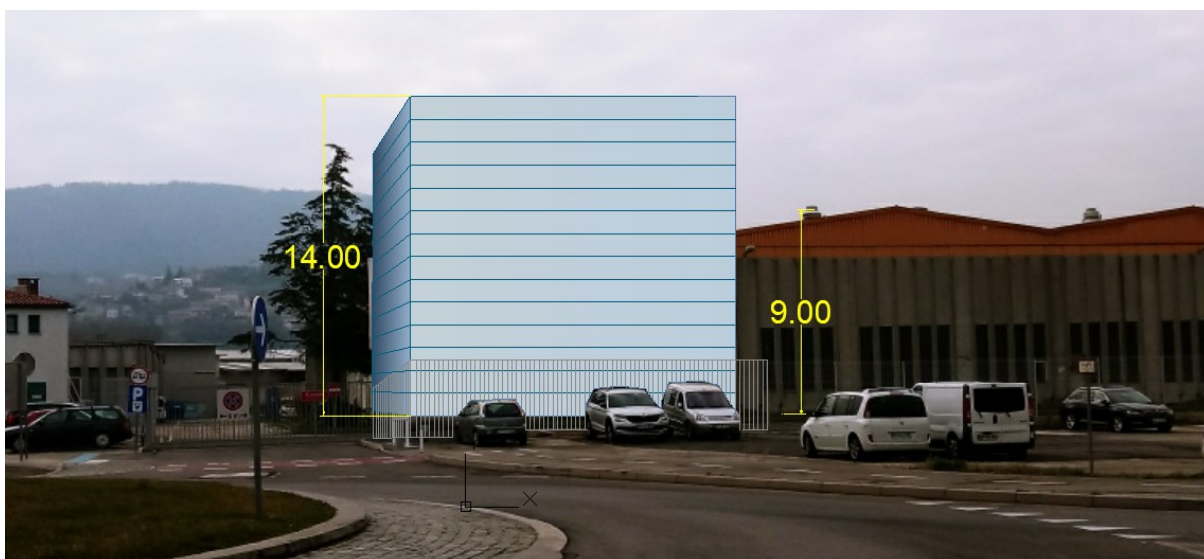
Konstruksijske in tehnične karakteristike stiskalnice ter potreben delovno-manipulativni prostor predstavljajo izhodiščna merila in zahteve za načrtovanje nove stavbe. Konstrukcijske in tehnične karakteristike stiskalnice so razvidne iz grafičnih prilog št. 2.4-5 Načrt tehnologije in postavitve stiskalnice- prerez in tloris. Predvideni operativni višinski gabarit postrojenja znaša + 9,718 m v višino in - 6,00 m v globino. Zaradi tehničnih karakteristik stiskalnice, to je njenih višinskih in tlorisnih dimenzij, ter potrebnega delovno-manipulativnega prostora postavitve nove opreme ni možna v obstoječih stavbah. Poleg tega se z novo gradnjo stavbe tudi ne bo vplivalo, oviralo ali onemogočilo izvajanja ustaljenega proizvodnega procesa.

Investitor namerava na parceli št. 6339/4 k.o. Semedela zgraditi novo gradnjo industrijsko stavbo s klasifikacijsko oznako CC SI 12510 maksimalnih tlorisnih dimenzij 18,00 × 35,00 m in maksimalne svetle (operativne) višine +14,00 m in dodatno strešno konstrukcijo. Stavba se prednostno nameni za postavitve postrojenja stiskalnice, znotraj opredeljenih tlorisnih in višinskih gabaritov pa je možno umestiti tudi spremljajoče tehnične in servisne prostore. Stavba bo zasnovana kot pravokotna proizvodna hala, z zadržanim arhitekturnim in fasadnim oblikovanjem, ki naj ne poudarja vertikalne dimenzije stavbe. Tako bo neizstopajoče dopolnjevala obstoječe grajene strukture in ne bo vplivala na celovito podobo obstoječega proizvodnega kompleksa kakor tudi ne širšega območja.

Stavba je umeščena znotraj obstoječega zaključenega proizvodnega kompleksa, lokacija gradnje je s treh strani dostopna z obstoječih manipulativnih površin in tako ne bo pogojevala sprememb funkcionalne zasnove proizvodnega kompleksa ali sosednjih območij. Gradbena parcela stavbe meri 850 m².

Stavba bo zasnovana kot konstrukcijsko samostojen objekt, ki ne bo povezan s sosednjimi obstoječimi objekti, pri čemer pa se bo zasnova nove stavbe konstrukcijsko in oblikovno prilagodila in upoštevala obstoječe okoliške objekte.

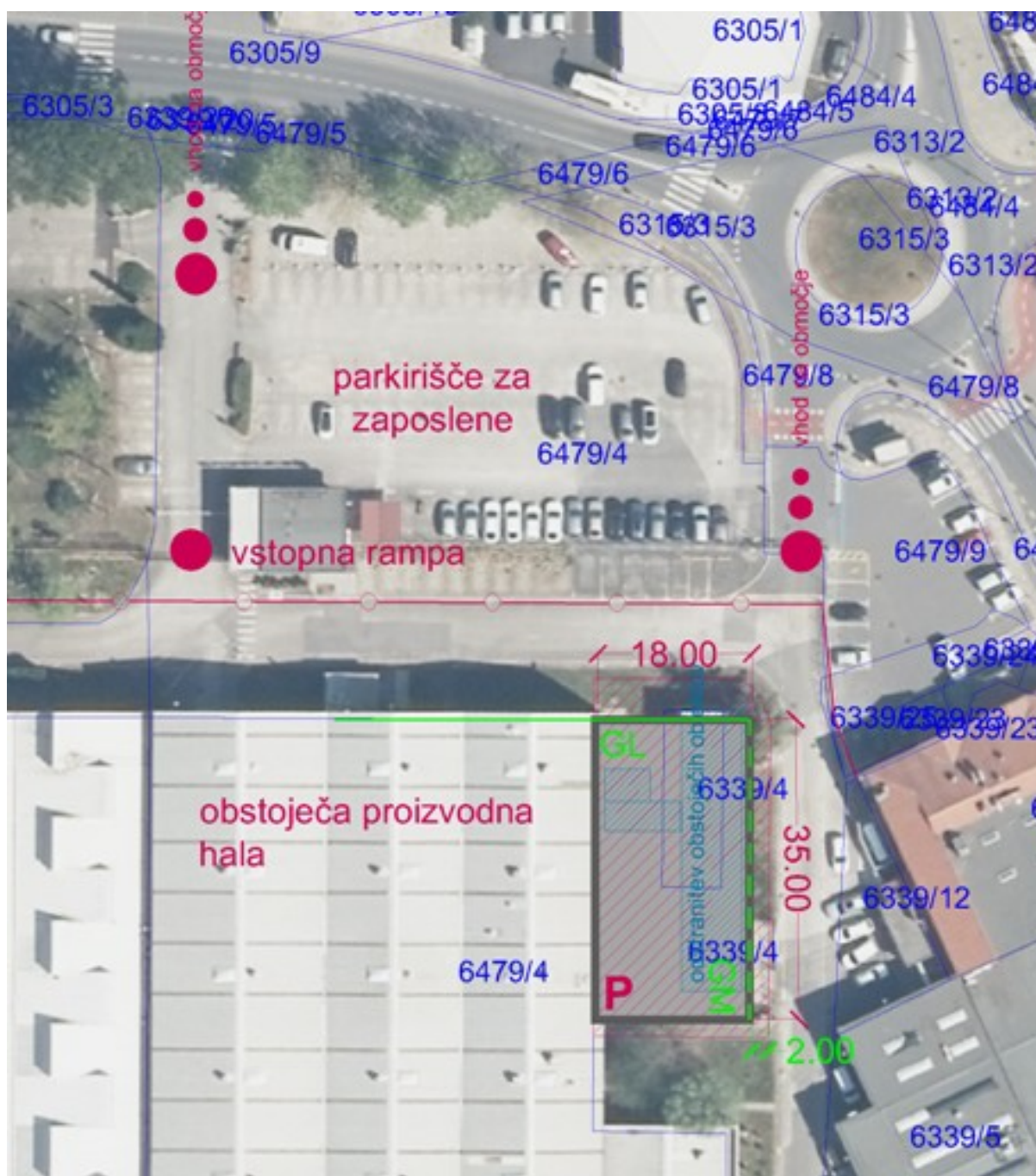
	Obstoječa proizvodna hala	Novo gradnja (predmet LP)
Kota pritličja	± 0,00 = 3,45 m.n.v.	± 0,00 = 3,45 m.n.v.
Maksimalna višina stavbe	+ 9,00 m = 12,45 m.n.v.	+ 14,00 m = 17,45 m.n.v.



Slika 3: Prikaz višinskih razmerij obstoječe in nove stavbe

Predlagana ureditvena- zazidalna zasnova upošteva obstoječo zazidavo in funkcionalno zasnovo širšega območja v naslednjih elementih:

- Predvidena je odstranitev pomožnih objektov investitorja na lokaciji nove gradnje.
- Ohranja se funkcionalna zasnova proizvodnega kompleksa z obstoječimi vhodi in uvozi na območje. Njihova funkcionalnost z novo gradnjo ne bo okrnjena ali spremenjena. Gradnja se bo odvijala znotraj ograjenega območja proizvodnega kompleksa.
- Novo gradnja se umesti znotraj določenih regulacijskih elementov, in sicer se severno fasado nove stavbe poravna z linijo obstoječe proizvodne hale (GL-gradbena linija), na vzhodni strani se določi gradbeno mejo z minimalnim odmikom 2,00 m od roba obstoječe dostopne-intervencijske poti, na zahodni strani je možna gradnja brez odmika od obstoječe stavbe, pri čemer pa bo zasnova smiselno rešila oziroma upoštevala obstoječe in novo načrtovane konstrukcijske in druge karakteristike stavb, kot so temeljenje, fasadno oblikovanje, zunanje inštalacije ipd.).



Slika 4: Predlog ureditvene in zazidalne zasnove nove stavbe z regulacijskimi elementi (GL-gradbeno linijo in GM- gradbeno mejo)

Predvidena stavba se bo infrastrukturno priključevala na priključke gospodarske javne infrastrukture obstoječega proizvodnega kompleksa, z izjemo izgradnje nove transformatorske postaje, ki bo potrebna za napajanje stikalnice. Lokacija nove transformatorske postaje bo določena v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno s pogoji in v dogovoru z upravljavcem distribucijskega elektro omrežja.

1.5.2 Skladnost investicijske pobude z veljavnimi prostorskimi akti s primerjavo določil veljavnega PUP in predlaganega individualnega odstopanja

Na obravnavanem območju veljajo naslednji prostorski akti:

- Dolgoročni plan občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01) in (Ur.l.RS, št. 96/04, 97/04);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.l.RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16).

Predmet lokacijske preveritve se nahaja znotraj poselitvenega območja naselja Koper v planski celoti KP-13, ki je namenjena za proizvodne dejavnosti. Proizvodna dejavnost investitorja je skladna z namensko rabo prostora.

Predmetni elaborat lokacijske preveritve predlaga, da se investitorju, AK Automotive d.o.o., dopusti individualno odstopanje od PUP, kot izhaja iz Tabele 1. Investitorju bo s tem omogočena realizacija konkretne investicijske pobude izgradnje proizvodne stavbe za postavitve nove visokozmogljive stiskalnice kot strateško pomembne razvojne namere in potrebe. Ob tem pa bo, kot izhaja iz podrobnejših utemeljitev in pojasnil v nadaljevanju, pozitivno prispevala k urbani prenovi ter gospodarskemu razvoju, hkrati pa ne bo povzročala degradacije naravnega in grajenega okolja ali kakor koli kvarno vplivala na obstoječi prostorski kontekst. Obravnavana investicijska namera je v teh pogledih skladna s splošnimi razvojnimi vidiki lokalnega gospodarstva in družbenega okolja, s tem pa je utemeljena tudi njena javna korist.

Tabela 1: Primerjava določil veljavnega PUP in predlaganega individualnega odstopanja

Veljavni prostorski ureditveni pogoji na območju lokacijske preveritve (PUP)	Predlog individualnih odstopanj
Pogoji umestitve in postavitve objektov	
13. člen (lega in odmiki): <ul style="list-style-type: none">- Stavbe in njihovi deli morajo biti odmaknjeni od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji.- Na območjih za proizvodne dejavnosti je možna gradnja stavb brez odmika od mej gradbenih parcel s soglasjem lastnika sosednje parcele.	Nova gradnja je skladna z določili PUP-a: <ul style="list-style-type: none">- Nova stavba je postavljena na parcelno mejo gradbene parcele; v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja bo pridobljeno soglasje lastnika sosednje parcele.- Lega objekta ne bo motila sosednje posesti, možno bo vzdrževanje in dostopanje do stavb in upoštevani bodo varnostni pogoji. Z novo gradnjo se ohranja obstoječe funkcionalna zasnova in vse manipulativne površine proizvodnega kompleksa.
Pogoji oblikovanja in velikosti nestanovanjskih stavb	
16. člen <ul style="list-style-type: none">- Tlorisni in višinski gabarit stavbe je odvisen od namembnost oziroma dejavnosti stavbe ter tehnološkega procesa- Na območju naselja Koper je maksimalna višina stavb + 8,50 m oziroma + 10,00 m s soglasjem pristojnega urada Mestne občine Koper, če ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe glede na njihovo namembnost.- Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.	Nova gradnja je skladna z določili PUP-a: <p>Stavba bo oblikovana kot dopolnitev obstoječega proizvodnega kompleksa in širšega območja gospodarske cone. Tlorisni in višinski gabarit stavbe je pogojen z dimenzijami predvidene tehnološke opreme in predvidenim tehnološkim procesom (stiskalnica + operativni delovni prostor).</p> <p>Predvidena stavba bo izvedena z vkopanim jaškom – 6,00 m (pod koto stavbe ±0,00).</p> Predlog individualnega odstopanja od maksimalnih višinskih gabaritov: <p>Predvidena je maksimalna svetla (operativna) višina stavbe tj. $KV_{max} + 14,00$ m z dodatno strešno konstrukcijo (ravna ali poševna streha skladno z oblikovanjem strešin sosednjih objektov).</p>
Pogoji in merila za parcelacijo	
19. člen <ul style="list-style-type: none">- Velikost zazidane površine gradbene parcele znaša največ 50% velikosti gradbene parcele pri nestanovanjskih stavbah.	Predlog individualnega odstopanja: <p>Velikost zazidalne površine gradbene parcele lahko presega 75% površine gradbene parcele ob zagotovitvi funkcionalnih in varnostnih pogojev uporabe in upoštevanju regulacijskih elementov:</p> <ul style="list-style-type: none">- gradbena linija (GL) je določena v linij s severno fasado obstoječe proizvodne hale;- gradbena meja (GM) je določena z minimalnim odklikom 2,00 m od roba obstoječe dostopne-intervencijske poti.

1.6 Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega akta

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

- **16. člen PUP-a opredeljuje pogoje oblikovanja in velikosti nestanovanjskih stavb:** Predlaga se dopustitev odstopanja od maksimalnega višinskega gabarita stavbe, in sicer $KV_{max} + 14,00$ m (svetla/operativna višina stavbe z dodatno strešno konstrukcijo). Arhitekturno oblikovanje stavbe naj sledi pogojem zadržanega fasadnega oblikovanja, tako da ne bo poudarjena višinska dimenzija stavbe in da bo doseženo oblikovno skladje oziroma vključitev s sosednjimi objekti.
- **19. člen opredeljuje pogoje in merila za parcelacijo:** Predlaga se dopustitev, da lahko zazidalna površina presega 75% površine gradbene parcele ob zagotovitvi funkcionalnih in varnostnih pogojev uporabe in upoštevanju regulacijskih elementov:
 - o gradbena linija (GL) je določena v liniji s severno fasado obstoječe proizvodne hale;
 - o gradbena meja (GM) je določena z minimalnim odmikom 2,00 m od roba obstoječe dostopne-intervencijske poti.

Predlagano preseganje višinskih gabaritov in stopnje pozidanosti gradbene parcele ne bo vplivalo na funkcionalne, varnostne in druge vidike oblikovanja in uporabe prostora. Predlagana nova gradnja pomeni dopolnitev obstoječega grajenega tkiva in funkcionalnih površin znotraj zaključene prostorske in funkcionalne celote obstoječega proizvodnega kompleksa.

Višinski gabarit bo v merilu širšega grajenega tkiva predstavljal le manjši, vendar neizstopajoč višinski poudarek, ki ne bo kvarno vplival ali rušil podobe območja.

Večja stopnja pozidanosti se nanaša zgolj na gradbeno parcelo predmetne gradnje, v okviru celote pa ne bo vplivala na spremenjene prostorske in funkcionalne razmere ali sosednja območja.

1.7 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve

1.7.1 Opis objektivnih okoliščin

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

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

PUP je splošen izvedbeni prostorski akt, ki opredeljuje pogoje za obsežna območja stavbnih zemljišč v MOK in temu primerno določa generalne pogoje gradnje in urejanja

prostora. Pri konkretni investicijski nameri, ki je predmet te lokacijske preveritve, pa gre za mikrolokacijsko in tehnološko specifičen in povsem individualen poseg.

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

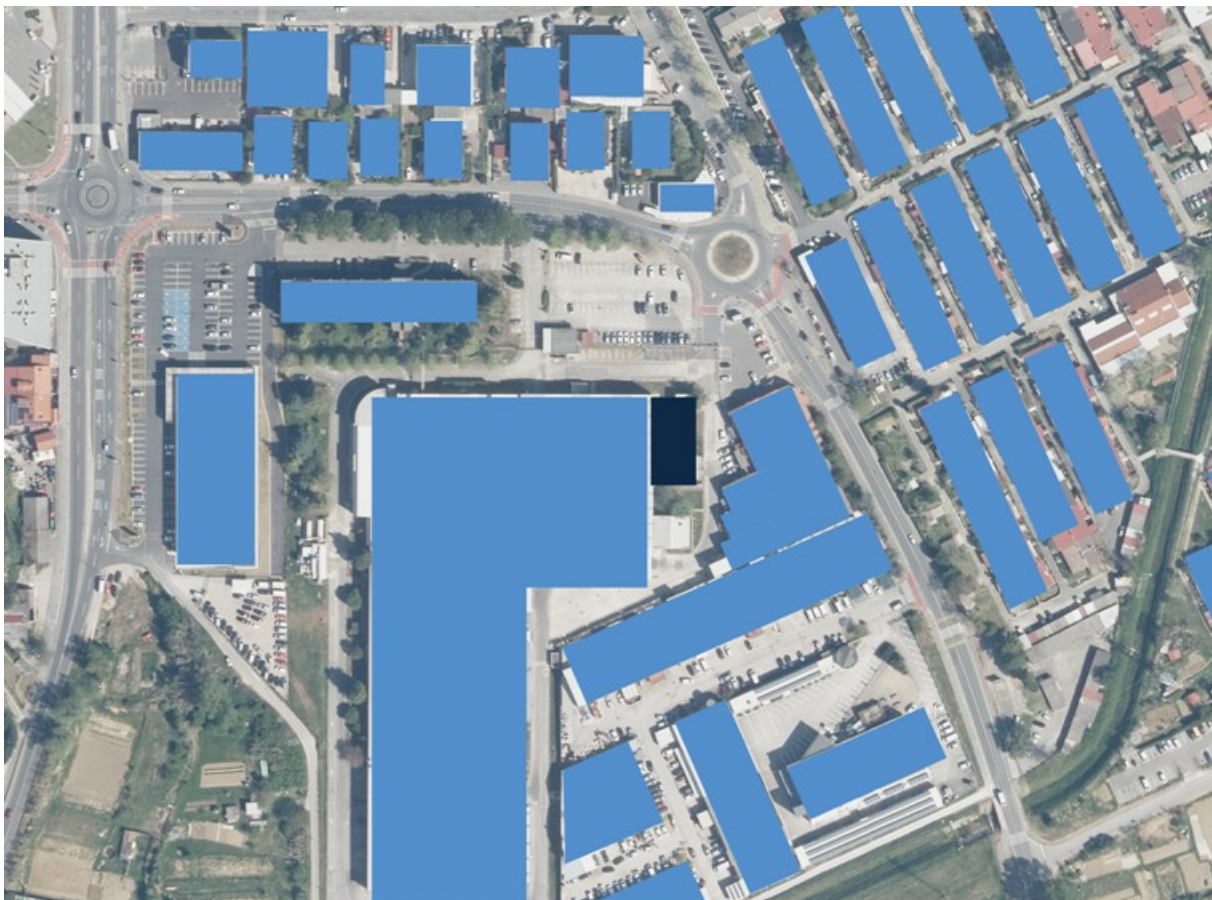
- cilje urejanja prostora, saj bo omogočila nadaljnjo delovanje in razvoj proizvodnje na lokaciji skladno z namensko rabo prostora in nespremenjenih prostorskih in funkcionalnih pogojev za vse obstoječe uporabnike;
- merila varstva okolja z vgrajeno sodobno tehnološko opremo in gradbenimi materiali in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

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

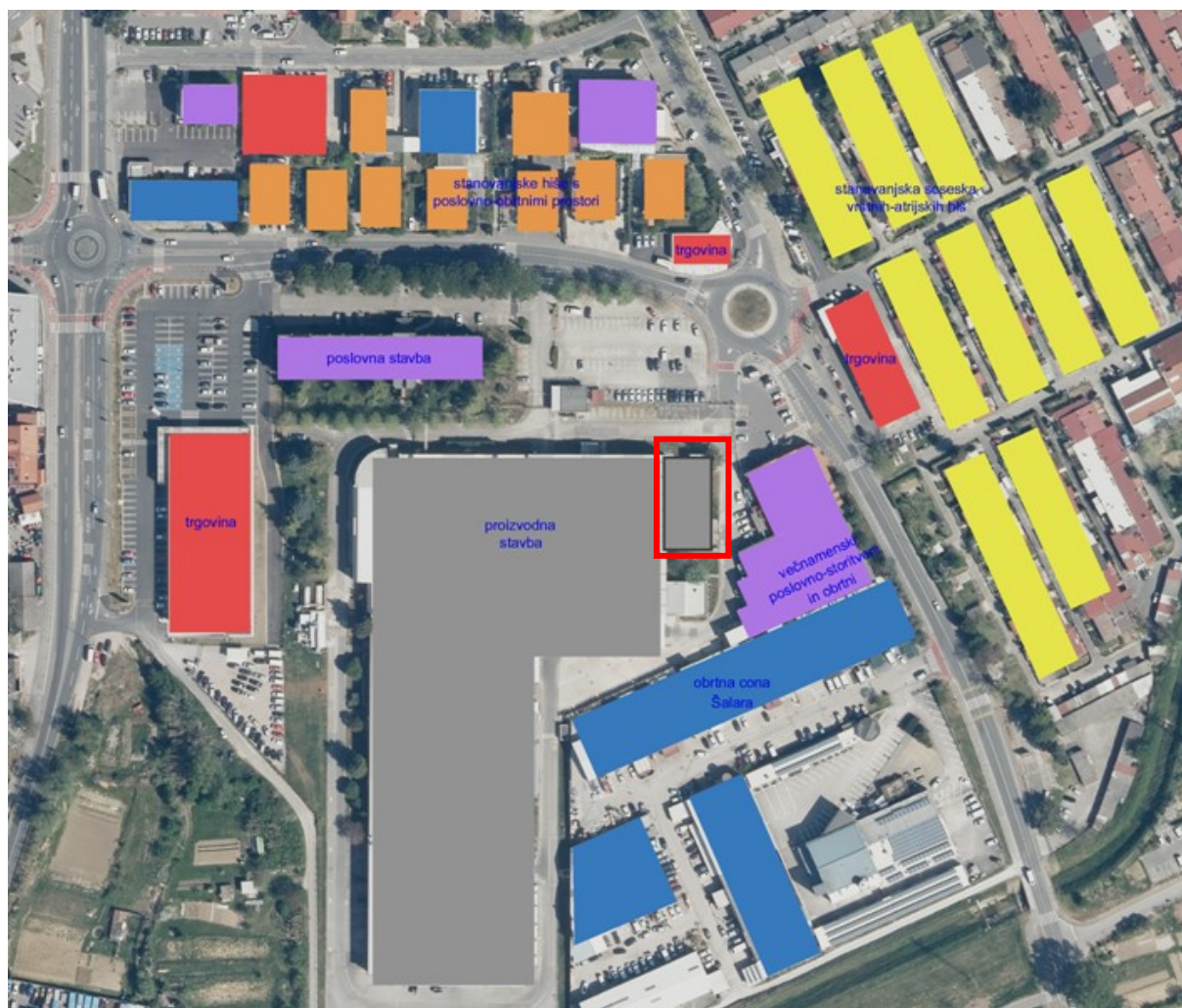
1.7.2 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

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

Predlagano odstopanje je skladno z namensko rabo gospodarske cone Šalara in s tem dosega cilje prostorskega razvoja občine. Nova gradnja po namembnosti dopolnjuje obstoječe proizvodne stavbe in v tem pogledu ne odstopa ali spreminja razmer v prostoru, ki je preplet različnih urbanih rab, kot je razvidno tudi na sliki 6.



Slika 5: Umestitev nove stavbe (temno moder pravokotnik) v obstoječe grajeno tkivo širšega mestnega predela



Slika 6: Umestitev nove stavbe (rdeč pravokotnik) v obstoječe grajeno tkivo po pretežni namembnosti

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

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

Obravnavana investicijska pobuda za investitorja pomeni strateško pomembno investicijo, saj bo omogočila njihov nadaljnji razvoj proizvodnje, večjo proizvodno zmogljivost in nova poslovna partnerstva in dogovore. S tem bo podjetje utrdilo svojo

konkurenčnost in s tem poslovno stabilnost, ustvarjala pa se bodo tudi nova delovna mesta ter pogoji za morebitne poslovne sinergije v lokalnem gospodarskem okolju, kar sta zagotovo nezanemarljiva učinka v vsesplošnem interesu lokalne skupnosti.

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

1.7.3 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta z vplivi nameravane gradnje

Predlagana gradnja v celoti sledi gradbenemu namenu veljavnega prostorskega izvedbenega akta tako po svojem namenu kakor tudi v prostorskem, funkcionalnem in oblikovnem smislu. Nameravana gradnja bo tipološko in arhitekturnooblikovalsko usklajena s podobo obstoječih stavb na obravnavanem območju. Gradnja je predvidena znotraj zaključene prostorske in funkcionalne celote proizvodnega kompleksa Cimos in ne bo vplivala na spremenjene pogoje in funkcionalno zasnovo prostora (interno in z vidika sosednjih območij in uporabnikov). Vsled tega gradnja tudi ne bo zmanjševala možnosti pozidave sosednjih zemljišč.



Slika 7: Z umestitvijo nove stavbe v obstoječe grajeno tkivo podoba urbanega prostora ne bo degradirana, temveč zgolj dopolnjena z novim elementom, ki se bo vklapljal v celoto

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

Glede na navedeno so izpolnjeni visi pogoji 2. in 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

1.7.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni pogoji

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

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

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

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

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

1.8 Mnenja nosilcev urejanja prostora in njihove usmeritve za prostorsko načrtovanje

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

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem (enota Koper);
- Elektro Primorska d.d., DE Koper;

1.8.1 Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, je v dokumentu št. 35035-75/2021-2550-3 z dne 19.4.2021 podal mnenje, da so v predmetnem elaboratu ustrezno opredeljene in utemeljene vsebine skladno z ZUreP-2. Potrebni so tehnični popravki digitalnega gradiva, ki so v končni verziji elaborata v celoti upoštevane.

1.8.2 Mnenje o lokacijski preveritvi s področja upravljanja z vodami

Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, je v dokumentu št. 35028-27/2021-2 z dne 10.05.2021 podal mnenje, da sta elaborat in obravnavani poseg sprejemljiva upoštevajoč vidike s področja upravljanja z vodami ob naslednjih pogojih:

- Treba bo preveriti poplavno koto in koto pritličja objekta višinsko prilagoditi tako, da bo zagotovljena poplavna varnost tudi pri nastopu petstoletnih visokih voda.
- Vse tehnološke vode bo treba opredeliti in prikazati ter prečistiti do zakonsko predpisane stopnje.

Pogoje bo treba upoštevati pri pripravi projektne dokumentacijo za predmetno gradnjo.

1.8.3 Mnenje o lokacijski preveritvi s področja elektro oskrbe

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

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

Rešitve napajanja se podrobneje določijo v fazi DGD.

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

- Obstoječe javno SN omrežje, na katerega je možno priključiti novo TP, poteka po zahodni meji obravnavanega kompleksa.
- Do TP je treba zagotoviti stale dostop s težko mehanizacijo.
- Vso elektroenergetsko infrastrukturo je treba projektno obdelati v ločeni mapi skladno s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti gradbeno dovoljenje.
- V fazi pridobivanja projektne dokumentacije morajo biti pridobljene ustrezne služnostne pogodbe v korist upravljavca za namene gradnje in vzdrževanja.
- Kabelska TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalo skupne teže 20t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti dostopna neposredno od zunaj.
- 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi v PVC kabelski kanalizaciji.
- NN omrežje mora biti v podzemni kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Priključne merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- Pred pričetkom izgradnje bo treba pridobiti soglasje za priključitev.
- Pri gradnji objektov varovalnem pasu EE vodov in naprav je skladno s predpisi treba izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa ter pogoje in omejitve glede gradnje, uporabe in opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu EE omrežij.

2. Grafični del

Vsebina grafičnega dela lokacijske preveritve (LP) pri individualnem odstopanju od prostorski izvedbenih pogojev vsebuje:

- Območje LP
- Izvorno območje za LP
- Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

Grafični del je elaboratu priložen v predpisani digitalni vektorski obliki s pripisanimi atributnimi vsebinami, ki so identične spodnjim tabelam.

2.1 Območje LP

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	2355	Enolični identifikator območja
POV	849,51	Površina območja v m ²

2.2 Izvorno območje LP

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	2355	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	P	Šifra namenske rabe prostora
EUP_OZN	KP-13	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	94129,92	Površina območja v m ²

2.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS in nespremenjen priložen digitalnim podatkom elaborata.

2.4 Grafična priloga: Načrt tehnologije in postavitve stiskalnice- tloris

2.5 Grafična priloga: Načrt tehnologije in postavitve stiskalnice- prerez