



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

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

Oddelek za prostorsko načrtovanje in urejanje prostora  
Settore pianificazione territoriale e assetto del territorio

Zadeva: **3505-4/2019**

Datum: **10. 6. 2024**

Zadeva: **Zapisnik prve javne obravnave druge javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta in dopolnjenega Okoljskega poročila z Dodatkom**

Prva javna obravnava druge javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) in dopolnjenega Okoljskega poročila z Dodatkom (v nadaljevanju OP) je potekala v četrtek, 6. 6. 2024, od 18:00 do 20:00 v protokolarni dvorani Sv. Frančiška v Kopru.

Delovno omizje so sestavljali: mag. Matjaž Marsič (MOK UPRN), mag. Tjaša Babič (MOK UPRN), Karla Jankovič (LUZ d.d.), dr. Bernarda Bevc Šekoranja (LUZ d.d.), Nuša Britovšek (LOCUS d.o.o.) Marko Fatur (LUZ d.d) in Aleksander Jenko (IPSUM d.o.o.).

Po uvodnem nagovoru župana Mestne občine Koper je sledila prva predstavitev s poudarkom o sodelovanju javnosti v procesu OPN, o načinih obravnavanja pripomb in predlogov, o pomenu celovitega obravnavanja prostora občine ter ciljih prostorskega razvoja MOK ter nadaljnji koraki do sprejema OPN-ja.

V drugi predstavitvi so bile predstavljene bistvene vsebinske spremembe dopolnjenega osnutka, vključno z informacijo, kako so bile upoštevane pripombe/predlogi javnosti, pa tudi glavni izzivi/poudarki pri sprejetih spremembah; informacija o strukturi OPN-ja.

Drugi del javne obravnave je bil namenjen razpravi in vprašanjem javnosti. Predstavniki Mestne občine Koper in izdelovalci akta so podali pojasnila navzočim.

Navzočih na javni obravnavi je bilo 41 občank in občanov.

Povzetki razprave:

<b>Št. 1</b>	Oseba	Predsednik prvega astronomskega društva južnih Primorcev
	Tematika	Pobuda za spremembo namenske rabe
	Problematika/ Izjava	V Bertokih je bil po dopolnjenem osnutku OPN, predstavljenem v prvi razgrnitvi, na delu kmetijskih zemljišč predviden tehnološki park. Glede na trenutno razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPN, pa se raba na teh zemljiščih povrne v kmetijsko. Zaradi želje po postavitvi prvega ljudskega astronomskega observatorija se predlaga sprememba namembnosti na delu kmetijskih zemljišč, ki bi zadostovala postavitvi predmetnega observatorija. Podan bo predlog, da se dovoli gradnja takega objekta na območju.
<b>Odg. omizje</b>	Predlog bomo preučili.	

<b>Št. 2</b>	Oseba	Prebivalec KS Šmarje (Krkavče)
--------------	-------	--------------------------------



	<p>Tematika OPN strateško</p> <p>Problematika/ Izjava Tudi če zazidljiva območja obstajajo, ni nujno, da se bo tam tudi gradilo. Konkretno za Krkavče je v bližini gasilskega doma nekaj zazidljivih zemljišč, sicer pa je zelo omejeno. Pomislek, da se je gravitacija znotraj KS Šmarje preusmerila v Koštabono. Izhodišče je Koštabona, medtem ko so Krkavče zapostavljene. Pomislek, da bodo Krkavče zaradi tega propadale. Novih usmeritev za razvoj mladih domačinov v vasi ni. Več poudarka na obrobne vasi. Krkavče imajo velik turistični potencial, ekvivalenten Marezigam.</p>
Odg. omizje	<p>Oskrbna izhodiščna točka se v Koštabono umešča, ker je v vasi ob igrišču že stavbno zemljišče, ki je manj ranljivo. Krkavče so zelo kakovostno naselje. Na robu vasi, kjer so vedute iz doline Dragonje, se območje skuša ohranjati. To območje je še vedno turistična točka, ne skušajo se pa tukaj umeščati druge dejavnosti, parkirišča za avtodome ipd. Sicer so pa določila enaka kot za Koštabono. Strinjamo se, da imajo Krkavče velik potencial za razvoj turizma in so kot taka bolj varovana tudi s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Pri tem pa smo bili previdni, da ima naselje zadostno število stavbnih zemljišč, ki omogočajo tudi razvoj turizma. Drži, da nismo teh območij širili. To pa izhaja iz dejstva, da ko smo primerjali demografsko sliko vasi in nepozidana stavbna zemljišča, smo ugotovili, da imajo ta območja še vedno določeno rezervo.</p>

Št. 3	<p>Oseba</p> <p>Tematika OPN splošno/okoljsko poročilo</p> <p>Problematika/ Izjava Strateški del OPN je zelo pomemben. V njem se skriva veliko pasti. Neskladje tekom razgrnitve je to, da se okoljskega poročila ne omenja. Okoljsko poročilo je bistvenega pomena na okolje in na sam urbanizem oziroma načrtovanje. Koprška občina je že sedaj zasedena s približno 60% prostora. Futuristično gledano se misli v desetih letih postaviti mobilno omrežje cca. 10GB/s, kar govorimo o tehnologiji G6 ali G7. Ne uporablja se krajevnih imen, tako kot je potrebno. Primer je kamnolomom Črni Kal – Črnotiče. Pravilno je Črnotiče. V MOK so trije kamnolomi, na področju KS Črni Kal in KS Gračišče, v razdalji 6 km. Dva kamnoloma nimata več možnosti, da obratujeta (Črni Kal in Griža). Za ta kamnoloma ni več rudnine. MOK je že leta 1993 izdala odlok, ki pa se ne spoštuje. Kamnolom Črnotiče povzroča ogromno onesnaževanje. Ob vsakem SV vetru se kadi prah iz kamnoloma. Predlog, da se omeji prostor delovanja kamnoloma oziroma se naredi rudarsko-geološka študija o količini potrebnega kamna in lokaciji pridobivanja. V državnih aktih ni predvidene ukinitve železniške proge do leta 2031. Na območju obstoječe železniške proge ni veljavnega državnega prostorskega načrta. Proga nima okoljskega poročila in tudi ne uporabnega dovoljenja. V okoljskem poročilu OPN se omenja progo samo v približno dvajsetih besedah. Zahteva se, da se okoljsko poročilo popravi do te mere, da se zagotovijo monitoringi, kaj se lahko in kaj se ne sme delati na tem območju. V zadnjem obdobju se zaradi zagotavljanja vode veliko govori o vodnih zajetjih. V OPN ni načrtano kje so predvidena zajetja in v kakšni obliki.</p>
-------	--

<b>Odg. omizje</b>	<p>Železniška proga je infrastruktura državnega pomena. Država je tista, ki železniško infrastrukturo umešča v prostor in je dolžna speljati vse povezane postopke. OPN in okoljsko poročilo lahko te zadeve samo povzemata in ugotovita, kakšno je obstoječe stanje. Tako OPN kot okoljsko poročilo ne moreta predpisati monitoringov, ki naj bi se tukaj izvajali. Okoljsko poročilo ne more nalagati monitoringa proge, ker je to dolžnost upravljavca te proge.</p> <p>V rudarski knjigi je pridobivalni prostor s koncesijo poimenovan kot Črni Kal – Črnotiče. V OPN smo zato uporabili uradno poimenovanje pridobivalnega prostora. Koncesije za kamnoloma Griža in Črni Kal pristojno ministrstvo še ureja. Z interventnim zakonom je ministrstvo koncesije podaljšalo. OPN mora biti v skladu s podeljenimi koncesijami. OPN je bil pripravljen v skladu z veljavnimi koncesijami. Smo pa sedaj v obdobju, ko ministrstvo preverja podaljšanje koncesije. V predlogu in drugem mnenju se bo s pristojnim ministrstvom vse to ponovno preverilo in uskladilo.</p> <p>Za OPN se je uporabila ocena stanja vrednotenja nahajališč tehničnega kamna za občine Komen, Sežana, Hrpelje Kozina, Koper itd ki jo je izdelal Geološki zavod in to je ustrezna strateška geološko rudarska študija. Bolj konkretne študije za zaloge se izvajajo na bolj specifičnem prostoru za namen podeljevanja koncesij.</p> <p>Država je naročila študijo za ureditev problema z vodo v Slovenski Istri. Med drugim se bo preverila tudi možnost uporabe kamnoloma Griža kot zadrževalnika z vodo. Študija je še v fazi izdelave, bo pa nedvomno vse povezano z izdelavo državnega prostorskega načrta, zato se te vsebine ne umešča v izvedbeni del OPN-ja.</p>
--------------------	---

<b>Št. 4</b>	<p>Oseba                      Barbara Verdnik</p> <p>Tematika                    OPN strateško</p> <p>Problematika/ Izjava                      V 7. členu odloka se občina glede na vidik razvoja deli na tri območja. Sprememba od osnutka prve razgrnitve je ta, da je suburbani pas postal primestni pas. Gre za vsebinsko razliko, ker suburbano ne pomeni primestno, ampak obmestno, največkrat neurbano ali pa vsaj manj urbano. Čudi poimenovanje, da je središče Koper z Bertoki in Pradami, da je to urbano središče.</p> <p>                                  Prosim za razlago, kdaj in zakaj se je definicija poselitve občine spremenila in na podlagi česa. Ali je bil za spremembo doseženo soglasje občanov? Kaj se je pri tem upoštevalo? So se izdelale za ta namen kakšne analize? Pri spremembah poimenovanj je namreč potrebno biti občutljiv, saj ne gre samo za spremembo poimenovanja, ampak tudi vsebinsko spremembo.</p>
--------------	---

<b>Odg. omizje</b>	<p>Spremembe so bile narejene na osnovi pripomb, ki so se nanašale na stopnjo intenzivnosti razvoja, ki se je predvidel v tem območju. Tudi v predhodnih strokovnih podlagah se je Bertoke s Pradami opredeljevalo, kot območje, ki se povezuje z jedrom občine z dodatnimi razvojnimi površinami. Soglasja med prebivalci pri poimenovanjih ne iščemo. Dejansko gre za strokovne odločitve, na osnovi katerih členimo prostor. Tudi v sedaj veljavnih prostorskih sestavinah družbenega plana je z urbanistično zasnovo mesta Kopra podrobneje opredeljena zasnova razvoja dejavnosti in namenska raba v ureditvenem območju mesta Koper. Ureditveno območje obsega: naselje Koper in naselja Bertoki, Škofije, zajema tudi območje Bivja vključno z mejnim preходом Škofije in hitro cesto Škofije-Bivje.</p>
--------------------	---

<b>Št. 5</b>	<p>Oseba                      Jože Rojc</p> <p>Tematika                    Kmetijstvo</p>
--------------	---

Problematika/ Izjava	V konceptu prostorskega razvoja naselja Podgorje v zadnjem stavku prve točke piše, da se omogoča razvoj kmetijstva. Tega razvoja v OPN-ju sicer ne vidim nikjer. Ne vem ali izgradnja enega hleva za kmetijstvo ne pomeni razvoj ali nazadovanje. Smo edina kmetija, ki obdeluje celotni podgorski Kras. Promovirate razvoj turizma. Če še ta kmetija preneha, ne vem kakšno krajino bo naša občina obdržala v prostoru. V OPN je zapisano, da zraven kmetijstva se omogoča razvoj tudi kmetijskih dejavnosti. Če ni ene kmetije ne vem kakšna dejavnost se lahko zraven kmetije dogaja.
<b>Odg. omizje</b>	Glede na to, da se vprašanje nanaša na točno določeno kmetijo, predlagamo, da se v času uradnih ur oglasite na uradu za prostorski razvoj in nepremičnine, kjer vam bomo podali odgovore na vaša vprašanja.

<b>Št. 6</b>	Oseba Tematika Problematika/ Izjava	Franko Peroša Širitev stavbnih zemljišč/OPN strateško V Bošamarinu imam v lasti več parcel, ki so bile v preteklosti komunalno opremljene. Tekom let smo podali pobudo za spremembo namembnosti iz kmetijske v stavbno ter prav tako smo v teku prve javne razgrnitve podali pripombo, na katero pa nismo prejeli odgovora. Sedaj smo pri drugi razgrnitvi opazili, da naša pripomba ni bila upoštevana.  Čez Bošamarin teče gorsko kolesarstvo. V poletnem času je na tem območju tudi po več 100 kolesarjev. Glede tega bi lahko bilo kaj več urejeno.
<b>Odg. omizje</b>	Na vse pripombe prve javne razgrnitve smo odgovorili. Bomo pa preverili, kako to, da niste prejeli odgovora. Že v začetku priprave OPN smo predstavili, da širitev stavbnih zemljišč ne bo, ker ima občina še vedno, kljub izvzemom, 30% nepozidanih stavbnih zemljišč. V primeru širitev bi to zelo težko argumentirali nosilcem urejanja prostora.	

<b>Št. 7</b>	Oseba Tematika Problematika/ Izjava	Edmond Gašper Spremembe in dopolnitve OPN Večkrat smo slišali, da vsi predlogi, pobude, ki ne bodo sprejeti v tem OPN, bi se lahko obravnavali/umeščali v OPN s spremembami in dopolnitvami OPN. Zanima me kako bo to potekalo, kako se bodo vlagale pobude in kdo bo sprožil postopek spremembe OPN, po kakšnem kriteriju se bodo te pobude presojale in kdo bo o predlogih odločal. Ali je podoben postopek za izvedbo spremembe OPN. Ali bodo možne spremembe strateškega ali samo izvedbenega dela? Kakšni so predvideni roki za izvedbo spremembe? Kakšni so ocenjeni stroški za postopek? Kdo bo plačnik stroškov?
<b>Odg. omizje</b>	Ta vprašanja so v tem trenutku, ko smo v fazi druge javne razgrnitve, še preuranjena. Na načelni ravni je postopek sicer enak, kot pri prvem OPN. Smo pa že večkrat povedali, da moramo kmalu v spremembe OPN. Praviloma je strateški del OPN namenjen temu, da traja dlje časa. Menimo, da je strateški del narejen dobro. Mogoče se lahko dopolni samo kakšen detajl oziroma se kaj bolj jasno zapiše.	

<b>Št. 8</b>	Oseba Tematika	Barbara Verdnik OPN strateško
--------------	-------------------	----------------------------------

	<p>Problematika/ Izjava</p> <p>Tako kot leta 2020 še vedno ne vidim slike kakšen bo Koper čez 10 - 20 let ob uresničevanju OPN. Bomo glede na možnost gradnje 10.000 stanovanj na nepozidanih stavbnih zemljiščih imela leta 2040, 70.000 občanov ali bo to 80.000? Kdo bodo občani? Bo večina oz. tretjina občanov stara več kot 65 let? Predvidena poselitev v nekaterih krajih ni v skladju s cilji, ko dokument zasleduje, da bo občina varovala identiteto krajev. Kako lahko to identiteto varujemo ob hitrem priseljevanju? Urbanistični inštitut pravi, da do leta 2040 potrebujemo 4.200 stanovanj. Trenutno je v fazi gradnje oz gradbenih dovoljenj 1.000 stanovanj.</p> <p>Občina po vseh priporočilih inštituta, da ta stanovanja ne bi bila komercialna to se pravim, da bi bila različna, še ni sprejela ukrepov, ki bi to onemogočali.</p>
<p><b>Odg. omizje</b></p>	<p>Manjka zemljiška politika na ravni države. Priporočila urbanističnega inštituta, da omogočamo različne tipe stanovanj, v različnih prostorih, za različne skupine, ravno z OPN skušamo omogočiti. Nameravali smo tega spodbuditi nekoliko več, zato smo v prvem dopolnjenem osnutku predlagali nekoliko večje gostote v delu MOK, kjer je opremljena, kjer je dobra dostopnost do družbene infrastrukture, kjer bi lahko zagotavljali trajnostno mobilnost, a se na osnovi stališča delavnic umikamo nazaj. Še vedno kot stroka menimo, da je bil to pravilen koncept.</p> <p>To kar opozarjate, da je na zaledju preveč stanovanjske površine, pa imate prav. To smo poizkušali v prvem dopolnjenem osnutku popraviti. Pa je bilo večkrat izpostavljeno, da naj si pogledamo ustavne pritožbe. Pravica posameznika je dejansko pravica do uživanja lastnine ter se to ne sme spreminjati s prostorskim aktom, če se zelo dobro ne pretehta odločitve med zasebnim in javnim interesom. Skladno s tem se ponovno v nekaterih naseljih umikamo nazaj.</p> <p>Praviloma imamo v prostorskih aktih večje rezervacije za gradnjo, kot so potrebne. To pa zato ker ne moremo vsa zemljišča takoj aktivirati. Nekatera lahko takoj aktiviramo nekaterih pa ne. Pri določenih zemljiščih je predhodno izvesti določene ukrepe, preden so lahko zemljišča dejansko zazidljiva. Prav tako ne vemo, kakšno gostoto bomo dosegli, saj se nepozidana stavbna zemljišča ureja s občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti. Ali bo to eno stanovanjska, dvostanovanjska gradnja ali bodo vrstne hiše. Vse to generira različno število stanovanj.</p>
<p><b>Št. 9</b></p>	<p>Oseba</p> <p>Tematika Namenska raba/omejitve</p> <p>Problematika/ Izjava</p> <p>O Čenturju na predstavitvi ni bilo nič omenjeno. Na Čenturju imamo razvit turizem. Na Malem Čenturju, kjer je moja parcela, je predvideno območje ohranjanja obstoječega stanja. Za kar sem že danes podala pripombo.</p> <p>Na podeželju imamo lahko veliko zazidljivih parcel, vendar če se lastnik ne odloči za gradnjo, ne moremo na to vplivati. Tisti, ki bi rad zidal, ne more priti do te parcele.</p>
<p><b>Odg. omizje</b></p>	<p>Pri drugem dopolnjenem osnutku smo še dodatno na krajevne skupnosti in na portal objavili vse parcele, ki so tudi v drugem dopolnjenem osnutku predlagane za izvzem. Tako, bomo glede na pripombe in nova dejstva ponovno previdno tehtali zasebni in javni interes.</p> <p>Glede na to, da se vaša nepremičnina nahaja na območju arheološkega najdišča, kar določajo strokovne podlage Zavoda za varstvo kulturne dediščine, moramo preveriti ali se je z novimi strokovnimi podlagami, ki smo jih tudi javno razgrnili karkoli spremenilo. Vašo zadevo bomo ponovno preučili na podlagi posredovane pripombe.</p>

<b>Št. 10</b>	Oseba	Tematika OPN strateško
Problematika/ Izjava	Na območju občine predvsem v vaseh se nahaja veliko ruševin, ki predstavljajo potencial za nova stanovanja (revitalizacijo). Ste na tem področju kaj predvideli?	
<b>Odg. omizje</b>	Občina je že vložila pobudo na pristojno ministrstvo za spremembo Zakona o dedovanju, s katerim bi se skrajšali postopki dedovanja v primeru neznanih dedičev objektov in navsezadnje zemljišč.	