



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: **3505-1/2010**

Datum: **30.01.2012**

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV Z JAVNE RAZGRNITVE IN OBRAVNAVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA Odloka o OPPN »stanovanjsko poslovno območje ob igrišču v Šmarjah«

Javna razgrnitev in javna obravnava

Javna razgrnitev, na podlagi javnega naznanila Župana št. 3505-1/2010 je potekala od 03.01.2011 do 03.02.2011, javna obravnava pa je bila 12.01.2011 s pričetkom ob 17. uri, v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijevega 10, Koper.

1

V knjigo pripomb v prostorih upravne stavbe Mestne občine Koper ni bilo vpisanih pripomb.

2

V knjigi pripomb v prostorih KS Šmarje sta bili vpisani dve pripombi:

2.1 g. David (neberljivi podpis)

2.1.1 se ne strinja s predvideno postavitvijo 20 kV trafo postaje in predlaga postavitev le-te na lokacijo med večstanovanjske objekte.

2.2 g. ali ga. Mihevc (neberljivi podpis)

2.2.1 predlaga, naj se odstrani obstoječa tovarna in se parcele uredijo za zazidavo.

2.1.1. 20 kV trafo postajo je možno prestaviti ob javna parkirna mesta južno od vrstne hiše št. 7, kjer je zagotovljen neposredni dovoz do TP, ki omogoča nemoteno servisiranje, kar pa postavitev med večstanovanjske objekte, ob načrtovani ureditvi, ne more zagotoviti.

2.2.1. Ureditev, podana v dopolnjenem osnutku OPPN, predvideva odstranitev obstoječih industrijskih objektov ter skladno s programom investitorja in skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list št.99/07) predlaga zazidavo, ki pa jo je možno spremeniti skladno z dovoljenimi odstopanji podanimi v 38. in 39. členu Odloka OPPN »Stanovanjsko poslovno območje ob igrišču v Šmarjah«.

3

Pisne pripombe prispele po pošti do 03.02.2011 (prepis):

3.1 g. Bordon David, ga. Vesna Kavrečič, ga. Elda Bordon, g. Savarin Vladimir, ga. Savarin Mirjam, g. Savarin Andraž, ga. Savarin Ariana, g. Savarin Rado, ga. Savarin Bogdana, ga. Savarin Barbara, g. Buršič Jordan, g. Buršič Mladen, ga. Buršič Marija, ga. Jevšček Mateja, ga. Buršič Keli, g. Hrvatinić Milan

3.1.1 "Spodaj podpisani stanovalci, ki živimo na južni strani v neposredni bližini predvidenih vrstnih hiš kot izhajajo iz idejnega projekta, podajamo naslednje pripombe oz. zahteve:"

- 3.1.2 "Zahtevamo premestitev 20 kV trafo postaje iz sedanje južne strani na severno stran oz. na stran zraven vinograda, ker je na obstoječi predvideni lokaciji preveč moteče za sosednje stanovalce"
- 3.1.3 "ne strinjamo se, da se predvidena cesta, ki bo speljana od glavne ceste na severni strani po sredini do konca vrstnih hiš navezuje na stransko cesto. Zahtevamo, da se cesta na koncu vrstnih hiš za vsa vozila na motorni pogon (kot je bila do sedaj) zapre z rampo ali ograjo. To pa zato, ker je ta cesta že sedaj preveč obremenjena z vsemi prevoznimi sredstvi (avti, traktorji, itd.) saj je v bližini šola, otroško igrišče, avtobusna postaja, kjer se dnevno nahajajo in zadržujejo otroci. S povezavo te ceste (bi o.p.) bili najbolj prizadeti prav otroci in ogrožena bi bila njihova varnost."
- 3.1.4 "zahtevamo, da se sosednje mejne parcele ločijo z ograjo, kot je bilo do sedaj, saj so novi objekti preveč blizu obstoječih stanovanjskih hiš (ki so tu že dolgo let). S tem preprečimo poseganje v našo privatno lastnino, saj se okoli predvidenega naselja že dolga leta nahajajo poleg stanovanjskih hiš tudi naše parcele z njivami, vrtovi, sadovnjaki."

3.1.1. *Odgovore na pripombe oz. zahteve podpisanih stanovalcev, ki živijo južno od predvidenih vrstnih hiš podajamo v naslednjih točkah.*

3.1.2. *Odgovor je podan v tč.2.1.1.*

3.1.3. *Notranja povezovalna cesta ima uvoz in izvoz z oz. na lokalno cesto LC 177 130 (odsek križ. Šmarje - Šmarje). Priključek na lokalno cesto južno od načrtovane zazidave je namenjen intervencijskim vozilom in je urejen z zapornico.*

3.1.4. *Po izjavi pooblaščenega predstavnika investitorja bo območje ograjeno na vzhodni, zahodni in na južni strani.*

3.2 Planinvest d.o.o.

- 3.2.1 "Člen 6. (2) – opomba – parcela št. 938/2 k.o. Šmarje je v naravi cesta, pločnik in podporni zid in kot taka funkcionalni del rekonstruirane ceste parcela št. 3418 k.o. Šmarje. Predlagamo, da se jo opredeli kot javno dobro."
- 3.2.2 "Člen 10. (5) predlagamo, da se dopolni in glasi:
Kota temeljenja objektov se prilagaja koti in kategoriji okoliškega terena. Pritličje (P) je etaža pri kateri je kota praga največ 1,40m nad koto zunanje ureditve."
- 3.2.3 "Člen 10. (6) predlagamo, da se dopolni in glasi:
Bruto etažna višina etaže s stanovanji je max. 3,20m, bruto višina etaže s poslovnimi prostori je max. 3,70m."
- 3.2.4 "Člen 10. (7) predlagamo, da se dopolni in glasi:
Potrebe parkiranja se ureja v podzemnih etažah, na nivoju pritličja oz. terena."
- 3.2.5 "Člen 17. (1) predlagamo dopolnitev:
Potrebe parkiranja se ureja v podzemnih etažah in na prostem na nivoju pritličja oz. terena."
- 3.2.6 "Člen 31. (2) predlagamo časovno omejitev gradnje med 6. 00 in 19. 00 uro."
- 3.2.7 "Člen 37. (2) predlagamo, da se dopolni in glasi:
Območje se lahko ureja in pridobiva gradbeno dovoljenje po fazah oz. pod fazah in sicer:
- Rušenje objektov
 - Gradnja komunalne infrastrukture po fazah
 - Gradnja posameznih objektov ali sklopov objektov oz. posameznih vrstnih hiš"
- 3.2.8 "Člen 38. (2) predlagamo, da se glasi:
Pri predvidenih objektih so dovoljena odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov oz. etažnih višin v smislu povečanja za 10%, ob upoštevanju odmikov od cest in parcelnih mej. Spreminjanje etažnosti je možno samo v zmanjšanje števila etaž od predvidenih."
- 3.2.9 "Besedilni del v strokovnih podlagah
Predlagamo, da se vse navedene višinske kote črtajo, definira se pa max. dopustna absolutna višinska kota pritličja (npr. ploščad ob objektih A, B, C je na 257,00 m n.v., kota pritličja objekta D pa 258.50 m n.v.).
Na koncu poglavja pa se doda nov odstavek, ki glasi:

Kota temeljenja objektov se prilagaja koti in kategoriji okoliškega terena. Kota pritličja je lahko največ 1,40 m nad končno koto zunanje ureditve."

3.3 Vaški odbor Šmarje

3.3.1 "Podrobni prostorski načrt novega stanovanjskega naselja v Šmarjah je v skladu z zahtevami in pričakovanji krajanov.

Obenem se ne skriva bojazni oziroma se opozarja na problematiko umeščanja načrtovane površine stanovanjskega naselja v širše vaško območje Šmarij in na s tem povezane javne infrastrukture, s poudarkom na:

1. prostorska stiska v vrtcu in šoli
2. prometna ureditev skozi vas
3. prostorska stiska na pokopališču in parkirni prostor
4. nuja po rednem delu zdravstvene službe v Šmarjah
5. komunalni prispevek izvajalca prostorskega načrta naj ostane v Šmarjah"

- 3.2.1. *Del parcele št. 938/2 k.o. Šmarje, ki je urejen kot cesta in pločnik se v predlagani parcelaciji opredeli kot javno dobro.*
- 3.2.2. *Pripomba se upošteva, zato se dopolni tč.(5) 10. člena, ki se glasi: Kota temeljenja objektov se prilagaja koti in kategoriji okoliškega terena. Pritličje (P) je etaža pri kateri je kota praga največ 1,40 m nad koto zunanje ureditve.*
- 3.2.3. *Pripomba se ne upošteva, saj je dovoljena bruto višina etaže s stanovanji 3,00 m, oz. ob upoštevanju tolerance 10% max 3,30 m. Višina etaže s poslovnimi prostori je 3,50 m, oz. ob upoštevanju tolerance 10% max 3,85 m. Navedene bruto višine etaž ustrezajo standardom za gradnjo stanovanjskih objektov, glede na predvideno mirno naravo dejavnosti (predvsem storitvene dejavnosti) pa ni potrebe po visokih etažah.*
- 3.2.4. *Pripomba se upošteva tako, da se tč.(1) 17. člena glasi: Potrebe parkiranja se ureja v podzemnih etažah in na prostem na nivoju pritličja oz. terena.*
- 3.2.5. *Pripomba se upošteva tako, da se tč.(7) 10.člena glasi: Potrebe parkiranja se ureja v podzemnih etažah in na nivoju pritličja oz terena.*
- 3.2.6. *Dnevna časovna omejitev glede trajanja gradnje se izloči iz odloka, saj organizacija gradbišča ni predmet prostorskega akta.*
- 3.2.7. *Pripomba se upošteva tako, da se tč.(1) 37. člena glasi: Območje se lahko ureja in pridobiva gradbeno dovoljenje po fazah za:*
- rušenje objektov
- gradnjo komunalne infrastrukture
- gradnjo posameznih objektov ali sklopov objektov oz. vrstnih hiš
- 3.2.8. *Pripomba se upošteva tako, da se tč.(2) 38.člena glasi: Pri predvidenih objektih so dovoljena, odstopanja od tlorisnih in višinskih gabaritov oz. etažnih višin v smislu povečanja za 10% ob upoštevanju odklikov od cest in parcelnih mej. Spreminjanje etažnosti je možno samo v zmanjšanje števila etaž od predvidenih.*
- 3.2.9. *Pripomba se v celoti upošteva*
- 3.3.1 *Pripombe od 1 do 4 niso predmet obravnavanega prostorskega akta. Delno je stališče podano v točki 4.1.1. Komunalni prispevek je namenski prihodek občinskega proračuna, ki se namenja za izboljšanje komunalne opremljenosti celotne občine.*

4

Na javni obravnavi dne 12.01.2011 v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper so bile ustno na zapisnik s strani krajanov podane naslednje pripombe in mnenja:

4.1 ga. Andreja Platnik

4.1.1 meni, da bo povečanje prebivalcev Šmarij na račun novih stanovanj preobremenilo obstoječo družbeno infrastrukturo (vrtec, šolo, pokopališče ipd.);

- 4.1.2 sprašuje kdo bodo kupci stanovanj in ali so ti že znani ter koliko je predvideno novih prebivalcev;
- 4.1.3 otroško igrišče je po dopolnjenem osnutku odloka predvideno med objekti A, B in C v grafičnem delu prostorskega akta pa je locirano jugozahodno od objekta C. Postavitev in velikost igrišča sta neprimerni, potrebno bi ga bilo locirati na mestu predvidene ploščadi med objekti A, B in C;
- 4.1.4 sprašuje, ali je zmogljivost infrastrukture zadostna za nove prebivalce (predvsem telekomunikacijska infrastruktura);

4.2 ga. Mojca Jež

- 4.2.1 predlaga, da se zmanjša predvideno število stanovanj;
- 4.2.2 v času gradnje bo obremenitev lokalne ceste v Šmarje zelo velika, kar ima lahko negativne učinke na pretočnost prometa po tej cesti, poleg tega pa opozarja na morebitne negativne učinke vibracij, ki jih bo povzročal promet in sama gradnja na okolišnje objekte;
- 4.2.3 zanima jo, kako bo urejeno varstvo pred hrupom med gradnjo;
- 4.2.4 sprašuje, kam bo odložen odvečni material;
- 4.2.5 sprašuje kako bo urejen peš promet ob lokalni cesti v Šmarje na območju OPPN;
- 4.2.6 predlaga, naj bo otroško igrišče ustrezno opremljeno z igrali;

4.3 g. Dušan Kandido

- 4.3.1 se ne strinja z ureditvijo priključka na cesto, ki poteka na južnem delu območja OPPN, kjer je predviden le dostop za interventna vozila, predlaga, da se raje prometno uredi cesta tako, da bo omogočala normalen promet za vsa vozila in bo omogočala prehodnost preko območja OPPN tudi za okolišnje prebivalce;

4.4 g. Andrej Medved

- 4.4.1 predlaga, da se izvedba ureditve, ki jo predvideva OPPN, pogojuje s sprejemom občinskih strateških planskih aktov, ki so v pripravi, oz. splošno ureditvijo družbene infrastrukture v naselju Šmarje;

4.5 g. Buršič

- 4.5.1 postavitev transformatorske postaje na jugovzhodni del območja OPPN ni primerno, saj bo preblizu obstoječemu objektu;
- 4.5.2 predlaga, da se TP locira na jugozahodnem robu območja OPPN, kjer bo manj moteča.

- 4.1.1. Pripomba se ne navezuje na predmet prostorskega akta. Načrtovanje celostnega razvoja naselja in družbene infrastrukture je predmet Občinskega prostorskega načrta (OPN).
- 4.1.2 Kupci stanovanj bodo pretežno prebivalci Mestne občine Koper. Kupci še niso znani, predvideva se v končni fazi, po izgradnji vseh objektov, 160 – 180 stanovalcev.
- 4.1.3 Pripomba je utemeljena in se v celoti upošteva.
- 4.1.4 Zmogljivost infrastrukture je zagotovljena preko upoštevanja smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora za posamezna področja, ki so bila pridobljena v postopku priprave OPPN.
- 4.2.1 Predvideno število stanovanjskih enot je skladno s predvidenimi gostotami zazidave in poselitve, kot jih določa Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/2004).
 Faktor zazidanosti - večstanovanjski objekti A, B, C in D: $F_z = 0,3$
 Faktor izrabe prostora - večstanovanjski objekti A, B, C in D: $F_i = 0,9$
 Faktor zazidanosti - objekti od št. 1 do št.16: $F_z = 0,3$
 Faktor izrabe prostora - objekti od št. 1 do št.16: $F_i = 0,5$
 Navedene vrednosti faktorjev predvidene zazidave ne presegajo usmeritvenih vrednosti $F_z = 0,4$ ter $F_i = 1,2$ določenih za splošna stanovanjska območja z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/2004).
- 4.2.2 Obremenitev lokalne ceste bo večja v času izvajanja izkopov in rušitvenih del – predvideno cca. 2 meseca. V tem času se investitor obvezuje časovni režim odvoza uskladiti s Krajevno skupnostjo Šmarje v izogib jutranjim in popoldanskim konicam, ko cesto največ uporabljajo lokalni prebivalci. Stanje okoliških objektov bo ob soglasju lastnikov ustrezno pregledano s

strani pooblaščenih cenilcev in zavarovalnice. Eventualna škoda bo sanirana oz. povrnjena. Pri izkopih bodo uporabljena mehanska sredstva, brez miniranja.

4.2.3. Izvajalec gradbenih posegov je dolžan spoštovati vse predpise, ki urejajo gradnjo in varovanje okolja. Izvedle se bodo predhodne meritve hrupa skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS št. 105/2005) ter spremembah in dopolnitvah le – te (Ur. list RS 34/2008). Na osnovi izdelanega poročila se bodo sprejeli ustrezni ukrepi, ki bodo v okviru dovoljenih norm.

4.2.4. Odvoz odvečnega gradbenega materiala bo opredeljen v gradbenem dovoljenju na osnovi Načrta gospodarjenja z gradbenimi odpadki. Predvidena je uporaba kvalitetnega izkopnega materiala na drugih gradbiščih v občini Koper, kot nasipni material skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS št. 34/2008). Material od rušitvenih del se bo prav tako recikliral in uporabil na drugih gradbiščih. Nevarne gradbene odpadke (npr. salonitna kritina) bo prevzela specializirana družba za to vrsto del in odpeljala na ustrezno deponijo skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki vsebujejo azbest (Ur. List RS 34/2008)

4.2.5. Peš promet bo urejen na pločnikih ob cesti, ki bodo povezali celotno območje OPPN in potekali vzdolž lokalne ceste križišče Šmarje – Šmarje. Pločniki bodo načrtovani tako, da bodo zagotavljali varnost pešcev in neovirano gibanje invalidnih oseb.

4.2.6. Oprema otroškega igrišča sicer ni predmet obravnavanega OPPN-ja, investitor pa predvideva opremo igrišč z igrali.

4.3.1. Odgovor podan v tč. 3.1.3.

4.4.1. Postopek priprave in sprejema OPPN poteka v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo področje načrtovanja prostora. Urejanje in načrtovanje razvoja prostora na širšem območju naselja Šmarje je predmet občinskega načrta (OPN), ki je trenutno v postopku priprave.

4.5.1, 4.5.2 Odgovor je podan v tč.2.1.1.

Pripravili:

Urad za okolje in prostor MOK

Studio Arhitektura d.o.o.

**Župan
Boris Popovič**