



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – SINDACO

Stališča do pripomb in predlogov javnosti z javne razgrnitve in javne obravnave  
dopolnjenega osnutka  
OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo

---

## 1 Pojasnila v zvezi s potekom javne razgrnitve in javne obravnave

---

Mestna občina Koper je z javnim naznanilo, ki je bilo objavljeno na oglasni deski Mestne občine Koper, na spletnem naslovu [www.koper.si](http://www.koper.si) in v časopisu Primorske novice, obvestila javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo, izdelovalec IB studio d.o.o. Koper, odgovorni vodja projekta Manuela Varljen, u.d.i.a., št. projekta 19/17, z datumom oktober 2019.

Gradivo je bilo javna razgrnjeno od 26. 9. 2019 do 26. 10. 2019 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper in v Krajevni skupnosti Bertoki, Cesta borcev 1, 6000 Koper. Javna obravnava je potekala v sredo, 16.10.2019 ob 16. uri, v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeva 10, Koper.

V okviru javne razgrnitve in javne obravnave je imela javnost pravico dajati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo kot zapis v knjigo pripomb na mestu javne razgrnitve, pisno ali ustno v okviru javne obravnave ter pisno na naslov Mestne občine Koper, Urad za okolje in prostor, Verdijeva 10, 6000 Koper ali na elektronski naslov [obcina@koper.si](mailto:obcina@koper.si).

---

## 2 Pripombe, predlogi in pobude javnosti

---

Na podlagi tretjega odstavka 112. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017) je občina pripravila stališča do pripomb in predlogov javnosti na dopolnjen osnutek OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo.

---

### A Knjiga pripomb

---

V knjigo pripomb v prostorih Krajevne skupnosti (v nadaljevanju KS) Bertoki ni bilo ročno vpisanih pripomb.

KS Bertoki je priložila:

*Sklep št. 401-2019 z dne 25.10.2019*

*Svet KS Bertoki je izdal, v katerem (povzeto):*

- ugotavljajo, da se programi investitorja ujemajo z interesi krajevne skupnosti. Skupni interes je prenova palače in ureditev kompleksa z javnimi parkovnimi površinami (na zahodnem delu);
- ugotavljajo, da je dosedanje sodelovanje KŠD Samo, investitorja in MOK omogočilo nadaljevanje in razvoj prireditve »Poletje v Bertokih« z izrazito pozitivno razvojno in povezovalno energijo kulturnih dogodkov, za katere želijo, da se nadaljujejo;
- ugotavljajo, da je interes KS Bertoki, da se s predmetnim OPPN omogoči celovite rešitve, ki se jih lahko izvaja po fazah;

*Prosijo, da MOK v skladu s svojimi pristojnostmi, podpre projekt v formalnem in vsebinskem smislu ter deluje povezovalno med različnimi inštitucijami.*

2. Dopis Kulturnega društva Samo (v nadaljevanju KŠD Samo), ki podaja naslednja vprašanja oziroma pripombe:

1. Trinajst let smo vzdrževali vrt, ki je v lasti občine, na katerem smo prirejali tradicionalni festival Poletje v Bertokih, zato si želimo, da bi tako tudi ostalo. Prosim, da nam odgovorite, ali se bo festival zagotovo nadaljeval na dosedanjem prizorišču?

*Izvajanje festivala ni predmet OPPN, temveč dogovora med lastniki in organizatorji prireditve.*

2. Drugo vprašanje je povezano z uporabo prostora za skladiščenje opreme. Do sedaj smo uporabljali prostore palače. Če to ne bo možno, bi potrebovali nadomestne prostore.

*Skladiščenje opreme za potrebe festivala ni predmet OPPN.*

3. Obstaja še nerešena težava, to je parkirišče v času festivala. Želimo, da bi skupaj našli rešitev.

*Izvajanje festivala in z njim povezane prometne ureditve niso predmet OPPN, temveč dogovora med lastniki in organizatorji prireditve.*

## **B Pripombe prejete po pošti**

Krajevna skupnost (KS) Bertoki je poslala pripombe in predloge na dopolnjen osnutek OPPN, in sicer:

1. Pripomba glede kraja javne obravnave OPPN:

Ugotavljamo, da v primeru predmetnega OPPN gre za obravnavo posegov v prostor, ki so širšega pomena, da se nahajajo na območju KS Bertoki in da vila Panajotopulo z okolico pomeni pomembno značilnost in vrednoto krajevnega spomina in družbeno kulturnega delovanja. Zaradi tega menimo, da je kraj javne obravnave v mestu Koper, in ne v krajevni skupnosti Bertoki, zmanjšala možnosti dostopnosti in seznanitve naših krajanov ter njihovega sodelovanja v postopku priprave OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo. Od MOK pričakujemo, da dosledno in prijazno zagotavlja izpolnjevanje načela javnosti postopkov priprave, obravnave in sprejema prostorskih aktov pomembnih za spremembe in razvoj kraja v katerem živimo.

*Mestna občina Koper je skladno s prostorsko zakonodajo javnosti omogočila dajanje predlogov in pripomb na objavljeno in razgrnjeno gradivo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost je bila seznanjena s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer je osnutek OPPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje. Med javno razgrnitvijo je občina zagotovila tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv na lokaciji, ki je za to običajna, to je sejna soba Mestne občine Koper.*



## 2. Predlog za vključitev sosednjih površin v območje obravnave OPPN:

Skladno s cilji in načeli prostorskega načrtovanja ter izhodišči za pripravo predmetnega OPPN menimo da je v območje obravnavanega prostorskega akta nujno zajeti vse kategorizirane in nekategorizirane poti in ceste, ki mejijo ali prečkajo kompleks graščine Panajotopulo. S tem se omogoča obravnavo in ustrežnejše načrtovanje peš, kolesarskega in motornega prometa, komunalne opremljenosti, okolijsko in funkcionalno ugodnejših rešitev, kot navajata zadnja odstavka 2. in 4. točke sklepa o začetku postopka priprave OPPN (sept.-okt. 2017). Predlagamo da se v območje OPPN zajame tudi površine parcel ali delov parcel:

- celotno širino parcele Pobeške ceste (št. 5542/32, k. o. Bertoki) v delu od zahoda, v območju paralelno s vhodno potjo v kompleks Panajotopulo, do vzhodnega dela kamor se izteče stara pot med vinogradi Vina Koper in kompleksom Panajotopulo;
- del JZ izteka ceste Arjol (del parcele št. 6342/1, k. o. Bertoki), med kompleksom Panajotopulo in zahodnim vogalom nekdanje pekarnice, ki povezuje Pobeško cesto s krožiščem na regionalni cesti v bližini vrtca Bertoki;
- celotna parc št. 766 k. o. Bertoki, ki predstavlja zahodni del nekdanje, še vidne (peš) poti, ob zahodnem in južnem delu kompleksa Panajotopulo;
- celotna parc št. 774/16 k. o. Bertoki, vključno z zahodnim ozkim pasom ob Pobeški cesti in že omenjeno peš potjo (na parc št. 766) ter vključno z južnim delom te parcele ob novejših individualnih stanovanjskih objektih (ki so zgrajeni po PUP na stavbnih zemljiščih med kompleksom Panajotopulo in vinogradi);
- gradbene parcele novejših individualnih stanovanjskih objektih (ki so zgrajeni po PUP na stavbnih zemljiščih med kompleksom Panajotopulo in vinogradi, ki vizualno ter s prometno in komunalno problematiko sobivajo s kompleksom stavb in odprtih površin kompleksa Panajotopulo; Predlagana zaokrožitev območja obravnave omogoča nujno potrebne izboljšave, v OPPN predlaganih, prometnih ureditev, predvsem priključkov na državno cesto ter vključitev peš in kolesarskih poti v načrtovanje ureditve območja.

*Skladno s smernicami Direkcije RS za ceste bo pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja treba izvesti prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski cestni priključek na obravnavanem območju ter vsi tisti priključki, ki imajo posreden vpliv. V sklopu OPPN so prikazane rešitve priključevanja območja OPPN na obstoječe cestno omrežje.*

### 2a.

Krajani so na krajevni skupnosti:

- podali predlog izboljšave sedaj neprimerne križišča s priključkom na enosmerno cesto (pri nekdanji pekarni) ob obremenjeni tranzitni državni cesti, na način, da se tu načrtuje in izvede ureditev krožišča. Slednje ocenjujemo kot možno rešitev tako za stanovalce individualnih stanovanjskih hiš, kot za načrtovane programe v kompleksu Panajotopulo;

*Skladno s smernicami Direkcije RS za ceste bo pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja treba izvesti prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski cestni priključek na obravnavanem območju ter vsi tisti priključki, ki imajo posreden vpliv. V sklopu OPPN so prikazane rešitve priključevanja območja OPPN na obstoječe cestno omrežje.*

- opozorili na problematiko zagotavljanja parkirnih mest za stanovalce / uporabnike obstoječih objektov, ki so v območju »B« ter kriterijih za razporeditev vseh parkirnih mest vseh uporabnikov znotraj površin OPPN;



*Parkiranje bo zagotovljeno ob dostopnih cestah. Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Za obiskovalce in zaposlene se uporabljajo javna parkirna mesta v bližini. Do objektov naj se skladno s trajnostjo mobilnostjo, v čim večji meri dostopa z javnim prevozom.*

- opomnili na večletne pobude in potrebe po ureditvi peš koridorjev in pločnikov ob prometnicah za motorni promet (ob Pobeški cesti in dostopnih cestah,...).

*Peš in kolesarski promet lahko poteka znotraj celotnega območja OPPN. Območje se opredeli kot cona umirjenega prometa.*

3. Plansko opredeljena podrobnejša namenska raba in opredelitve v OPPN: sprememba iz območja za stanovanja v območje za centralne dejavnosti;

Občinski svet MOK je pod št. 3505-11/2017 v septembru 2017 sprejel Sklep o predhodni ugotovitvi izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka 56a člena zakona o prostorskem načrtovanju za spremembo podrobnejše namenske rabe z OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo, in sicer iz območja za stanovanja v območje za centralne dejavnosti. V obrazložitvi so, kot razlogi in namen sklepa, navedeni status kulturne dediščine, evidentirano propadanje dediščine in potreba po restavriranju in ustrežnejši namembnosti celotnega kompleksa nekdanjega dvorca Panajotopulo. V obrazložitvi je napovedano tudi, da bo prostorska ureditve v OPPN temeljila na določitvi ustrezne namembnosti in valorizaciji obstoječe vile in oblikovanega vrta, ustrezni prometni rešitvi ter komunalni ureditvi območja (str. 3/5). Priložena je tudi skica s predlogom ureditvenega območja OPPN ter navedeno, da »se podrobnejša namenska raba načrtovanega ureditvenega območja OPPN spremeni iz območja za stanovanja v območja centralnih dejavnosti« (str. 4/5) ter v nadaljevanju navedeno: da »s spremembo podrobnejše namenske rabe lahko dediščino varujemo in ohranjamo njen družbeni pomen ...«.

Območje kulturne dediščine Graščine Panajotopulo (EŠD 1418) prikazano v GIS pregledovalniku MOK (<https://geoportal.3-port.si/mok>, september -oktober 2019) se v grobem ujema z območjem, ki je v obrazložitvi navedenega sklepa OS MOK označeno, kot predlog ureditvenega območja OPPN, in spremembe namenske rabe. Na ta dokument (Sklep OS MOK 24. seja, z dne 21.09.2019) se sklicuje tudi Sklep MOK začetku postopka priprave OPPN za ureditev kompleksa Panajotopulo (objavljen v Ur. listu RS št. 58/2017, z dne 20.10.2017). Slednji v obrazložitvi navajata 11 parcelnih števil in govorita »o spremembi podrobnejše namenske rabe z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev kompleksa Panajotopulo«. V besednem delu OPPN (str. 4, Povzetek glavnih značilnosti in podatkov o prostorski ureditvi) je navedba o spremembi podrobnejše namenske rabe le »na delu območja, kjer se nahaja stanovanjsko poslopje parc. 774/2 k. o. Bertoki ...«. Tudi v Odloku, v členu 40, je navedena samo ena parcela: št. 774/2, kar je samo manjši del kompleksa evidentirane dediščine EŠD 1418.

Glede na zgoraj navedene listine, izhodišča in utemeljitve menimo, da:

- je v območju OPPN, najmanj za kompleks evidentirane dediščine Panajotopulo potrebno upoštevati namensko rabo kot območja za centralne dejavnosti - »C« oz. »CU« - osrednja območja centralnih dejavnosti in upoštevati da se na praznih površinah ne predvideva novih individualnih stanovanjskih objektov;
- so navedbe vsebin in odloka OPPN v posameznih delih neskladne s prej navedenima sklepoma (npr. predvidena stanovanjska objekta v območju »C«, ki je znotraj površin, ki so označene za kompleks Graščine Panajotopulo - EŠD 1418);

*Sprememba namenske rabe je predvidena na zemljišču s parc. št. 774/2, k.o. Bertoki, in sicer iz območja za stanovanja v območje centralnih dejavnosti.*

4. Predvideni objekti, programi, kapacitete in raba odprtih površin:

4.a. V razgrnjenem gradivu OPPN pogrešamo razčlenitve in opredelitve glede podrobnejših predvidenih programov in kapacitet po posameznih sklopih in območja kot celote. Za te vsebine ni podatkov in ni



posebnih strokovnih podlag (Koliko obiskovalcev, zaposlenih lahko min / max pride na enote površin območij, objektov in zunanjih površin. Izpisani so povzetki iz predpisov in razponi »dovoljenega«. V gradivu OPPN so prikazane kapacitete predvidenih parkirnih mest (5+8) in kriteriji izpolnjevanja pogojev za programe in kapacitete.

Določila (3) odstavka 15. čl. Odloka o OPPN, zahteve o »kapacitetni analizi celotnega območja«, prelagajo na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar je po sprejemu OPPN pozno in neprimerno tako za investitorja, kot za izvajanje osnovnih pravil in načel o urejanju prostora, vključno s potrebo o vnaprej javno opredeljenimi in dogovorjenimi elementi<sup>1</sup>. To so naloge in vsebine, ki jih mora obravnavati OPPN.

*Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se podrobneje določi območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom ter pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Razčlenitve in opredelitve glede podrobnejših predvidenih programov in kapacitet po posameznih sklopih v tej fazi ni predvidena.*

**4.b.** V grafičnem delu (npr. v ureditveni situaciji) pogrešamo opredelitev in jasne označitve obravnavanih objektov. Sedaj ni razvidno stanje in morebitni različni statusi posameznih objektov; kateri so obstoječi in se jih ohranja / rekonstruira, kateri so predvideni za rušenje in kateri objekti / gabariti so površine za »gradnjo novih objektov«? Ob pregledu in povezavi podatkov grafičnih prikazov in določb besedil v OPPN, postajamo zaskrbljeni nad dejstvi in možno ne-iskrenostjo deklarirane skrbi za dediščino kompleksa Panajotopulo; Na grafiki je v območju »A« ena »stavba« - glavni objekt kompleksa Panajotopulo. Člen 8. Odloka o OPPN v tem območju »A«, v petih alinejah, med »dovoljenimi posegi« opredeljuje tudi: »gradnjo novih objektov, rušitev obstoječih objektov, ...«; Ali to pomeni da je predvidena in možna tudi rušitev same vile, pozidava parka,...?

*Pripomba bo upoštevana. V grafičnem delu OPPN bo bolj nazorno prikazano kateri so obstoječi objekti, katere se ohranja ter predvidene novogradnje. Obnova vile Panajotopulo bo potekala skladno z umestitvami Zavoda RS za varstvo kulturne dediščine, ravno tako oblikovanje parka.*

**4.c.** Glede na krajinski in urbani pomen, stavb in odprtih površin baročno zasnovanega vrta, njihov simbolni pomen in dediščinsko prepoznavnost ter na več kot desetletno preteklo rabo zunanjih površin, kot kraja kulturnih dogodkov, predlagamo, da se odprte površine baročnega parka s kontaktnimi površinami na parcelah št. 774/16 in št. 766, opredeli kot odprte večnamenske parkovne površine naselja. Menimo da je nujno da se te površine ohrani, kot odprte in javno dostopne. S tem naj se tudi v OPPN, v območju »C«, opusti predlagano gradnjo 2 stanovanjskih objektov in območje vključi v urejanje odprtih zelenih površin, za namene javnih, kulturnih in izobraževalnih programov. Možnost gradnje pa skrči na nujne posege in konstrukcije za programe večnamenskega parka in kulturnih prireditev. Temu naj se prilagodi in uskladi tudi prikazane zasnove v OPPN, vključno z notranjo delitvijo parcel in določili v besedilu odloka.

*Parkovne površine ob vili bodo oblikovane skladno z umeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine in bodo javno dostopne. V območju C je predvidena gradnja dveh stanovanjskih stavb, ki bo smiselno zaključila zatečeno stanje.*

## 5. Način pridobitve variantnih programskih in prostorskih predlogov:



Glede na nedorečenost programov, funkcij, kapacitet, oblikovanosti območja in objektov v predloženem OPPN, predlagamo da se pred dokončno obravnavo in odločitvami o ureditvi predmetnega območja, preveri možne variante in scenarije. Te se pridobi z anketnim zbiranjem programsko idejnih predlogov, skozi natečaj ali vodene delavnice, s povabilom strokovnim inštitucijam in posameznikom (urbanizem, arhitektura, arhitekturna dediščina, promet, ekonomija,...), lokalni javnosti in društvom, lastnikom nepremičnin v območju ter predstavnikom upravnih in političnih dejavnikov v Mestni občini Koper. Tako pridobljeni predlogi so dobra priložnost za preveritev potencialov prostora in osnova za presojo ureditev, podrobnosti programov, obsega kapacitet in njihove sprejemljivosti v konkretnem prostoru.

*Zaradi usklajevanja vsebine OPPN za ureditev kompleksa vile Panajotopulo je 23.10.2019 potekal sestanek med predstavniki KS Bertoki in investitorjem.*

*Svet KS Bertoki je izdal Sklep št. 401-2019 z dne 25.10.2019, v katerem (povzeto):*

- ugotavljajo, da se programi investitorja ujemajo z interesi krajevnne skupnosti. Skupni interes je prenova palače in ureditev kompleksa z javnimi parkovnimi površinami (na zahodnem delu);*
- ugotavljajo, da je dosedanje sodelovanje KŠD Samo, investitorja in MOK omogočilo nadaljevanje in razvoj prireditve »Poletje v Bertokih« z izrazito pozitivno razvojno in povezovalno energijo kulturnih dogodkov, za katere želijo, da se nadaljujejo;*
- ugotavljajo, da je interes KS Bertoki, da se s predmetnim OPPN omogoči celovite rešitve, ki se jih lahko izvaja po fazah;*
- Prosijo, da MOK v skladu s svojimi pristojnostmi, podpre projekt v formalnem in vsebinskem smislu ter deluje povezovalno med različnimi inštitucijami.*

#### **C Pripombe podane na javni obravnavi**

Javna obravnava je potekala 16. 10. 2019 ob 16. uri, v sejni dvorani (pritličje) upravne stavbe Mestne občine Koper, Verdijeve 10, Koper. Na javni obravnavi so bile podane naslednje pripombe:

**Ustno na zapisnik so bile s strani krajanov podane naslednje pripombe in mnenja:**

1. predlagana ureditev območja nima podatkov o kapacitetah in je brez programa za ožvitev naselja. Zaradi pomembnosti objekta, ki je razglašen za nepremično kulturno dediščino, je občina preložila odločitev o kapacitetah objekta na investitorja; nazorno naj se opredeli program, kapacitete in usmeritve območja ter se jih vključi v OPPN
2. s sprejetim sklepom o spremembi namembnosti območja iz stanovanjske v centralne dejavnosti se je spremenilo le del območja OPPN, utemeljiti zakaj se ni zajelo celotno območje. KS Bertoki nasprotuje predlagani stanovanjski gradnji
3. meja območja OPPN je določena preozko. Predlagajo, da se razširi še za cestno infrastrukturo in reši celovito promet v tem delu naselja.
4. območje parka naj se izloči iz gradbene parcele investitorja ter dodeli status javnih površin
5. kot večnamenski prostor za kulturne prireditve ter v OPPN določiti ukrepe za ohranitev parka
6. občina naj prevzame vlogo pripravljavca OPPN in v skladu z zakonodajo poda usmeritve, kako naj se ureja prostor, kot nosilec urejanja prostora in prevzame vlogo mediatorja med javnim in zasebnim interesom
7. za območje ureditve nas se izvede anketni urbanistični natečaj, ki bo predlagal ustreznejše rešitve območja in ohranil kulturno dediščino
8. krajan KS Bertoki načeloma nasprotujejo predlagani vsebini območja urejanja s OPPN:

*Zaradi usklajevanja vsebine OPPN za ureditev kompleksa vile Panajotopulo je 23.10.2019 potekal sestanek med predstavniki KS Bertoki in investitorjem.*



Svet KS Bertoki je izdal Sklep št. 401-2019 z dne 25.10.2019, v katerem (povzeto):

- ugotavljajo, da se programi investitorja ujemajo z interesi krajevnne skupnosti. Skupni interes je prenova palače in ureditev kompleksa z javnimi parkovnimi površinami (na zahodnem delu);
- ugotavljajo, da je dosedanje sodelovanje KŠD Samo, investitorja in MOK omogočilo nadaljevanje in razvoj prireditev »Poletje v Bertokih« z izrazito pozitivno razvojno in povezovalno energijo kulturnih dogodkov, za katere želijo, da se nadaljujejo;
- ugotavljajo, da je interes KS Bertoki, da se s predmetnim OPPN omogoči celovite rešitve, ki se jih lahko izvaja po fazah;
- prosijo, da MOK v skladu s svojimi pristojnostmi, podpre projekt v formalnem in vsebinskem smislu ter deluje povezovalno med različnimi inštitucijami.

9. predlagana rešitve cestnega omrežja znotraj območja urejanja naj se ponovno preveri, možnost umestitve širšega profila ceste za umestitev pločnikov.

*Preverila se je drugačna tehnična rešitev prometne ureditve. Zaradi pomanjkanja prostora ni mogoča umestitev širšega profila. Rešitve ostanejo nespremenjene.*

### 3 Stališča do pripomb javnosti ter objava

Mestna občina Koper kot pripravljalec akta ugotavlja, da javnost sprejema in podpira prostorsko ureditev.

Skladno s tretjim odstavkom 112. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 – Uradni list RS, št. 61/2017) se stališča objavijo v prostorskem informacijskem sistemu in spletnem naslovu Mestne občine Koper.

Številka: 3505-11/2017

Datum: 14.11.2019

