



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Ufficio sviluppo territoriale e beni immobili

Številka: 3505-4/2019-363
Datum: 22.11.2024

Stališča do pripomb in predlogov z druge javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Koper
Uvodna pojasnila

1) Postopek

Župan Mestne občine Koper (v nadaljevanju MOK) je junija 2007 sprejel Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 74/07) (v nadaljevanju Sklep). V skladu s Sklepom in predpisi s področja urejanja prostora se Občinski prostorski načrt Mestne občine Koper (v nadaljevanju: OPN MOK) pripravlja kot enovit dokument (strateški in izvedbeni del) v skladu z določbami ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)) in ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), ki določata, da se postopki, začeti pred začetkom uporabe ZUreP-2 in ZUreP-3, končajo po določbah ZPNačrt (neuradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/10 ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 - odl. US, 61/17). Do uveljavitve podzakonskih predpisov po ZUreP-2 in ZUreP-3 za izdelavo OPN MOK velja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacije razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/2007).

Osnutek OPN MOK je bil izdelan v maju 2020 in je bil maja 2020 posredovan nosilcem urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) v pridobitev prvih mnenj. Osnutek okoljskega poročila (v nadaljevanju: OP) je bil (s priložo OPN MOK) varstvenim nosilcem urejanja prostora (v nadaljevanju: varstveni NUP) v potrditev ustreznosti posredovan maja 2021. Dopolnjeno OP (s priložo OPN MOK) je bilo v ponovno potrditev varstvenim NUP posredovano oktobra 2021.

Dopoljnjeni osnutek OPN MOK je bil glede na osnutek spremenjen in dopolnjen v skladu s prvimi mnenji nosilcev urejanja prostora in predlogi krajevnih skupnosti, posredovanimi po predstavitev osnutka in v skladu z zahtevami OP.

Po prvi javni razgrnitvi, ki je trajala od 14.2.2022 do 30.4.2022 in v okviru katere je bilo izvedenih 15 javnih obravnav, je bil osnutek spremenjen na podlagi sprejemljivih in delno sprejemljivih pripomb ter zaključkov prostorsko-planerskih delavnic, ki so potekale v krajevnih skupnostih Bertoki, Škofije in Dekani..

2) Druga javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPN MOK

Gradivo za drugo javno razgrnitev je bilo javno razgrnjeno v času med 30. majem in 30. junijem 2024 na spletni strani MOK in v veži upravne stavbe MOK. V tiskani obliki je bil celoten prostorski akt s spremljajočim gradivom (obvezne priloge) razgrnjen v veži upravne stavbe MOK, v krajevnih skupnostih je bil objavljen seznam parcel, katerim se namenska raba spremeni iz stavbne v kmetijsko. Na spletni strani MOK je bilo celotno gradivo objavljeno v elektronski obliki.

V sklopu javne razgrnitve sta bili izpeljani 2 javni obravnavi.

Na javnih obravnavah so bile predstavljene splošne vsebine prostorskega akta, predvsem pa pogloblitve spremembe dopolnjenega osnutka OPN, na podlagi sprejemljivih in delno sprejemljivih pripomb ter rezultatov prostorsko planerske delavnic v krajevnih skupnosti lokalnih središč Bertoki-Prade, Dekani in Škofije. Na javnih obravnavah je bilo podano veliko število mnenj in vprašanj, na katera so prisotni prejeli takojšnje odgovore.

V okviru javne razgrnitve je imela javnost pravico dajati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo. Pripombe in predlogi so se zbirali na različne načine, in sicer so bile možnosti oddaje pripomb in predlogov naslednje:

- oddaja na spletnem portalu za oddajo pripomb in predlogov znotraj spletnega pregledovalnika, dostopnega na občinski spletni strani,
- oddaja po pošti z uporabo predpisanega obrazca,
- oddaja po elektronski pošti z uporabo predpisanega obrazca za oddajo pripomb in predlogov ob možnosti digitalnega podpisa,
- vpis pripomb in predlogov v knjigo pripomb na mestu razgrnitve in
- ustno podana pripomba ali predlog na zapisnik na javni obravnavi.

3) Stališča do pripomb in predlogov na dopoljnjeni osnutek OPN MOK

V času javne razgrnitve je pripombe ali predloge podalo 655 pripombodajalcev (fizične in pravne osebe,...). Posamezni pripombodajalci so podali pripombe na več vsebin (npr. na več lokacij, členov odloka, tematskih sklopov,...), nekateri tudi na več parcel.

Mestna občina Koper je obravnavala 655 uspešno oddanih pripomb ali predlogov. Kot uspešno oddana pripomba se upošteva samo tista pripomba ali predlog, ki je bil oddan v predpisanem roku, torej od 30. 5.2024 do vključno 30.6.2024.

Po zaključeni drugi javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN se je občinska strokovna služba skupaj z izdelovalci OPN-ja lotila pregleda in preučevanja vseh v roku prispelih pripomb, do katerih se je treba opredeliti v obliki stališč. Da bi zagotovili čim večjo temeljitost, predvsem pri tehtanju javnega in zasebnega interesa, smo stališča, zlasti na območjih naselbinske dediščine in spomenikov naselbinske dediščine, dodatno preverjali z Zavodom za varstvo kulturne dediščine.

4) Enotna izhodišča za obravnavo pripomb

Stališča do posameznih pripomb se zavzamejo na osnovi enotnih izhodišč – kriterijev za obravnavo pripomb, ki so ostali enaki kot pri prvi javni razgrnitvi in obravnavi pripomb.

Namen predhodne opredelitve izhodišč je, da posamezne enakovrstne pripombe obdelamo na osnovi enakih meril in da zagotovimo večjo preglednost pri pripravi stališč. **Za vsako pripombo smo pripravili individualno stališče, ki pa hkrati upošteva splošna izhodišča posameznega vsebinskega sklopa pripomb.**

Pri pregledu pripomb in predlogov, podanih v času javne razgrnitve, smo evidentirali različne vrste pripomb, kot na primer: pripombe, ki so bile podane brez predhodno podane pobude za spremembo namenske rabe, pripombe, ki se nanašajo na neupoštevanje predhodno podanih pobud (npr. v dopolnjenem osnutku OPN-ju ni prišlo do spremembe iz kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče), pripombe vezane na območja, kjer smo v dopolnjenem osnutku OPN-ja izvzeli obstoječa nepozidana stavbna zemljišča ...

V nadaljevanju predstavljamo izhodišča za obravnavo posameznega vsebinskega sklopa pripomb. Pri pripravi smo upoštevali prostorsko zakonodajo in cilje prostorskega razvoja Mestne občine Koper.

Časovni okvir

Mestna občina Koper je več let zbirala pobude za spremembe namenske rabe zemljišč. Zaradi obdelave pobud in vključitve v zakonsko predpisane postopke priprave OPN-ja smo za zbiranje pobud določili presečni datum 28. junij 2019. Datum je bil objavljen na spletni strani MOK in na obrazcu za spremembo namenske rabe zemljišč.

Časovni okvir oz. presečni datum je pomemben, ker se nove pobude za spremembo namenske rabe prostora ali spremembo prostorsko izvedbenih pogojev, ki so bile podane v času javne razgrnitve, v tem postopku ne obravnavajo na način, da se preverja, ali so prostorsko in okoljsko sprejemljive ali ne.

V splošnem velja, da če se v okviru javne razgrnitve in javne obravnave prostorskega akta predlagajo nove spremembe namembnosti zemljišč oz. novi posegi v prostor, na katera še niso bila pridobljena mnenja ministrstev in zanje ni bilo izdelano okoljsko poročilo, je treba ponoviti celotni začetni postopek priprave OPN od priprave osnutka do javne razgrnitve

Postopek priprave OPN bo zaključen na osnovi obravnave pobud, ki so bile posredovane do 28. junija 2019. Načelo časovnega okvirja velja za vse vrste pobud (razvojne pobude, širitve stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, umeščanje kmetijskih objektov, spremembe prostorskih izvedbenih pogojev idr.).

Pripombe, ki niso vezane na oddano pobudo do 28. junija 2019, se obravnavajo pri naslednji spremembi OPN-ja, ko bo MOK ponovno podala poziv za zbiranje pobud.

Osnovni vsebinski okvir obravnave pripomb

Osnovni vsebinski okvir obravnave pripomb se nanaša na osnovno izhodišče, ki smo ga sprejeli na začetku priprave OPN-ja, da se v tem postopku obravnavajo razvojne pobude (turistične kmetije, družbene dejavnosti, širitve kmetij ...). Tako izhodišče je bilo sprejeto zaradi časovnega okvira (sprva zakonsko določen rok 31. 12. 2021, sedaj 31. 12. 2024) in predvsem zaradi velike količine nepozidanih stavbnih zemljišč.

Če se pripomba nanaša na razvojno pobudo, smo na osnovi morebitnih novih dejstev preverili potencialne širitve stavbnih zemljišč po enakih merilih (na podlagi varstvenih režimov, izdelanih strokovnih podlag: poselitve, krajine, demografije, urbanistične zasnove, ciljev prostorskega razvoja občine) kot v osnutku in dopolnjenem osnutku.

Pripombe, ki se nanašajo na pobude za širitve stavbnih zemljišč, ki niso razvojne, se v tem postopku ne upoštevajo, ker je bilo to osnovno izhodišče za pripravo OPN.

Obravnava izvornih stavbnih zemljišč

Pripombe, ki se nanašajo na izdelavo izhodiščnega stanja namenske rabe prostora (prenos mej stavbnih zemljišč iz sedaj veljavnega dolgoročnega prostorskega plana na zemljiški kataster parcel 2019, na katerega se pripravljata OPN) so obravnavane tako, da sta kot merili za opredelitev sprejemljivosti upoštevani obseg in pozicija stavbnega zemljišča, ki sta bili določeni v sedaj veljavnem planu in se ju prevzame v OPN.

Obravnava izvzemov stavbnih zemljišč (zmanjšanje obsega nezazidanih stavbnih zemljišč)

Pripombe, ki se nanašajo na izvzeme stavbnih zemljišč (zmanjšanje obsega nezazidanih stavbnih zemljišč glede na dolgoročni plan), se obravnavajo po naslednjih merilih:

- če je zemljišče na območju varstva, ki onemogoča gradnjo in je bilo to varstvo izkazano že v sedaj veljavnem prostorskem planu ali prostorsko ureditvenih pogojih občine MOK (kot so območja zelenih površin, območja varstva kulturne dediščine – arheološka najdišča), bomo izvzem stavbnih zemljišč ohranili;
- če na izvzemu ni bilo pripombe, izvzem stavbnih zemljišč ohranjamo, ker sledimo podanim mnenjem ministrstev in ker smo izvzeme naredili s premislekom in s sistemom;
- če je na izvzemu pripomba in ne sodi v prvo alinejo, vrnemo celotno območje in predpišemo urejanje z OPPN.

Obravnava legalizacij

Legalizacije se izvajajo v skladu z GZ-1. Obstoječi objekti, ki stojijo na kmetijskih ali gozdnih zemljiščih in imajo pravnomočno gradbeno dovoljenje ali odločbo o legalizaciji po GZ-1, bodo ohranili vse pravice, ki izhajajo iz pravnomočnih upravnih dovoljenj. Do spremembe namenske rabe v tem OPN-ju ne bo prišlo. Ureditev ustrezne namenske rabe bo MOK izvedla v sklopu sprememb in dopolnitev OPN-ja, ko bomo javno pozvali javnost k predložitvi ustreznih upravnih dovoljenj, kot dokazilo za ureditev ustrezne namenske rabe parcele.

Obravnava podrobne namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev

Pripombe, ki se nanašajo na opredelitev podrobne namenske rabe stavbnih zemljišč (npr. predlog za določitev območij stanovanjske gradnje namesto površin za parke) ali na določila prostorskih izvedbenih pogojev (npr. odmiki, oblikovanje objektov ipd.) in regulacijske linije (odmiki od cest, meje, do katerih so dopustne gradnje objektov ipd.) bomo obravnavali individualno, v skladu z merili stroke in z upoštevanjem strokovnih podlag.

Obravnava opredelitev osnovne namenske rabe

Pripombe, ki se nanašajo na opredelitev osnovne namenske rabe kmetijskih, gozdnih, vodnih ali drugih zemljišč, se obravnavajo v skladu s smernicami ministrstev, ki so pristojna za posamezna področja. Prekategorizacija kmetijskih zemljišč iz K1 (najboljša kmetijska zemljišča) v K2 (druga kmetijska zemljišča) ni v pristojnosti lokalne skupnosti.

Dodatne spremembe namembnosti iz gozdnih zemljišč v kmetijska zemljišča se izvedejo, če je pripombi priložena odločba o krčitvi gozdov.

Obravnava pripomb krajevnih skupnosti

Vse pripombe krajevnih skupnosti, ki so v javnem interesu, se obravnavajo posamično, v skladu z merili stroke in z upoštevanjem strokovnih podlag. Rezultati delavnic s krajevnimi skupnostmi se uporabijo kot strokovne podlage in se smiselno upoštevajo v skladu s skupnimi usmeritvami prostorskega razvoja MOK in določili zakonodaje.

5) Obravnava pripomb in predlogov, zavzem stališč in ponovna javna razgrnitev

Za vsako pripombo ali predlog (v nadaljevanju: pripombo) smo pripravili individualno stališče in obrazložitev, ki pa hkrati upošteva zgoraj navedena enotna izhodišča.

V stališčih do pripomb je za vsako pripombo najprej predstavljen kratek povzetek pripombe, podana opredelitev do pripombe (stališče) in v nadaljevanju obrazložitev stališča.

Stališča do pripomb in predlogov so izkazana glede na njihovo upoštevanje, in sicer na načine, ki so opisani v nadaljevanju:

Pripomba je sprejemljiva	Pripomba se upošteva pri pripravi OPN v nadaljnjih fazah, smiselno je obrazložen način upoštevanja pripombe.
Pripomba je delno sprejemljiva	Če je v eni pripombi podanih več različnih pripomb in so le-te različno upoštevane. Podana je obrazložitev, v katerih delih je pripomba upoštevana in v katerih ne.
Pripomba ni sprejemljiva	Pripomba je nesprijemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
Vsebina pripombe je že vključena v OPN MOK	Rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v aktu, podana je obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
Pripomba podaja mnenje	Kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe na določila odloka, na grafični del OPN ali okoljsko poročilo, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.
Pripomba se ne nanaša na vsebine OPN MOK	Pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.

6) Analiza pripomb

Delež od 655 uspešno oddanih pripomb ali predlogov javnosti (tj. v predpisanem roku) na javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek, za katere je MOK pripravila stališče, je:

Stališče	Delež v %
Pripomba je sprejemljiva.	16 %
Pripomba je delno sprejemljiva.	5 %
Pripomba ni sprejemljiva.	66 %
Pripomba podaja mnenje.	5 %
Vsebina pripombe je že vključena v OPN MOK.	6 %
Pripomba se ne nanaša na vsebine OPN MOK.	1 %

7) Objava stališč do pripomb

Pripombodajalci so o stališču do njihove pripombe obveščeni:

- preko naslova, ki so ga navedli ob oddaji pripomb,
- z objavo dokumenta Stališča do pripomb na spletni strani MOK

Dokument je za namen objave in zaradi zagotavljanja anonimnosti depersonaliziran (anonimiziran), zato pripombe, kot so jih podali posamezni pripombodajalci, niso v celoti javno objavljene. Objavljeni so povzetki pripomb, stališča in obrazložitve do pripomb so objavljeni v celoti.

Pripravil:

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

