

Univerza v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Jamova 2, p.p. 3422
1115 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 531
faks (01) 42 50 681
mfoski@fgg.uni-lj.si*



PROSTORSKE DELAVNICE V SODELOVANJU S PREBIVALCI KRAJEVNE SKUPNOSTI BERTOKI

Poročilo 3. delavnice

Ljubljana, oktober 2022

»Ta stran je namenoma prazna.«

KAZALO VSEBINE

1	IZHODIŠČA IN PRIPRAVA TRETJE DELAVNICE V KRAJEVNI SKUPNOSTI BERTOKI	5
1.1	Namen in cilj tretje delavnice v KS Bertoki.....	5
2	IZVEDBA TRETJE DELAVNICE.....	7
2.1	PREDSTAVITEV VARIANTNIH PREDLOGOV	9
2.1.1	Izhodišča za pripravo variantnih predlogov	9
2.1.2	Nekatera dejstva v prostoru	9
2.1.3	Predlogi krajanov po posameznih vsebinah	15
2.2	VARIANTNI PREDLOGI MOŽNEGA PROSTORSKEGA RAZVOJA BERTOKOV IN PRAD	18
2.2.1	Vrednotenje variantnih predlogov	24
	VIRI	28
	PRILOGE.....	29

»Ta stran je namenoma prazna.«

1 IZHODIŠČA IN PRIPRAVA TRETJE DELAVNICE V KRAJEVNI SKUPNOSTI BERTOKI

Po izvedeni prvi (9.6.2022) in drugi delavnici (16.6.2022) je bil sprejet dogovor, da se v jeseni 2022 (najraje v oktobru) izvede še tretja (zaključna) delavnica v KS Bertoki.

Za izvedbo tretje delavnice so bile izvedene aktivnosti v sodelovanju med KS Bertoki, MOK, KPP (UL FGG) in izdelovalci Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Koper – v nadaljevanju OPN MOK (Ljubljanski urbanistični zavod d.d.):

- 30. 08. 2022 (10.00 – 11.15): sestanek na daljavo preko Zoom povezave o načinu izvedbe tretje delavnice
Predstavniki KS Bertoki, UL FGG KPP, LUZ, d.o.o., MOK
Priloga 1: Zabeležka uvodnega sestanka za tretjo delavnico
- 19. 9. 2022 (17.00 – 19.00): sestanek v KS Bertoki
Predstavitev okvirnih vsebin za izvedbo tretje delavnice in dogovor o načinu izvedbe, obliki vabila
Predstavniki KS Bertoki, Mestne občine Koper, UL FGG KPP
Priloga 2: PPT predstavitev na sestanku
Priloga 3: Komentar Jane Gojanović Purger na variantne rešitve
- 27. 9. 2022 (17.00 – 21.00): **Izvedba tretje delavnice, dvorana KS Bertoki, Bertoki**
Krajani KS Bertoki, predstavniki KS Bertoki, MOK (opazovalci), LUZ d.o.o (opazovalci), KPP UL FGG; prijavljenih 123 krajanov. Kot opazovalci so bili prisotni tudi predstavniki Civilne iniciative.

Za pripravo in izvedbo delavnice smo upoštevali vsa gradiva iz prve in druge delavnice ter delno komentarje na poročilo prve in druge delavnice s strani KS Bertoki (priloga 4). Mestna občina Koper in LUZ d.d., na poročilo prve in druge delavnice nista imela pripomb.

1.1 Namen in cilj tretje delavnice v KS Bertoki

Namen tretje delavnice je bil, na podlagi izhodišč prve in druge delavnice, pripraviti variantne predloge možnih scenarijev prostorskega razvoja KS Bertoki. Pri oblikovanju variantnih predlogov smo se opirali izključno na potrebe, želje in videnja krajanov Bertokov, ter nismo upoštevali izhodišč nosilcev urejanja prostora ali drugih strokovnih izhodišč (strokovnih podlag, ki so bile pripravljene za OPN MOK).

Cilji delavnice:

- Opredelitev nekaterih dejstev v prostoru; predstavitev pobud krajanov za pripravo OPN MOK in pripomb na osnutek OPN MOK.
- Oblikovanje variantnih rešitev po posameznih vsebinah (poselitev, infrastruktura, zeleni sistem).
- Predstavitev treh variantnih rešitev: (a) razvoj skladno z veljavnim prostorskim aktom, (b) zmerni prostorski razvoj, (c) pospešen prostorski razvoj.
- Opredeljevanje krajanov do predstavljenih variantnih rešitev.

MOK se je zavezala, da bo izsledke iz vseh treh delavnic uporabila kot strokovno podlago v procesu priprave OPN MOK. Za boljše razumevanje pa je k temu treba dodati, **da se bodo želje, potrebe, interesi krajanov tehtali v luči strokovnih usmeritev prostorskega razvoja MOK in širše, kot tudi soočili s smernicami nosilcev urejanja prostora.**

2 IZVEDBA TRETJE DELAVNICE

Tretja delavnica je bila usmerjena v predstavitev variantnih predlogov možnega prostorskega razvoja KS Bertoki in njihovega vrednotenja s strani krajanov.

Delavnico smo izvedli dne 27. 9. 2022 s sledečim programom (Priloga 5: PPT predstavitev na delavnici):

- 18.00: Uvodni pozdrav župana MOK Koper in predstavnika KS Bertoki.
- 18.15: Predstavitev izbranih dejstev v prostoru in vseh treh variantnih predlogov možnega prostorskega razvoja KS Bertoki.
- 19.15: Razprava in diskusija ob posameznem variantnem predlogu.
- 20.00: Vrednotenje variantnih predlogov s strani krajanov.
- 20.30: Zaključki delavnice.

Tretja delavnica je potekala plenarno (predstavitve/poslušanje) ter nato z razpravami ob posameznih variantnih rešitvah, ki so bile predstavljene na plakatih na treh omizjih. Po posameznih omizjih smo pripravljavci variantnih predlogov podali podrobnejše razlage ter tudi izhodišča na katerih temeljijo variante.



Slika 1: Uvodoma je potekala plenarna predstavitev variantnih predlogov



Slika 2: Razprava ob scenarijih, ki so bili dodatno prikazani na plakatih formata 70 x 100 cm

Po izvedeni razpravi po omizjih in ob plakatih je potekalo tudi opredeljevanje do variantnih predlogov. Vsak prijavljen udeleženec je že ob prihodu na delavnico prejel vrečko s 7 kroglicami, ki jih je lahko poljubno razvrstil k posameznemu variantnemu predlogu ter tako izrazil svoje stališče glede ustreznosti variantnih predlogov.

Tulci v katere so oddajali kroglice so bili do konca glasovanja neprosojni, tako da udeleženci delavnice niso vedeli kako se v teku glasovanja kroglice razporejajo. Tulce smo razkrili šele po koncu glasovanja ob zaključku delavnice.

2.1 PREDSTAVITEV VARIANTNIH PREDLOGOV

2.1.1 Izhodišča za pripravo variantnih predlogov

Variantni predlogi so bili pripravljani na podlagi izhodišč prve in druge delavnice, kjer so krajan KS Bertoki izpostavili potrebe prihodnjega prostorskega razvoja, slabosti trenutnega stanja, opredelili vrednote v prostoru (točke in območja) v KS Bertoki ter tudi podali vizijo razvoja KS Bertoki v dveh časovnih horizontih. Pri oblikovanju variantnih predlogov so nam zelo pomagale prostorske umestitve potreb, kar so krajan naredili že na drugi delavnici.

Pri oblikovanju variantnih predlogov ni bilo mogoče upoštevati prav vsega povedanega, zapisanega ali narisane na prvih dveh delavnicah. Smo se pa potrudili, da smo vključili čim več vsebin in variant. Nekateri predlogi so si bili tudi nasprotujoči in izključujoči, pri tehtanju kaj vključiti v predlog, smo se opirali na lastno strokovno znanje, oziroma predloge uvrstili v različne končne variante.

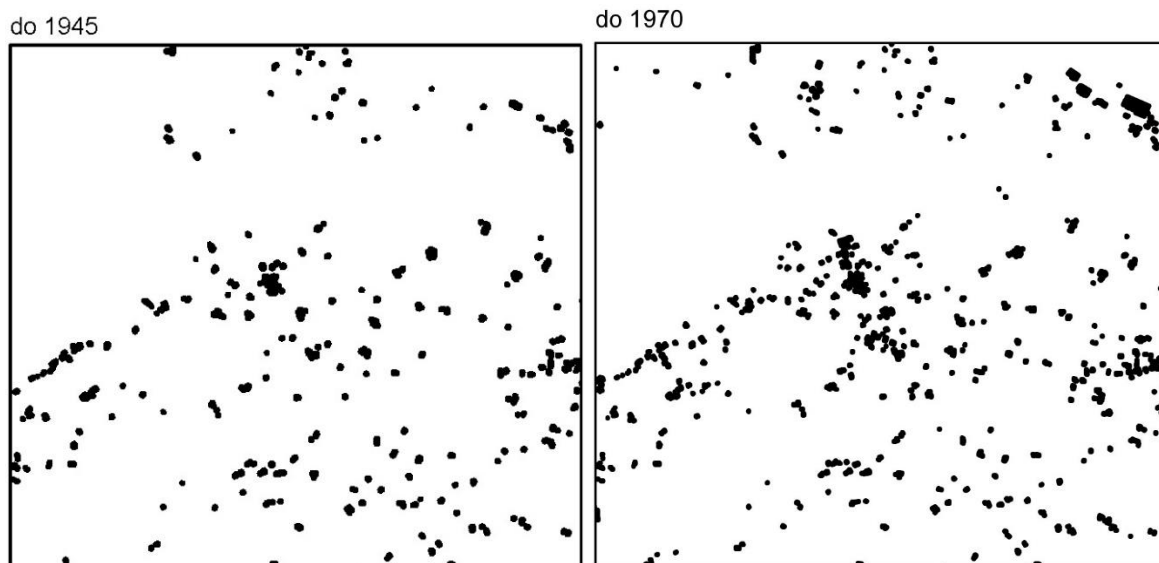
Prav tako je potrebno še enkrat poudariti, da se NISMO opirali na mnenja nosilcev urejanja prostora, niti na že izdelane strokovne podlage za pripravo OPN MOK. Tako smo variantne predloge oblikovali v največji možni meri na podlagi mnenja krajanov.

Zavedamo se, da nekateri predlogi v variantah niso strokovno sprejemljivi, ali so celo v nasprotju z nekaterimi doktrinami prostorskega načrtovanja. So predvsem rezultat želja in potreb krajanov in kot taki naj služijo kot strokovna podlaga pri nadaljnjem oblikovanju predlogov OPN MOK.

2.1.2 Nekatera dejstva v prostoru

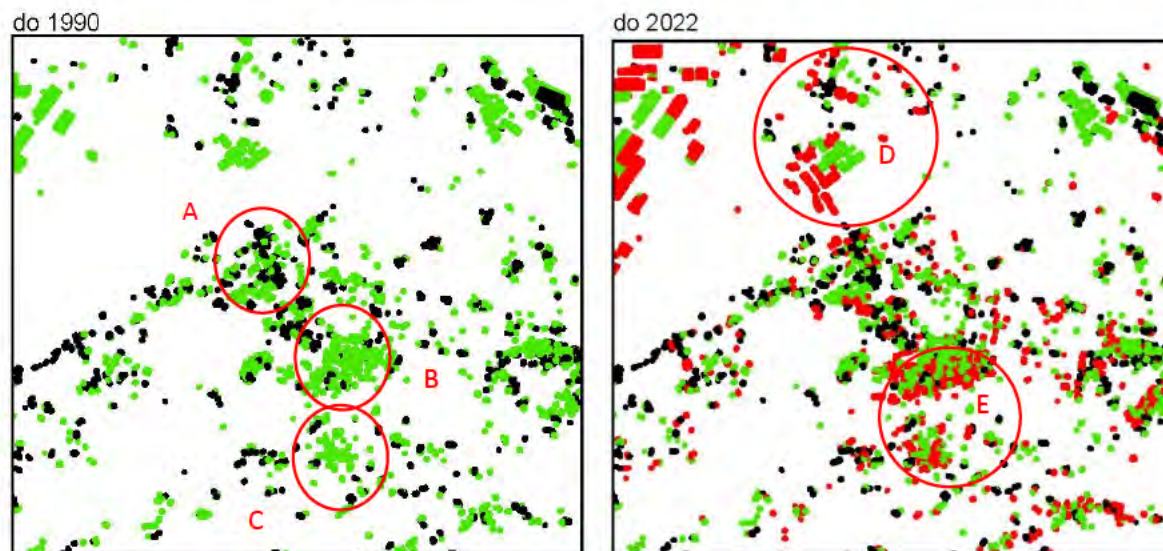
Izključno z namenom osvetlitve nekaterih dejstev v prostoru smo na KPP, UL FGG naredili štiri analize, da bi tudi sami lažje razumeli želje in potrebe krajanov. Analize niso zelo poglobljene, izluščili pa smo lahko bistvene značilnosti analiziranih tematik.

Razvoj poselitve na območju Bertokov



Slika 3: Stanje objektov do leta 1945 (levo) in do leta 1970 (desno) (vir podatkov REN, GURS, 2022).

Bertoki z okolico so do leta 1945 izkazovali relativno redko poselitev (slika 3 - levo). Zgostitev poselitve je bila le na območju današnjega vaškega jedra Bertokov. Gradbena aktivnost v 25 letnem obdobju (1945-1970) je potekala predvsem na območju Bertokov, Prad, Arjol ter v smeri proti Kopru. Gospodarska cona Sermin je še nepozidana (slika 3 – desno).



Slika 4: Stanje objektov do leta 1990 (levo) in do leta 2022 (desno) (vir podatkov REN, GURS, 2022). Z zeleno barvo so prikazani objekti izgrajeni v obdobju 1970-1990, z rdečo pa objekti izgrajeni v obdobju 1991-2022.

Na sliki 4 - levo (do leta 1990) je viden pospešen razvoj na celotnem območju Bertokov (zeleni objekti izgrajeni v obdobju 1970-1990), še posebej pa severno (A) in jugovzhodno (B) od starega vaškega jedra Bertokov ter na območju Prad (C). Vidni so tudi že objekti v GORC Sermin. Na sliki 4 – desno (stanje objektov do leta 2022 – rdeči objekti izgrajeni v obdobju 1991 do 2022) je viden pospešen razvoj GORC Sermin (D) in pospešeno zgoščevanje jugovzhodno od starega vaškega jedra Bertokov (E). Hkrati so je gostilo tudi območje Prad. Intenzivni razvoj se je zgodil po letu 1970, še posebej pa v zadnjih 30 letih.

Dinamika gradnje

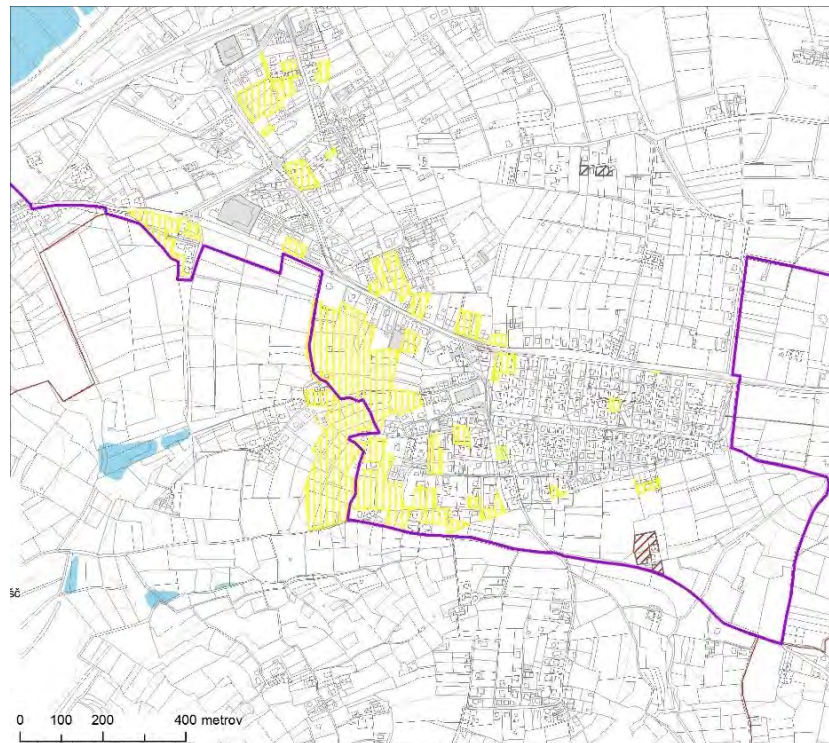
Po veljavnih Prostorskih sestavinah planskih aktov MOK (Dolgoročni plan..., 2004) je na območju naselja Bertokov in Prad (slika 5, rumena barva) na razpolago še 15,4 ha nepozidanih stavbnih zemljišč, pretežno za stanovanjsko gradnjo, kar bi po grobi oceni, glede na dosedanje trende, zadostovalo za izgradnjo približno 100 novih enostanovanjskih objektov. Največ nezazidanih stavbnih zemljišč (približno 9,6 ha) je zahodno od Prad.

Iz Podatkov o upravnih aktih, ki se nanašajo na gradnje (<http://www.pis.gov.si/>) smo izluščili izdana gradbena dovoljenja za stanovanjsko gradnjo v obdobju od leta 2015 do 2022 (slika 6, zelena barva). Po teh podatkih je bilo na obravnavanem območju izdanih 25 gradbenih dovoljenj za enostanovanjske objekte, kar pomeni približno 4 gradbena dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov letno. Ob taki dinamiki gradnje in ob zalogi nezazidanih stavbnih zemljišč v veljavnih prostorskih aktih, bi bile zadovoljene potrebe za 25 let. Natančen izračun je težaven, saj mnoga stavbna zemljišča niso na razpolago za gradnjo:

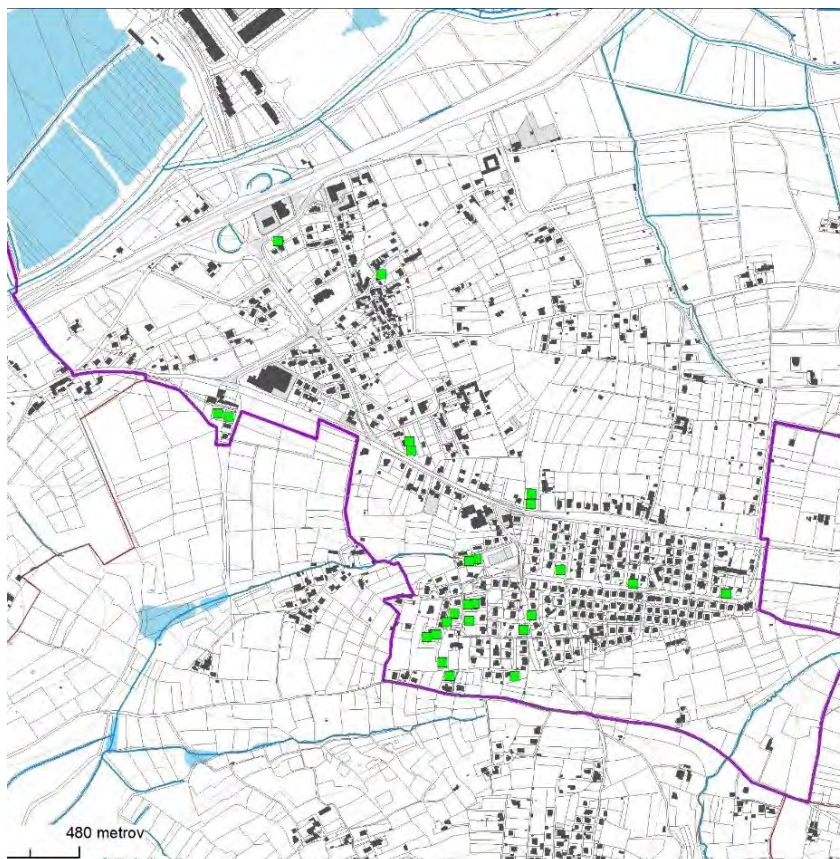
- ker jih lastniki ne želijo prodati in jih hranijo za otroke ali kot rezervo za »težke« čase,

- želijo na njih kmetovati in jih prodaja ne zanima, sami pa nimajo potrebe po gradnji,
- zemljišča nimajo urejenega dostopa in/ali otežen dostop do komunalne opreme,
- so na njih drugi pravni režimi, ki otežujejo ali preprečujejo gradnjo, ipd.
- so neustreznih oblik in velikosti ipd.

Praviloma ostaja vedno del stavbnih zemljišč izven prometa in možnosti realizacije gradnje. Zato smo oceno zadovoljivih potreb zemljišč za stanovanjsko gradnjo znižali iz 25 let na **cca 15-20 let**.



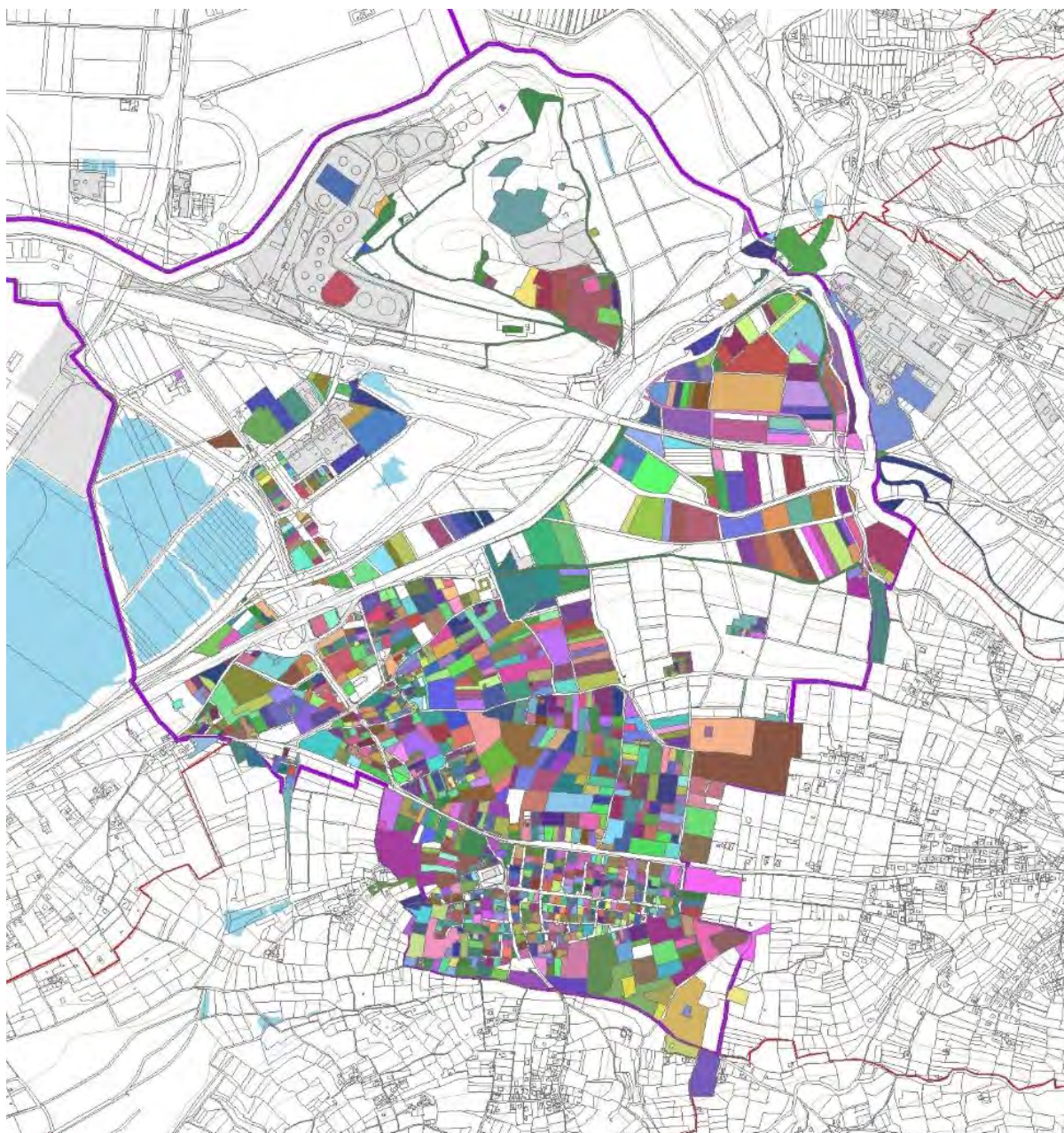
Slika 5: Ocena Prikaz nezazidanih stavbnih zemljišč (rumena barva) na območju Bertokov in Prad (vir podatkov: Dolgoročni plan...2004, lastni izračuni).



Slika 6: Izdana gradbena dovoljenja samo za stanovanjske objekte (z zeleno barvo) na območju Bertokov in Prad (vir podatkov: <http://www.pis.gov.si/>, lastni prikaz).

Lastniška in parcelna struktura

V KS Bertoki je kar 38 % območja v lasti večjih pravnih ali zasebnih podjetij (država, občina, sklad kmetijskih zemljišč, Luka Koper, ipd.), ter 62 % območja v lasti manjših zasebnih ali pravnih oseb (slika 7, prikazano v različnih barvah, ki predstavljajo posameznega lastnika). Zemljiške parcele so majhne, velike v povprečju 2600 m², praviloma imajo lastniki v lasti eno ali dve parceli. Znotraj posestnih listov (posesti istega lastnika v katastrski občini) sta najpogosteje dva ali en posestni kos/parcela. Niso upoštevani morebitni zakupi ali najemi kmetijskih zemljišč ali drugi lastniški odnosi. Upoštevani so samo podatki na območju KS Bertoki, seveda pa imajo lahko lastniki svojo posest tudi izven meja KS.



Slika 7: Lastniška struktura (prikazano v različnih barvah, ki predstavljajo posameznega lastnika) na območju KS Bertoki (vir podatkov GURS, 2022, lastni prikaz).

Drobna lastniška struktura je posledica naravno geografskih značilnosti območja in primernosti območja za oljkarstvo, sadjarstvo, zelenjadarstvo, ipd., praviloma za lastne potrebe gospodinjstva oz. dodatni zaslužek. Nekoliko večje zemljiške parcele so v ravninskem predelu KS Bertoki.

Pobude za spremembo prostorskega akta na območju KS Bertoki

Krajani so v postopku priprave OPN MOK podali pobude za spremembo namembnosti lastnih zemljišč (slika 8). Hitra analiza in predvsem grafična predstavitev podanih pobud kaže velik interes po gradnji stanovanjskih objektov na območju kmetijskih zemljišč (A), med Sončno in Poljsko potjo, ter zahodno od Poljske poti, prav tako pa tudi ob Markovi ulici (B) in Cesti med vinogradi. Na območju Arjol (C) je poleg stanovanjske gradnje interes tudi za postavitve vinske kleti. Interes za stanovanjsko gradnjo je še južno od Prad, kakor tudi na številnih drugih območjih (rumena barva, slika 8).

Legenda:**POBUDE OPN MOK V STANOVANJSKA**

- 1 - stanovanja
- 1.0 - stavbno zemljišče
- 1.1 - stanovanjsko/gospodarski objekt
- 1.10 - večstanovanjski objekti
- 1.2 - stanovanjsko/poslovni objekt
- 1.4 - stanovanje/gospodarski objekt/turistični objekt/gostinski objekt

POBUDE OPN MOK V KMETIJSKE ALI GOSPODARSKE OBJEKTE

- 2 - kmetijski objekt
- 2.2 - vinske kleti
- 3 - poslovni-obrtni objekt, servisne dejavnosti
- 3.1 - delavnice, skladišča
- 3.4 - proizvodni obrati

POBUDE OPN MOK V TURISTIČNE ALI LEGALIZACIJA OBJEKTA

- 6 - turistični objekti
- 6.4 - rekreacijske površine, športni objekti
- 8 - legalizacija objekta
- 9 - parkirne površine / dostopne poti

POBUDE OPN MOK SPREMEMBA V KMETIJSKO POV.

- 4 - kmetijska zemljišča



Slika 8: Pobude za spremembo namembnosti v postopku priprave na OPN MOK (vir podatkov MOK, 2022, lastni prikaz).

Prav tako so bili krajanji zelo aktivni pri podajanju pripomb na razgrnjen predlog Osnutka OPN MOK. Na sliki 9 so prikazane pripombe na posamezne ključne vsebine Osnutka OPN MOK. S črno barvo (slika 9 zgoraj levo) so prikazane pripombe na načrtovane regulacijske linije, z rumeno barvo (slika 9 zgoraj desno) predlogi sprememb iz kmetijske namenske rabe v stavbno, z zeleno barvo (slika 9 spodaj levo) pripombe za spremembo iz stavbnega nazaj v kmetijsko namensko rabo in z roza barvo (slika 9, spodaj desno) nasprotovanje vzpostavitvi centralnih dejavnosti in umestitvi tehnološkega parka.

Prikazane niso vse pripombe, temveč le tiste, ki smo jih lahko uvrstili v eno od skupin pripomb na sliki 9.

Območje, ki je že v sedanjem prostorskem aktu opredeljeno kot stavbno zemljišče (slika 9 spodaj levo, območje E) je bilo predlagano za spremembo namembnosti iz stavbnega v kmetijsko. To je lahko pokazatelj, zakaj se to območje do sedaj še ni aktiviralo (opremilo, pozidalo), prav tako pa je vprašljiv tudi njegov prihodnji razvoj, saj imajo očitno lastniki interes za kmetovanje in ne za odprodajo zemljišč za namen gradnje.



Slika 9: Pripombe na predlog Osnutka OPN MOK v štirih vsebinskih sklopih: črna barva - pripombe na določitev regulacijskih linij, rumena barva - predlogi sprememb iz kmetijske namenske rabe v stavbno; zelena barva - predlogi sprememb iz stavbnega nazaj v kmetijsko namensko rabo in roza barva - nasprotovanje vzpostavitvi centralnih dejavnosti in umestitvi tehnološkega parka (vir podatkov MOK, 2022, lastni prikaz).

2.1.3 Predlogi krajanov po posameznih vsebinah

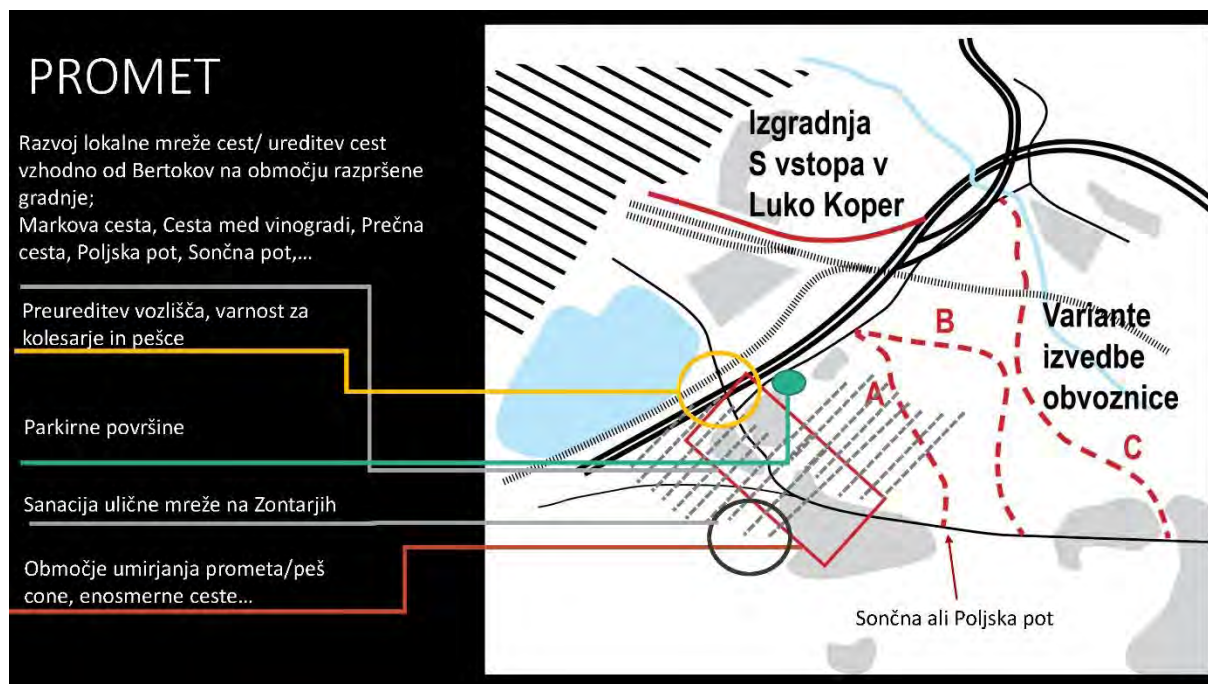
Na podlagi informacij iz prve in druge delavnice smo izluščili predloge na področju PROMETA, POSELITVE in ZELENIH POVRŠIN, kar je prikazano na slikah od 10 do 12.

PROMET

Predlagane so bile tri variante izgradnje severne obvoznice Bertokov: (A) po Sončni ali Poljski poti in nato Markovi poti s priključkom na občinsko cesto za pokopališčem Bertoki, (B) obvoznica zasnovana med Bertoki in Pobegi ter varianta (C) obvoznica z izhodiščem v vasi Pobegi in priključkom na avtocesto ali občinsko cesto pri prometnem vozlišču pri Dekanih. Pomembna je izgradnja avtocestnega odcepa do Luke Koper pri Dekanih (nerealiziran državni lokacijski načrt za Serminsko vpadnico), ki bi tovorni promet do Luke Koper usmeril v Luko Koper že pred Bertoki in tako razbremenil trenutni vstop v Luko Koper.

Na območju KS Bertoki je treba urediti lokalno mrežo poti (ureditev pločnikov, razsvetljave, razširitve ccest, komunalna ureditev, ipd), predvsem Sončne poti, Poljske poti, Markove ulice, Ceste med vinogradi, prav tako pa tudi mreže poti na Arjolu in na Zontarjih. Urediti je treba prometni režim v vasi

Bertoki (umirjanje prometa v vaškem jedru in na Cesti Borcev in Pobeški cesti). Zagotoviti je treba dodatne parkirne površine in preurediti vozlišče med Bertoki in Koprom, da bo varno tudi za kolesarje¹.



Slika 10: Pobude krajanov KS Bertoki na področju PROMETA.

POSELITEV

Vaško jedro Bertokov potrebuje celovito prenovo. Centralne dejavnosti se naj umeščajo vzhodno od obstoječega vaškega jedra (na osi proti pokopališču), razširi se naj tudi območje centralnih dejavnosti na Pradah, v manjšem delu pa tudi na Arjolu. Stanovanjska gradnja naj bo usmerjena predvsem v možnost individualne gradnje nižjih gostot in ustreznih gabaritov. Vzhodno od Bertokov, vse do Sončne poti naj se dovoljuje individualna gradnja ob obstoječi (novi) ulični mreži z ohranjanjem večjih vrtov oz. kmetijskih površin za samooskrbo (razpršena gradnja). Obstoječa razpršena gradnja se naj gosti, vzorec poselitve pa ohranja.

Gostejša stanovanjska gradnja se usmerja zahodno in južno od Prad. Možnost večjega območja stanovanjske gradnje vidijo krajani tudi v Škocjanu. Industrijsko obrtna cona naj ostane na sedanjem območju Sermina ter se širi vse do avtoceste H5. Prav tako naj se širi industrijsko obrtna dejavnost na območju obstoječe cone v Dekanih.

Na območju poselitve se lahko izjemoma dovoljuje mirna gospodarska dejavnost.

¹ Predloge glede kolesarske mreže poti smo obravnavali v tematiki Zeleni sistemi.

POSELITEV

Celovita prenova naselja Bertokov/vaško jedro

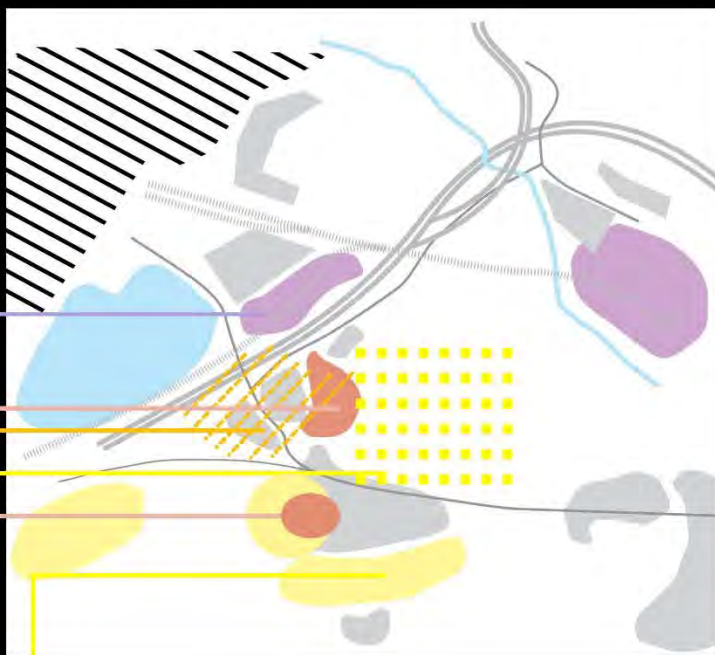
Industrija in tehnološki park izključno na območju GORC Sermin in med železnico in hitro cesto/razvoj na območju Dekanov

Centralne dejavnosti

Prade zahod /sanacija in razvoj stanovanjske gradnje, razvoj centralnih dejavnosti

Ohranjanje razpršene poselitve ter dovoljevanje gradnje na območju kmetijskih zemljišč

Nova poselitvena območja



Slika 11: Pobude krajanov KS Bertoki na področju POSELITVE

ZELENE POVRŠINE

Prebivalci pogrešajo predvsem ureditev mreže kolesarskih poti za varno kolesarjenje po opravkih in v službo kakor tudi mrežo rekreacijskih kolesarskih poti. Kolesarske poti se naj uredijo ob obstoječih prometnicah. Uredi se naj navezava na Parenzano (Porečanko) po Poljski poti in Markovi ulici, kolesarska pot do vasi Škocjan in naprej proti Kopru. Zelo pomembna je tudi kolesarska pot v smeri Ankarana, ki naj bo zasnovana ob vznožju Serminskega hriba. Ob Rižani se uredijo zelene površine in sprehajalne poti.

ZELENE POVRŠINE

Zasnova kolesarskih poti (dnevna raba/rekreacija)

Sanacija laporokopa/
Razvoj zelenih površin, glampinga ipd

Preplet kmetijskih površin
s stanovanjsko rabo

Urejene javne zelene površine

Ohranjanje kmetijskih površin



Slika 12: Pobude krajanov na področju ZELENIH POVRŠIN.

Večje strnjene zelene površine naj bodo v saniranem laporokopu. V naseljih Prade in Bertoki se zelene površine uredijo v sklopu zasnove centralnih dejavnosti: možnost za večjo urejeno zeleno površino vidijo prebivalci v smeri proti pokopališču, prav tako pa v Arjolah.

Kmetijske površine se naj v največji možni meri ohranjajo in zaščitijo. Dovoljuje se gradnja za potrebe prebivalcev Bertokov ob možnosti ohranjanja površin za samooskrbo krajanov.

2.2 VARIANTNI PREDLOGI MOŽNEGA PROSTORSKEGA RAZVOJA BERTOKOV IN PRAD

Na podlagi vseh znanih izhodišč smo izdelali tri variantne predloge možnega prostorskega razvoja Bertokov in Prad.

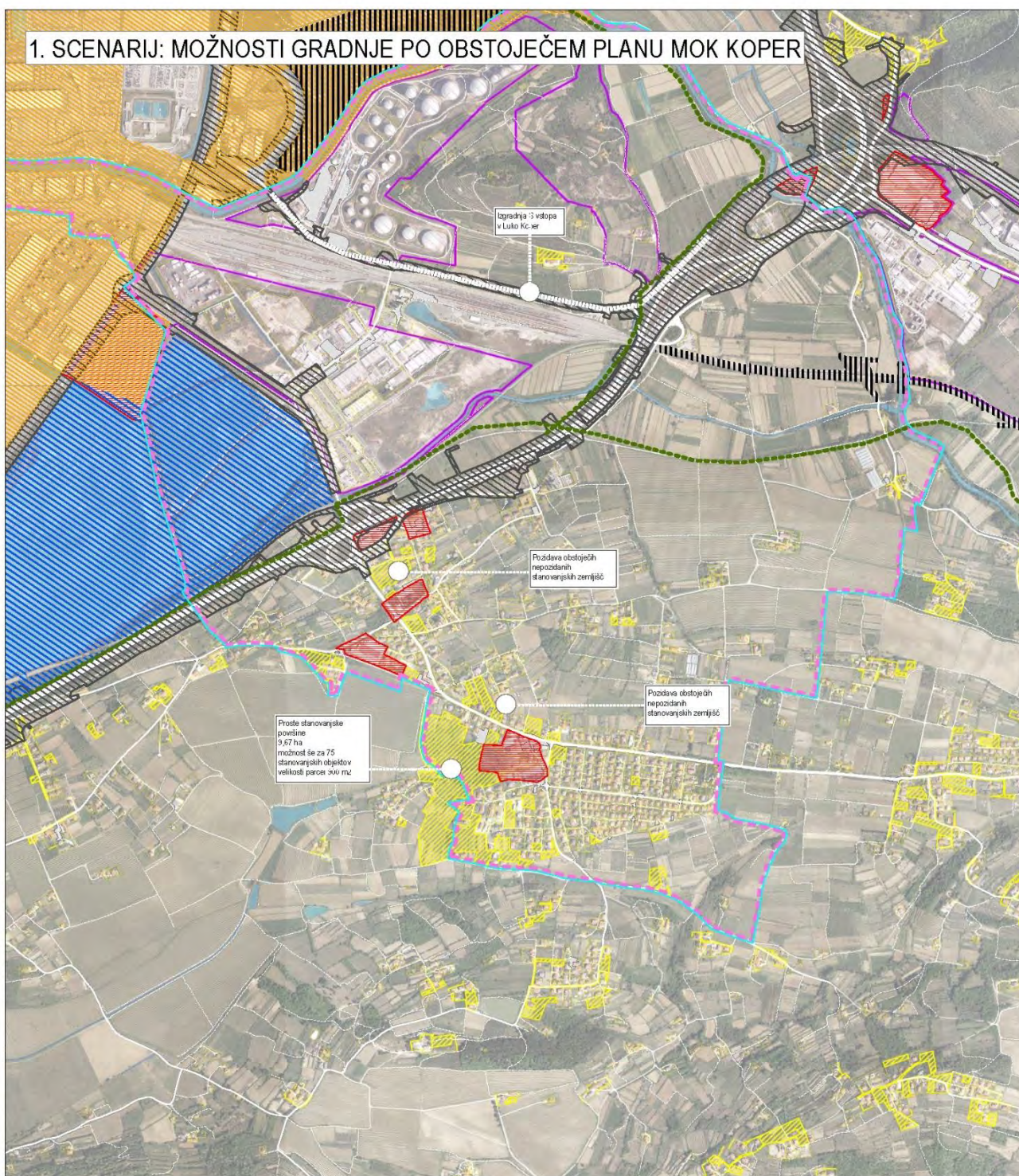
1. SCENARIJ: PROSTORSKI RAZVOJ PO OBSTOJEČEM PROSTORSKEM PLANU MO KOPER

Izhodišče za pripravo prve variantne rešitve sloni na dejstvu, da si nekateri krajanje dejansko ne želijo velikih prostorskih sprememb, ter da se lahko veliko evidentiranih problemov uredi tudi znotraj obstoječega veljavnega prostorskega plana ob morebitni manjši vsebinski novelaciji. Kot izhodišče smo vzeli Prostorske sestavine planskih aktov MOK (Dolgoročni plan..., 2004), prikazan tudi v GIS pregledovalniku MOK (<https://geoportal.3-port.si/mok/>).

Prikazana so še nezazidana stavbna zemljišča za potrebe bivanja, ki jih je na območju Prad in Bertokov dovolj za cca 15-20 let (glej slika 12 in utemeljitev na straneh 11-12). Na razpolago je večje območje zahodno od Prad ter možne zapolnitve znotraj obstoječih grajenih struktur. Največji primanjkljaj površin v tem scenariju je za potrebe centralnih dejavnosti. Večje območje je načrtovano na območju Prad, ostala območja pa so že skoraj v celoti pozidana. Seveda so možne tudi prenove, rekonstrukcije, dozidave ipd. na območju obstoječih centralnih dejavnosti, a menimo, da so izražene potrebe krajanov večje, kot je v tem prostorskem planu načrtovanih površin. Iz obstoječega prostorskega plana smo umaknili območje proizvodnih dejavnosti (EUP KP-3, KP-15 in KP-2), na vzhodnem pobočju Serminskega hriba, saj je namenska raba na tem območju v nasprotju z interesi krajanov.

Ureditev komunalne infrastrukture in tudi nekaterih prometnic ne terja večjih sprememb obstoječega plana. Vsekakor pa je treba vztrajati pri izgradnji severnega vstopa v Luko Koper po veljavnem Državnem prostorskem načrtu.

Mrežo kolesarskih poti je možno ob manjših spremembah vsebin obstoječega plana umestiti v prostor.



Slika 12: Scenarij 1: Prostorski razvoj po veljavnem prostorskem planu MOK. Prikaz na A3 v prilogi 5.

2. SCENARIJ: ZMERNI ŠIRITEV

V drugem scenariju smo na območju Prad predvideli večje območje centralnih dejavnosti (širitev šole, umestitev novih dejavnosti) ter območje zelenih površin. Površine za stanovanjsko gradnjo se tu zmanjšajo. Krepi se razvojna os od smeri Bertokov proti cerkvi (pokopališču), kjer se umeščajo centralne dejavnosti, zelene površine in območje strnjene stanovanjske gradnje. Prav tako se razvijajo dejavnosti na območju Arjol. Glede na interese krajanov smo zarisali zgoščevanje gradnje ob obstoječih Poljski in Sončni poti, Markovi ulici, Cesti med vinogradi. Interes krajanov je, da se obstoječa mreža poti in ulic uredi, komunalno opreми, izgradi razsvetljava, zasnuje kolesarske poti ipd., kar pa bo gotovo povečalo interes po dodatnih stavbnih zemljiščih na tem območju (slika 13).

Obvozno cesto smo umestili na Sončno pot, ki se nato nadaljuje po Markovi ulici, za pokopališčem pa se izvede priključek na občinsko cesto proti Kopru. Za potrebe obvozne ceste je potrebna popolna rekonstrukcija obstoječih cest. Krajan menijo, da bi zasnova obvozne ceste bistveno razbremenila Pobeško cesto, kjer se lahko nato izvede umiritev prometa. Ob tem se uredi mreža poti in ulic (obstoječih) ter morebitnih novih ulic vključno s priključki na obvozno cesto. Ob obvozni cesti je zasnovana kolesarska pot s priključitvijo na Parenzano (Porečanko). Mreža kolesarskih poti se uredi ob obstoječih prometnicah (npr. Pobeška cesta) prav tako pa je predvidena kolesarska pot proti Ankaranu.

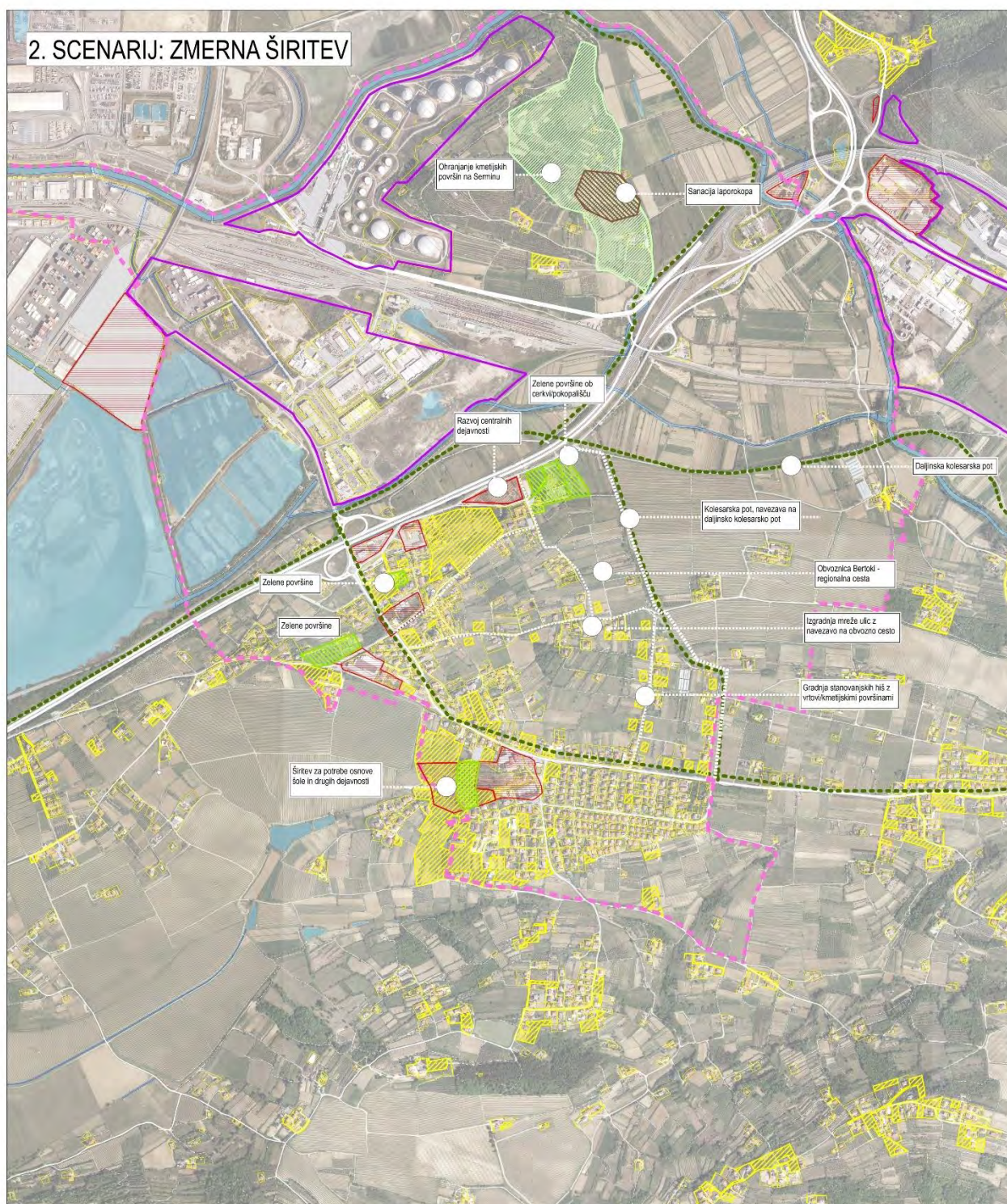
Tudi v tej varianti se mora izvoz iz avtoceste H5 za Luko Koper izvesti tako, kot je predvideno v DPN (severni vstop v Luko Koper), da se razbremeni križišče pri Bertokih.

Gospodarska cona (GORC) se ne širi. Sanira se laporokop. Na tem območju se ohranjajo kmetijske površine.

V zmernem scenariju je poudarek na zasnovi obvozne ceste, razvoju poselitve v smeri Bertoki - pokopališče; umeščanju več centralnih dejavnosti, javnih zelenih površin ter sanaciji obstoječe mreže poti (komunalna ureditev, razširitev, navezava na novo obvoznico, ipd.), kakor tudi na razvoju mreže kolesarskih poti.

Dopustili smo možnost zgoščevanja razpršene poselitve ob ureditvi obstoječih poti in morebitni zasnovi novih. Pri tem je treba še vedno preudarno razmisliti kako v razvoj poselitve vključiti ohranjanje kmetijskih zemljišč in omogočiti prebivalcem nadaljevanje samooskrbe.

Potrebna je celovita sanacija vaškega jedra Bertokov (umiritev prometa, mreža enosmernih ulic ali celo zapora prometa, idr.).



Slika 13: Scenarij 2: Zmerna širitev. Prikaz na A3 v prilogi 5.

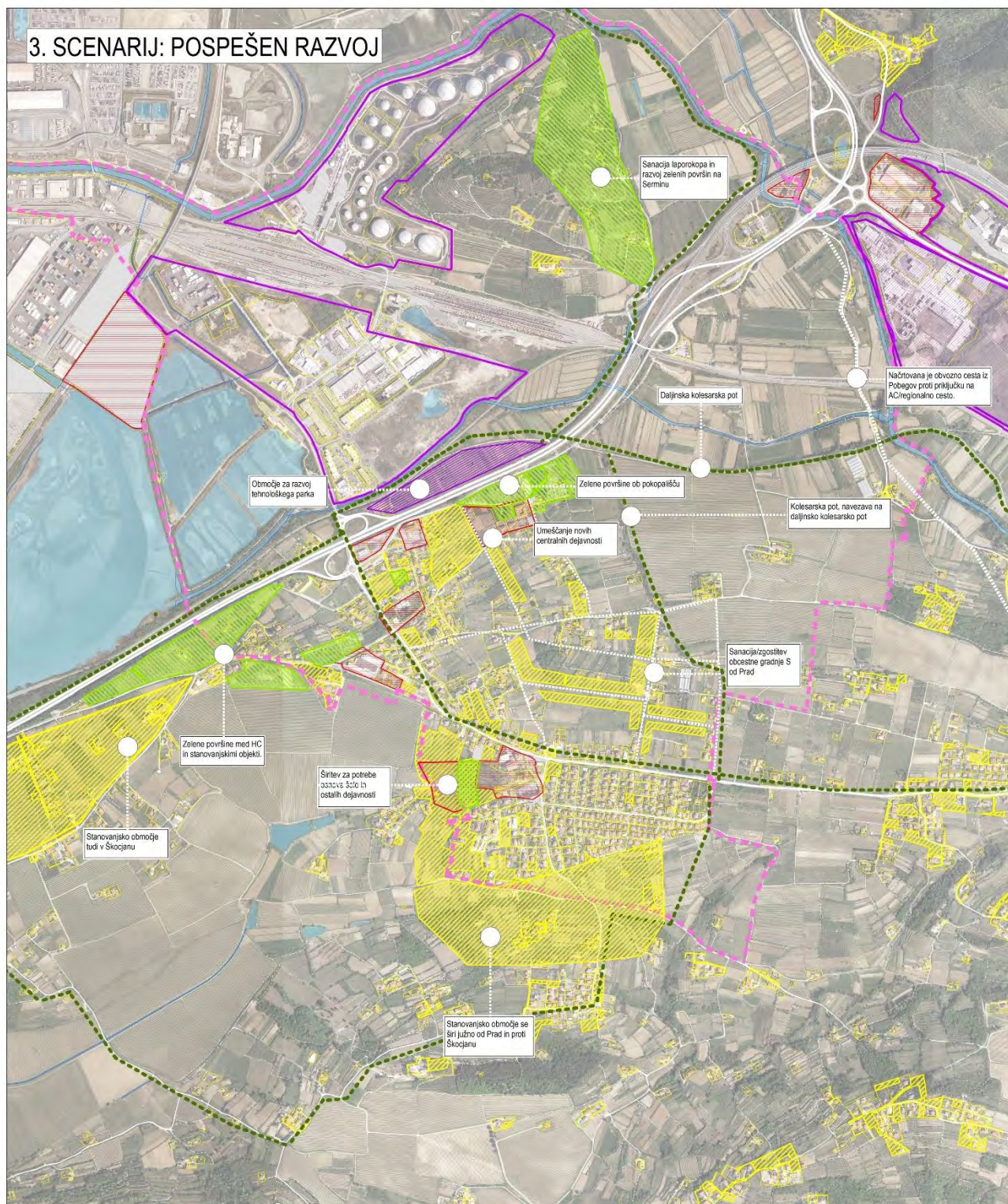
3. SCENARIJ: POSPEŠEN RAZVOJ

V ta scenarij, prikazan na sliki 14, smo vključili večino predlogov krajanov, ki so načrtovali prostorski razvoj Bertokov in Prad.

Obvozno cesto smo zarisali iz Pobegov proti prometnemu vozlišču pri Dekanih. Izvedejo se vse ureditve poti, ulic, cest, kot so predvidene že v drugem scenariju, prav tako pa tudi mreža kolesarskih poti. Kolesarska povezava je vzpostavljena tudi proti Škocjanu. Stanovanjska gradnja se širi tudi južno od Prad. Večje območje stanovanjske gradnje pa bi po mnenju krajanov lahko bilo tudi v Škocjanu, kjer se v smeri proti Bertokom (Arjol) zasnuje večji kompleks zelenih površin. Krepi se poselitev na Arjolah. Na območju razpršene poselitve prehajamo v strnjeno obcestno stanovanjsko gradnjo. Kmetijske površine in vrtovi se ohranjajo v karejih zazidave.

Območje laporokopa in celotni vzhodni obronki Sermina postanejo rekreacijski center. Gospodarska dejavnost se širi proti AC H5.

V scenariju pospešenega razvoja je poudarek na večjih površinah za potrebe bivanja, večjih zelenih površinah, razvoju gospodarske cone na Serminu ter umestitvi obvoznice iz Pobegov. Verjetno se bo zgodila tudi zgostitev razpršene poselitve na kmetijskih površinah. Glede na velike površine namenjene stanovanjski gradnji (južno od Prad) se ni načrtovala širitev ob vasi Bertoki. Smer razvoja centralnih dejavnosti in zelenih površin je še vedno v osi od vasi proti pokopališču (enako kot v zmernem scenariju), večji poudarek pa je na razvoju Prad. Na ta način ohranjamo vaški značaj Bertokov.



Slika 14: Scenarij 3: Pospešen razvoj. Prikaz na A3 v prilogi 5.

2.2.1 Vrednotenje variantnih predlogov

Po plenarni predstavitvi, so imeli krajanji možnost dodatnih pojasnil in razprave bodisi ob izobešenih plakatih ali ob omizjih. Scenariji so bili predstavljeni na plakatih 100 x 70 cm, vsebine so bile dobro vidne. Napaka je bila, da so manjkale legende (izpadle po pomoti!), smo pa krajanom posebej obrazložili pomen posameznih barv.

Razprava je potekala eno uro, krajanji so hodili od scenarija do scenarija, kjer smo jim nudili dodatne razlage in pojasnila. V času razprave je že potekalo glasovanje ob predlaganih treh variantah, kakor smo ga predstavili v prejšnjem poglavju.

Skupno je bilo razdeljenih 861 kroglic. Prejelo jih je 123 krajanov (vsak je ob prihodu prejel 7 kroglic), ki so bili na dogodek prijavljeni. Tisti, ki so se delavnice udeležili brez predhodne prijave, kroglic žal niso dobili. Vrnjenih je bilo 646 kroglic. V prvem tulcu (scenarij 1) je bilo **369 (57 % vrnjenih kroglic)**, v drugem tulcu (scenarij 2) je bilo **162 (25 % vrnjenih kroglic)** in v tretjem tulcu (scenarij 3) **115 kroglic (17 % vrnjenih kroglic)**.

215 kroglic krajanji niso razporedili (25% od vseh kroglic).

Krajanji so (slika 15) največjo podporo namenili prvemu scenariju, skoraj pol manjšo drugemu scenariju in najmanjšo tretjemu scenariju.



Slika 15: Razporeditev kroglic med variantne predloge.

»Ta stran je namenoma prazna.«

Menimo, da smo pri svojem delu zajeli večino izraženih interesov krajanov, ki smo jih smiselno razvrstili v tri scenarije možnega prostorskega razvoja KS Bertoki v MOK.

Krajani so na prvi delavnici zelo dobro artikulirali nekatere strateške usmeritve in jasno povedali vizijo kraja, mnoge načelne usmeritve pa so se nato razblinile pri konkretnem umeščanju v prostor. Zelo hitro se spremeni njihovo mišljenje, kadar imajo v fokusu lastno zemljišče/interes, močno je prisoten sindrom NIMBY (»not in my back yard«; v prevodu: ne na mojem zemljišču). To se je pri mnogih posameznikih izrazilo na področju varstva kmetijskih zemljišč, kjer so na prvi delavnici plenarno izrazili usmeritev v strogo varovanje kmetijskih zemljišč, močno poudarjali zaščito kmetijskih zemljišč za potrebe samooskrbe krajanov in tudi potrebe po prehranski varnosti na sploh. Pogled na izražene pobude v postopku priprave na OPN MOK (slika 8) pa kaže velik interes krajanov za gradnjo na teh istih zemljiščih. Tudi v razpravah na omizjih je prihajala v ospredje želja: »Kaj lahko na lastnem zemljišču?«, »Mojih zemljišč ni treba varovati, naj se varujejo druga, jaz želim graditi.«, »Jaz sem narisal moje zemljišče zazidljivo. Zakaj pa tega ni vidnega v scenariju?«, ipd.

Opredelitev za prvi scenarij (57 % prejetih kroglic) se je na koncu le izkazala v smeri varovanja kmetijskih zemljišč in za minimalni prostorski razvoj, vprašljivo pa je zadovoljevanje interesov vseh ostalih krajanov glede gradnje (predvsem stanovanjske) za lastne potrebe ali seveda za prodajo zemljišč na trgu. To lahko sklepamo tudi iz mnenja krajanov, prijetega po e-pošti, ki izražajo močan interes po stanovanjsko poslovni gradnji na območju med Markovo ulico in Cesto 2. oktobra (Priloga 6). Podobno tudi mnenje ga. Karanović (Priloga 7) kaže na to, da si krajani želijo spremembe iz kmetijskega v stavbno zemljišče.

Glede na razporeditev kroglic v tulcih lahko sklepamo, da so krajani bolj naklonjeni izgradnji obvoznice bližje Bertokom, kot je zasnova obvoznice iz Pobegov, ali pa obvoznici sploh niso naklonjeni, saj so glasovali za prvi scenarij, v katerem obvoznica sploh ni zarisana.

Na prvih dveh delavnicah so bile izpostavljene potrebe po razširitvi osnovne šole, vrtca, umestitvi zdravstvenega doma, dodatne trgovine, knjižnice, dnevnega centra za starejše. Glede na rezultate glasovanja za variantne rešitve lahko sklepamo, da je možno potrebe izvesti znotraj obstoječih površin za centralne dejavnosti (predvsem razširitev šole), kjer bi se lahko umestile še kakšne dejavnosti, ali pa tako kot je predlagano na scenariju dve, v Bertokih oz. v smeri od Bertokov proti pokopališču.

Razvoj gospodarskih dejavnosti ostaja na območju obstoječe lokacije GORC Sermin, ukinja pa se območje proizvodnih dejavnosti (v veljavnem planu) na vzhodnem pobočju Sermina (na širšem območju laporokopa). Na tretji varianti, ki je sicer dobila najmanj podpore, je dodatno območje za gospodarske dejavnosti zarisano med obstoječo GORC Serim in Avtocesto H5. Čeprav je dobila tretja varianta najmanj podpore med krajani pa lahko sklepamo, glede na rezultate druge delavnice, kjer so krajani zarisovali območje primerno za razvoj gospodarske dejavnosti, da je ta lokacija med krajani sprejemljiva, saj je bilo to območje začrtano v 5 od 8 skupinah na drugi delavnici (slike 20, 21, 17, 18, 14, Poročilo 1 in 2 delavnice; 2022).

Zasnova kolesarskih poti je na vseh scenarijih podobna in očitno sprejemljiva za krajane.

Ob koncu lahko sklenemo, da si krajani ne želijo velikih sprememb prostorskega razvoja Bertokov in Prad, kljub temu, da so predvsem na prvi prostorski delavnici, bili zelo nezadovoljni s trenutnim stanjem.

Mnoge nakopičene težave se lahko rešujejo izven dometa prostorskega akta, nekatere pa ob ustrezni novelaciji obstoječega.

Poročilo iz prve, druge in tretje delavnice se naj uporabi kot strokovna podlaga za pripravo OPN MOK, tako v strateškem kot izvedbenem delu. Seveda je treba razumeti, da se bodo želje, potrebe, interesi krajanov tehtali v luči strokovnih usmeritev prostorskega razvoja MOK in širše.

Napeto ozračje med krajanji, ki smo ga zaznali ob izvedbi prve delavnice in se je nato stopnjevalo tudi na drugi delavnici, se je na tretji nekoliko umirilo. Mnenje krajanov vsekakor ni poenoteno in verjetno je iluzorno pričakovati, da bodo predlogi v OPN MOK zadovoljili vsa pričakovanja krajanov. Z aktivno komunikacijo s krajanji, civilnimi iniciativami, Krajevno skupnostjo in morebitnimi drugimi deležniki je treba nadaljevati ter interese usklajevati tudi v postopku priprave OPN MOK.

Menimo, da so evidentirani interesi, potrebe, prostorizirani predlogi in tudi vrednotenje variantnih predlogov dober pokazatelj razmišljanja krajanov in dobra strokovna podlaga za približevanje in usklajevanje interesov MOK in KS Bertoki.

VIRI

Prostorske sestavine planskih aktov MOK, 2004: Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, 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 (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04)

PRILOGE

Priloga 1: Zabeležka uvodnega sestanka za tretjo delavnico

Priloga 2: PPT predstavitev na sestanku dne 19.9.2022

Priloga 3: Komentar Jane Gojanović Purger na variantne rešitve

Priloga 4: Komentarji na poročilo prve in druge delavnice s strani KS Bertoki

Priloga 5: Scenariji razvoja variantnih predlogov prikazano na A3

Priloga 6: Mnenje Janje Ceglar in krajanov na prikazane variantne predloge razvoja Bertokov in Prad, prejeto po e-pošti dne 29.9.2022

Priloga 7: Mnenje krajanke Irene Vojvoda Keranović na prikazane variantne predloge razvoja Bertokov in Prad, prejeto po e-pošti dne 28.9.2022

»Ta stran je namenoma prazna.«



Ljubljana, 30.8.2021

KRATKA ZABELEŽKA SESTANKA O DELAVNICAH V KS BERTOKI

Prisotni:
KS Bertoki:

Občina Koper:

LUZ, d.d.:

UL FGG

Sestanek je potekal 30. 8. 2022 od 10.00 - 11.15 preko zoom aplikacije.

Namen sestanka:

- Obravnava Poročila s prve in druge prostorske delavnice, ki je bilo MOK, KS Bertoki in LUZ.d.o.o. poslano na njihov elektronski naslov v petek 19.8.2022.
- Dogovor o izvedbi tretje prostorske delavnice

Obravnava poročila

PROSTORSKE DELAVNICE V SODELOVANJU S PREBIVALCI KRAJEVNE SKUPNOSTI BERTOKI, Poročilo 1. in 2. delavnice je bilo poslano v obravnavo KS Bertoki, MOK Koper in LUZ, d.o.o. in zaproseno za posredovanje pripomb do petka 26.8.2022.

MOK in LUZ d.o.o. na poslano poročilo, razen nekaterih tehničnih popravkov, nista imela večjih vsebinskih pripomb.

KS Bertoki je prosila za dopolnitev s prilogami, ki so bile na UL FGG posredovane, ter nas seznanila, da se bo poslano gradivo obravnavalo na seji Sveta KS Bertoki, ki ga bo možno (zaradi bolniških odsotnosti in dopustov) izvesti v roku enega tedna po 1.9.2022, ter da bodo vsebinske pripombe pisno posredovali čimprej, oz. najkasneje do 9.9.2022.

Izvedba tretje delavnice

UL FGG je predlagala, da za tretjo delavnico pripravi tri variantne predloge glede na mnenja in stališča krajanov na prvi in drugi delavnici:

- Ničelna varianta skladna z veljavnim prostorskim razvojem (zatečeno stanje);
- Varianta umirjenega prostorskega razvoja
- Varianta pospešenega prostorskega razvoja.

Pripravi se kartografsko gradivo z možnim načinom razmeščanja dejavnosti, zasnovo prometa, razvoja (varovanja) kmetijskih površin ipd. Vsebine, ki jih ni možno kartografsko prikazati se bodo predstavile v tekstualnem gradivu na kartah ali kot njihova priloga.

Dogovorjeno je bilo, da se vsak variantni predlog ustrezno (na razumljiv) način predstavi krajanom, opozori se jih na vse prednosti/slabosti posamezne variante, možno izvedljivost, in se jih seznani s strokovnimi kriteriji vrednotenja variantnih rešitev.

Po izvedeni vsebinskih predstavitev si tako KS Bertoki kot tudi MOK želita odprte razprave krajanov.

UL FGG je predlagala, da se po izvedeni razpravi izvede vrednotenje variant s strani krajanov. Vsak krajan dobi žetone, ki jih lahko poljubno razporedi med variantne rešitve. KS Bertoki se zavzema za glasovanje, MOK pa ne.

Predstavili smo vse prednosti in slabosti javne razprave in končnega glasovanja. Glede tega se bomo dokončno dogovorili na naslednjem sestanku.

██████████ e že v meilu z dne 29.8.2022 opozorila na vsebine, ki naj bodo obravnavane v sklopu variantnih rešitev ter kako podrobno/široko naj bodo variantne rešitve pripravljene.

Njena izhodišča, kakor tudi izhodišča na današnji razpravi, bodo v mejah možnega upoštevana pri oblikovanju variantnih predlogov. UL FGG se bo pri oblikovanju variantnih predlogov v največji meri opirala na izsledke prve in druge delavnice in se omejila na prostorski razvoj KS Bertoki.

UL FGG je poudarila, da je treba razumeti predlagane variantne predloge in razpravo o njih kot del strokovnih podlag za pripravo OPN MOK, ter da je treba krajanom jasno povedati, da to niso končne rešitve, ki se bodo v celoti prenesle v uradne dokumente. Strokovno tehtanje je v pristojnosti izdelovalca OPN in MOK.

Dogovorili smo se, da predstavimo osnutke variantnih predlogov predvidoma **14. ali 15.9** ožji delovni skupini (KS Bertoki, MOK, LUZ). Sestanek naj bi bil v živo, lokacije še nismo dogovorili. Sestanek bo namenjen razpravi o variantnih predlogih in oblikovanju končnih verzij.

Tretja prostorska delavnica bo **27.9.2022 v KS Bertoki**, vabila na delavnico se bodo poslala predvidoma **20.9.2022**. O vseh detajlih in potrebah za izvedbo zadnje delavnice se bomo dogovorili na naslednjem sestanku (14. ali 15.9), glede vabila pa se bosta dogovorili KS Bertoki in MOK.

Zapisala

Mojca Foški

DELOVNI SESTANEK za tretjo delavnico Bertoki; 19.9.2022

Splošne ugotovitve

- Pričakovanja KS glede naše vloge in dometa so izven okvirjev dogovorjenega:
 - Naša naloga je izmeriti interese/potrebe, razmišljanja, vizije ipd. KRAJANOV
 - Ne presojaмо OPN, z OPN smo se zgolj seznanili, delujemo, kot da OPN-ja yλ
 - Rezultati tretje delavnice bodo zgolj pokazatelj prvih dveh delavnic, kjer smo na podlagi strokovnih izkušenj zaobjeli vsebine in jih predstavili v treh možnih variantah.
 - Ne ukvarjamo se z nosilci urejanja prostora oz. administrativnimi omejitvami, tudi ne upoštevamo strokovnih podlag, **NE PLANIRAMO** (tukaj so pričakovanja KS v nasprotju z dogovorom, finančnim in časovnim okvirom!)
 - Delavnice so zgolj strokovna podlaga, kako se bodo prevedle v jezik planskih dokumentov pa je v domeni izdelovalca in MOK.

- Ne bomo se OPREDELJEVALI ali naj bo KS Bertoki del Urbanistične zasnove Kopra
 - Opažamo pa, da mnenje krajanov temu NI naklonjeno.
- Opredeljevanja problemov in pričakovanj/potreb KS in krajanov so zelo raznolika, od detajla do posplošenih mnenja, od zelo do manj pomembnih vsebin, nekatera so povezana s prostorom druga ne:
 - Tako širokega razpona ni mogoče zaobjeti z enako mero pozornosti, niti to ni smiselno
 - Vsega se ne da reševati s prostorskimi dokumenti in zgubljanje energije v tej smeri je neproduktivno
 - Veliko evidentiranih vsebin se lahko že sedaj rešuje znotraj obstoječih okvirjev planskega akta in v okviru drugih predpisov (npr. urejanje javnega potniškega prometa, komunalna infrastruktura, protihrupne ograje).

- Mnenja krajanov in mnenja KS niso povsem „skladna“
 - Klima med krajanom je zelo „napeta“
 - Na delavnicah **so manjkali MLADI** Prostor se načrtuje predvsem za njih, njihovega glasu pa ni
 - Delavnice so namenjene krajanom (s prebivališčem), VELIKI akterji in drugi deležniki (društva, organizacije, NVO,...) niso bili vabljeni niti niso bile delavnice namenjene pogovorom z njimi (vključene akterje je na sestankih opredelila KS).

- Konstruktivnost?

- Opažamo veliko nezaupanje v MOK, izvajalce OPN in tudi v nas
- NISMO „podkupljeni“ in na nikogaršnji strani Nismo arbiter Poskušamo na neodvisen in strokoven način izpeljati zastavljeno nalogo.
- Odnosi so tako napeti, da bi bilo smiselno razmisliti celo o mediacijskem procesu med KS in MOK.
- Predlagamo višjo stopnjo konstruktivnega dialoga, s čimer boste gradili tudi boljšo komunikacijo z MOK.
- Osredotočite se na konkretne in realne probleme, ki jih lahko rešite z OPN in ne „pogrevajte“ vseh zamer zadnjih 50 ali več let.

Izhodišča za pripravo variantnih predlogov udeležencev prvih dveh delavnic

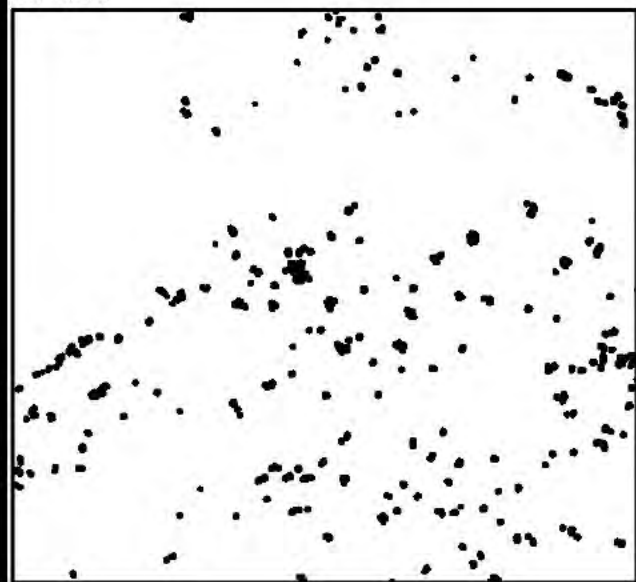
- Variante temeljijo na informacijah pridobljenih s strani krajanov na prvi in drugi delavnici v Bertokih.
- Pri oblikovanju variant ni bilo mogoče upoštevati prav vseh podanih predlogov, potrudili pa smo se, da smo jih vključili čim več.
- Predlogi se ne opirajo na strokovna izhodišča prav tako pa tudi ne na izhodišča drugih sektorjev ali strokovnih podlag.
- Vsega povedanega se ne da urejati s prostorskimi akti
- Variante bodo, skupaj s poročilom iz prve in druge delavnice, strokovna podlaga za pripravljavce in izdelovalce OPN MOK.

Dejstva v prostoru

do 1920



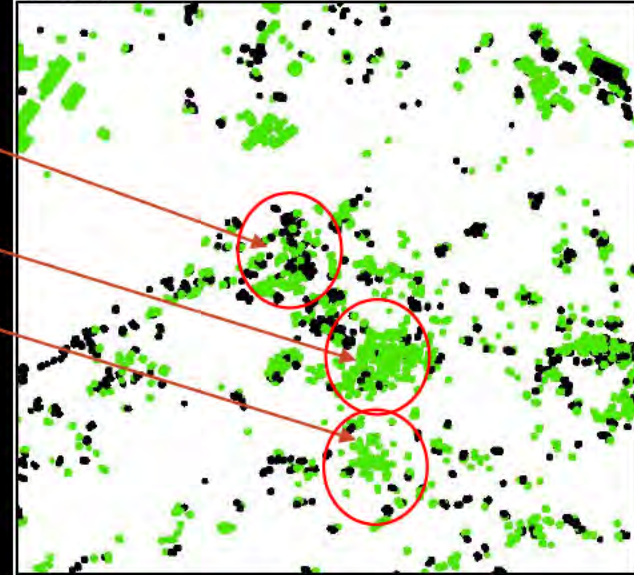
do 1945



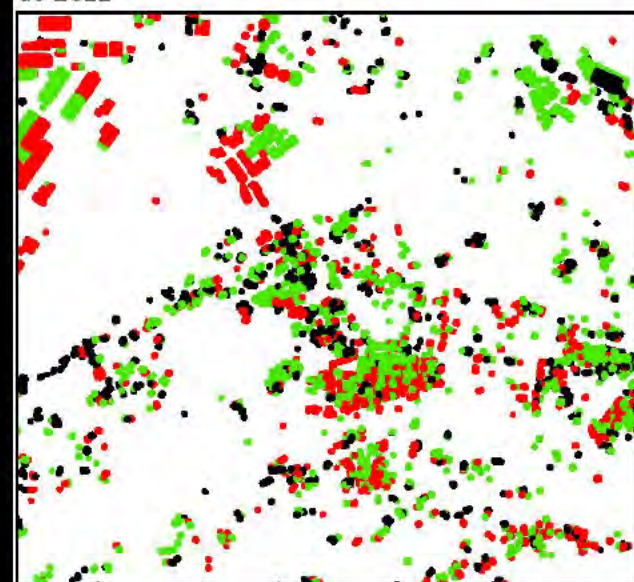
- Ni bilo razvoja

- Vas Bertoki
- Prade ZN
- Posegi v kmetijski prostor
- Škocjan

do 1990



do 2022

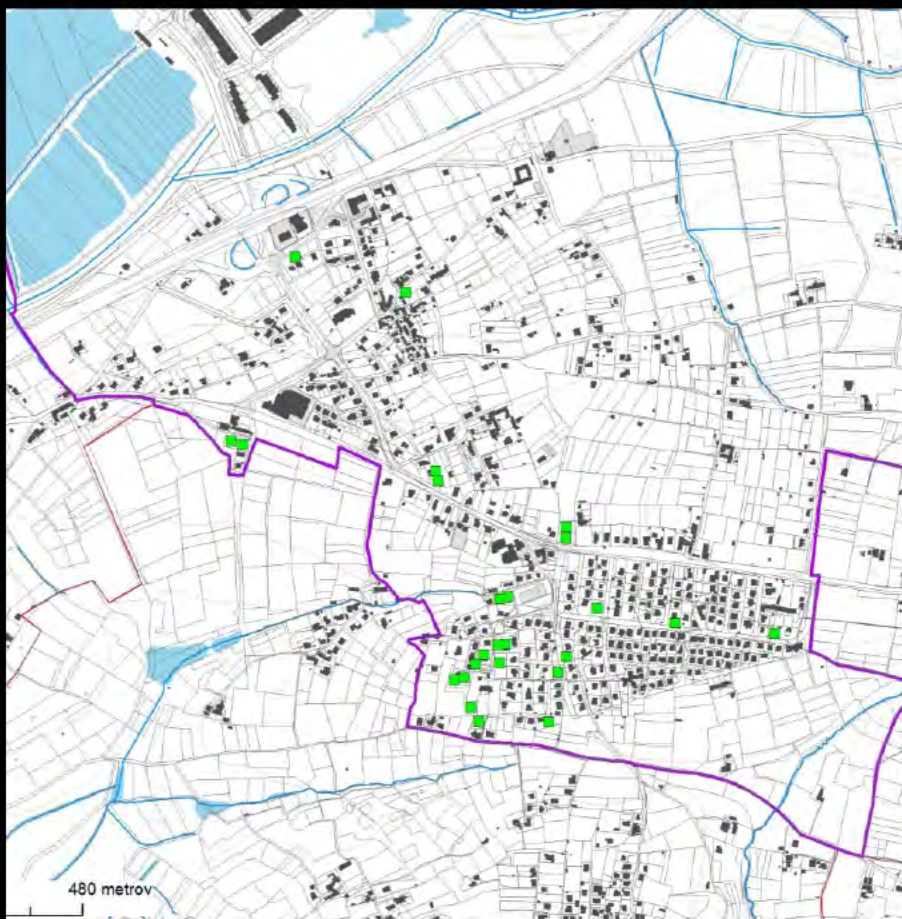


- Prade ZN (južni del)
- IOC GORC Sermin
- Škocjan

Dejstva v prostoru:

2015-2021

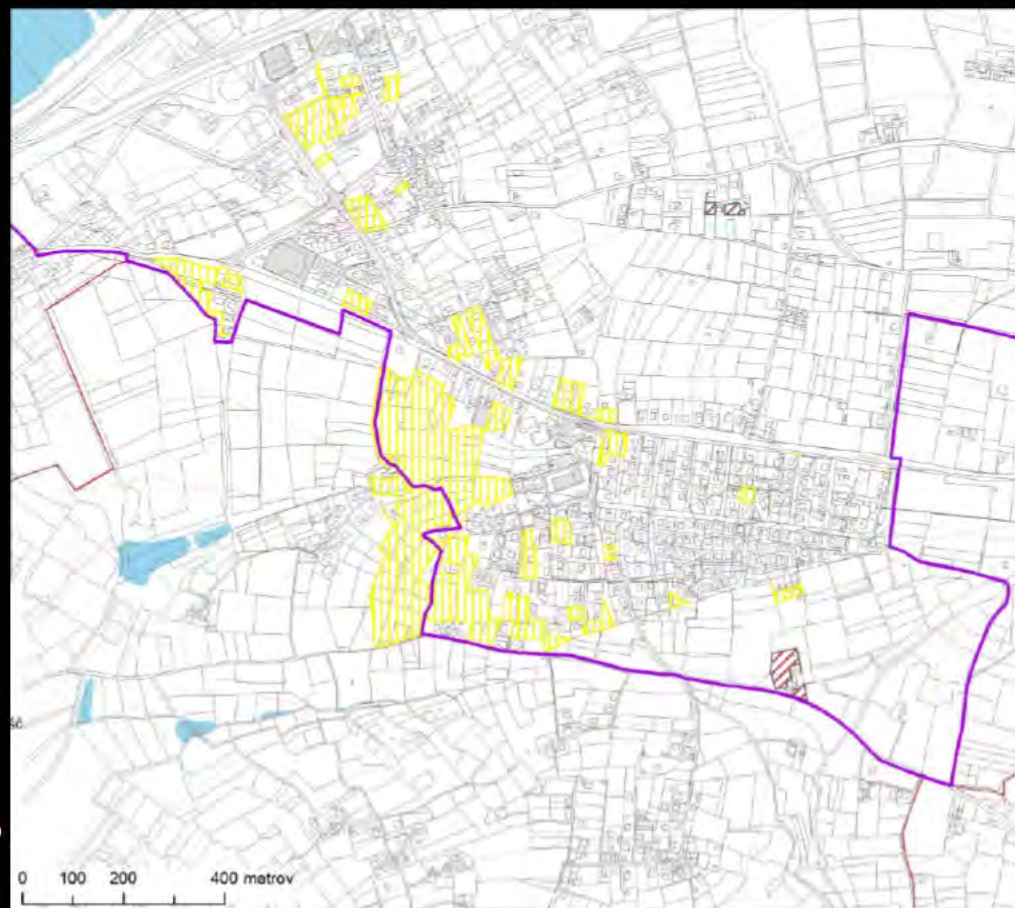
137 vseh vrst upravnih aktov (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, ipd...)

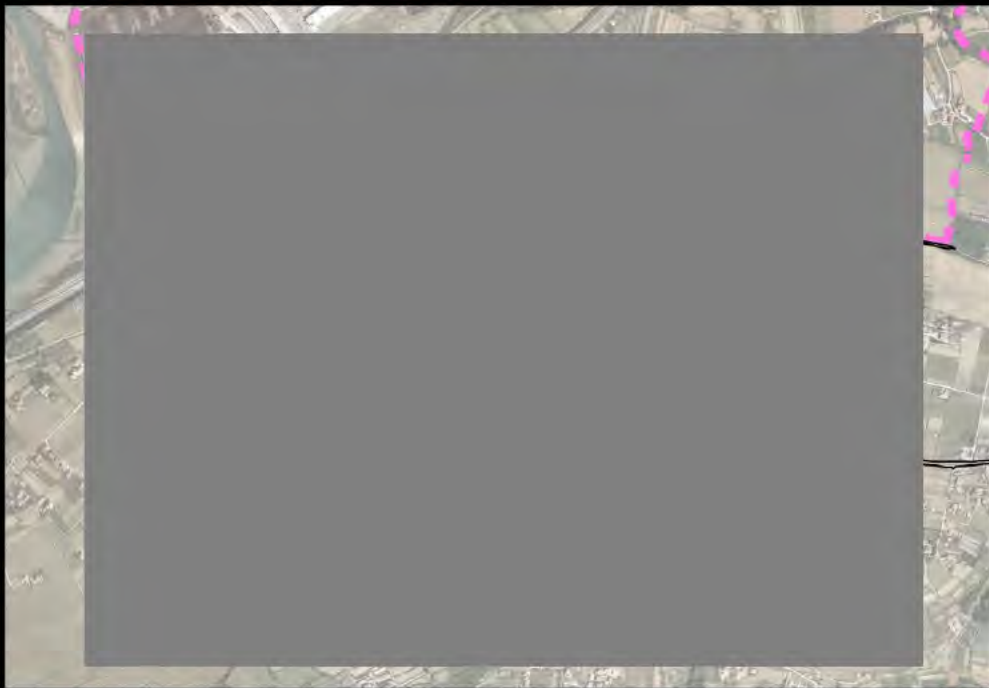


GD za stanovanjske hiše
(Bertoki in Prade) 25
enostanovanjskih
objektov

Približno 4/leto
Po veljavnih PA je na
razpolago
15,4 ha nepozidanih
stavbnih zemljišča,
pretežno za
stanovanjsko gradnjo.
Ocena cc 100
stanovanjskih hiš
(?)..potrebe za 15-20 let?

Nezazidana stavbna zemljišča po veljavnem
prostorskem planu.





388 POBUD

116 nestrinjanje z
načrtovanimi
cestami in
regulacijskimi
linijami

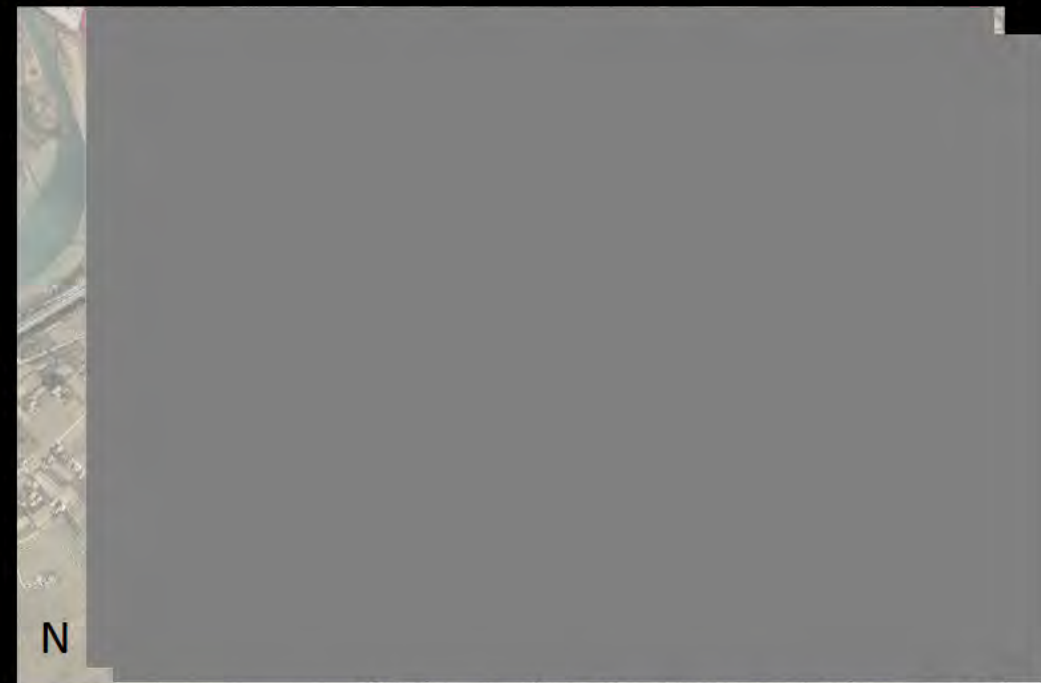
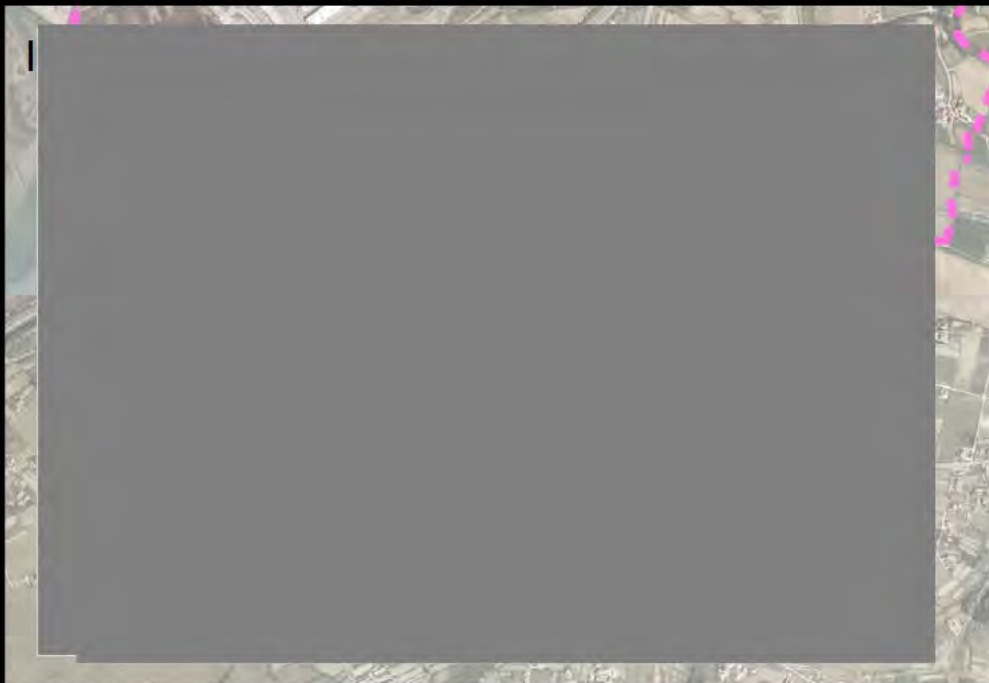
18 pobud
Za spremembo iz
stavbnega v
kmetijsko in
12, da naj ostane
enako kot je do
sedaj

168 pobud
Za spremembo iz
kmetijskega v
stavbno

46 pobud
nasprotovanju CU

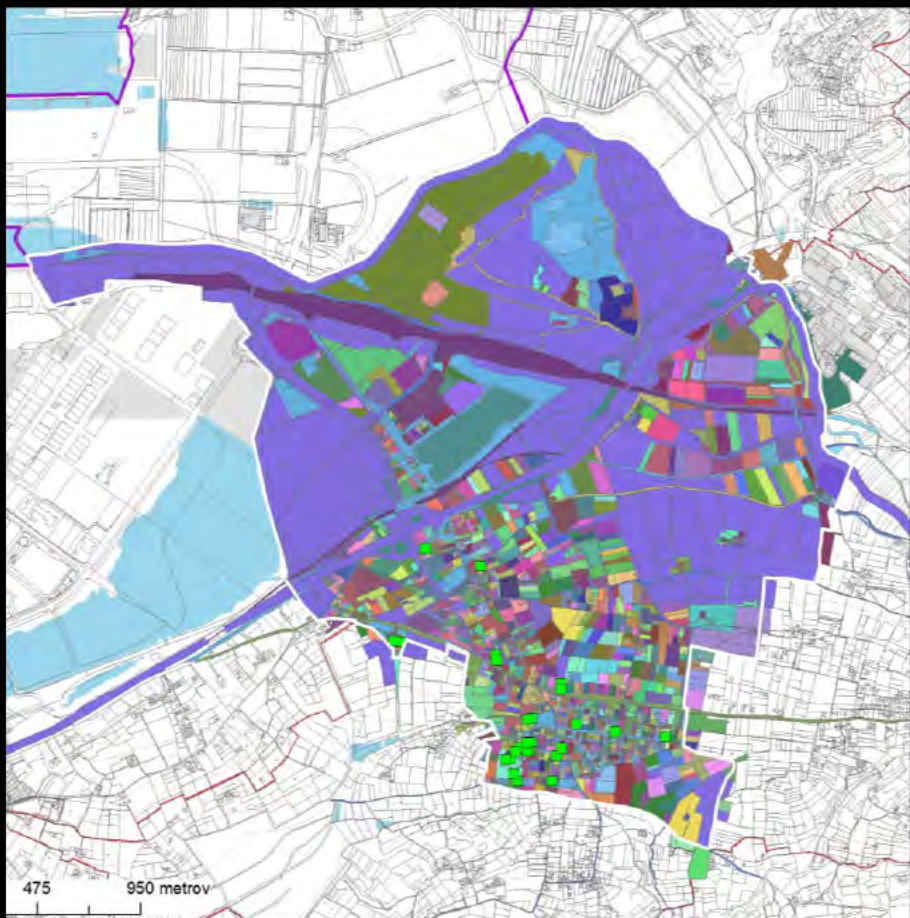


Iz



N

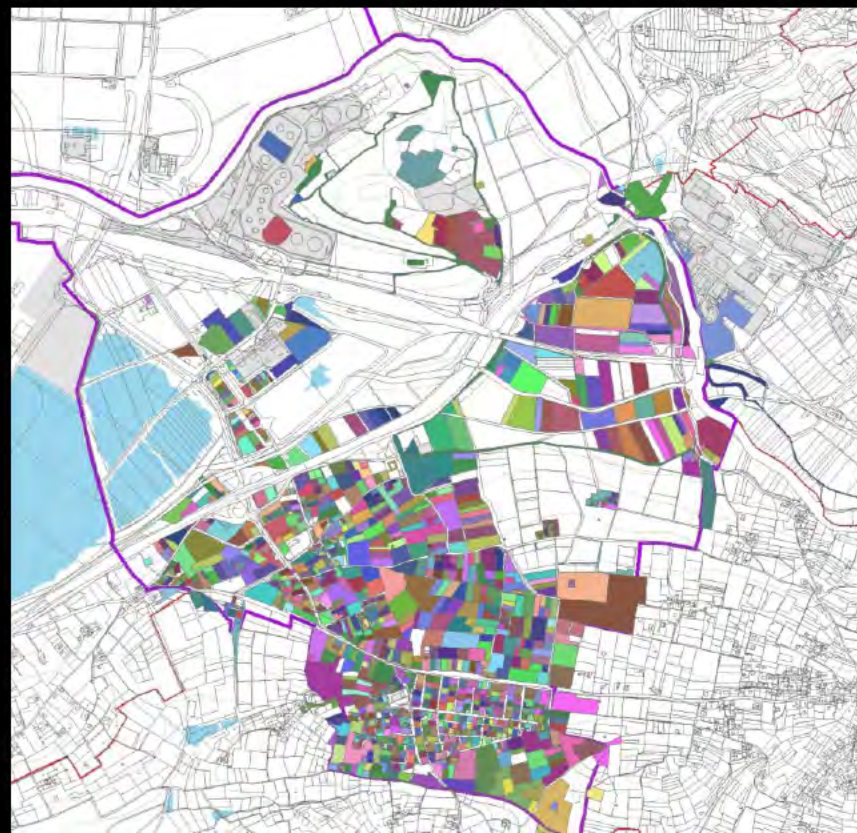
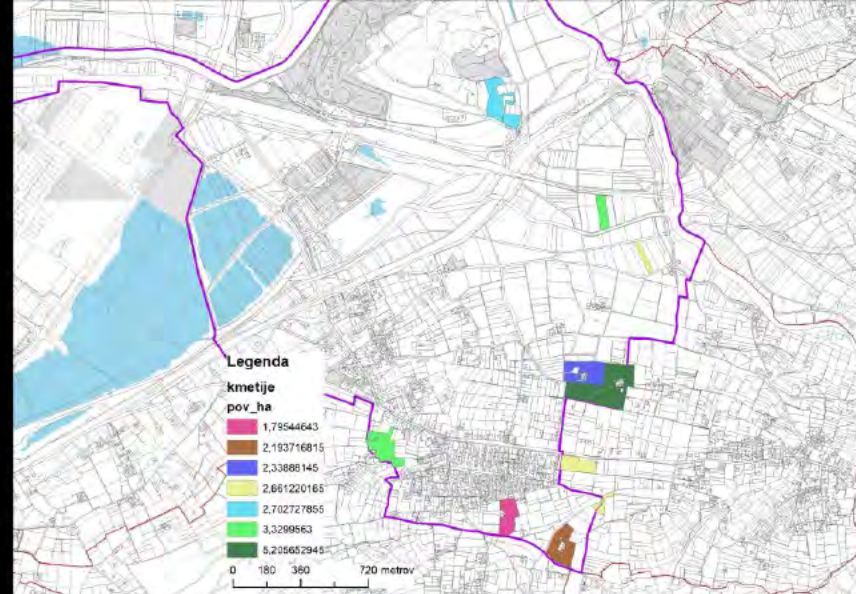
Dejstva v prostoru



62 % območja je v lasti velikih lastnikov.
Povprečna velikost zemljiškega kosa je približno 2.600 m² (praviloma 2 kosa)

5 večjih zaokroženih kmetijskih območij od 5,2 ha do 1,8 ha (znotraj KS Bertoki)

Zelo drobna struktura



POMEMBNE VSEBINE, KI SE NE REŠUJEJO S PROSTORSKIMI AKTI

SANACIJA in UREDITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, ipd..
- pločniki, umirjanje prometa, zapiranje prometa, enosmerne ceste, parkirišče, ipd...
- sanacija obstoječih cest in izgradnja pretočne mreže poti predvsem na območju vzhodno od Bertokov in zahodno od Prad (Zontarji), čim manj slepih ulic, zasnova enosmernih cest (jedro Bertokov)..
- protihrupne ograje /državni prostorski akt
- vinjetni režim
- ureditve javnega potniškega prometa

Lokacija turističnih kmetij je povezana najpogosteje z obstojem kmetije oz. dejavnosti. Tega se ne načrtuje, se pa na območju poselitve dopušča.

PROMET

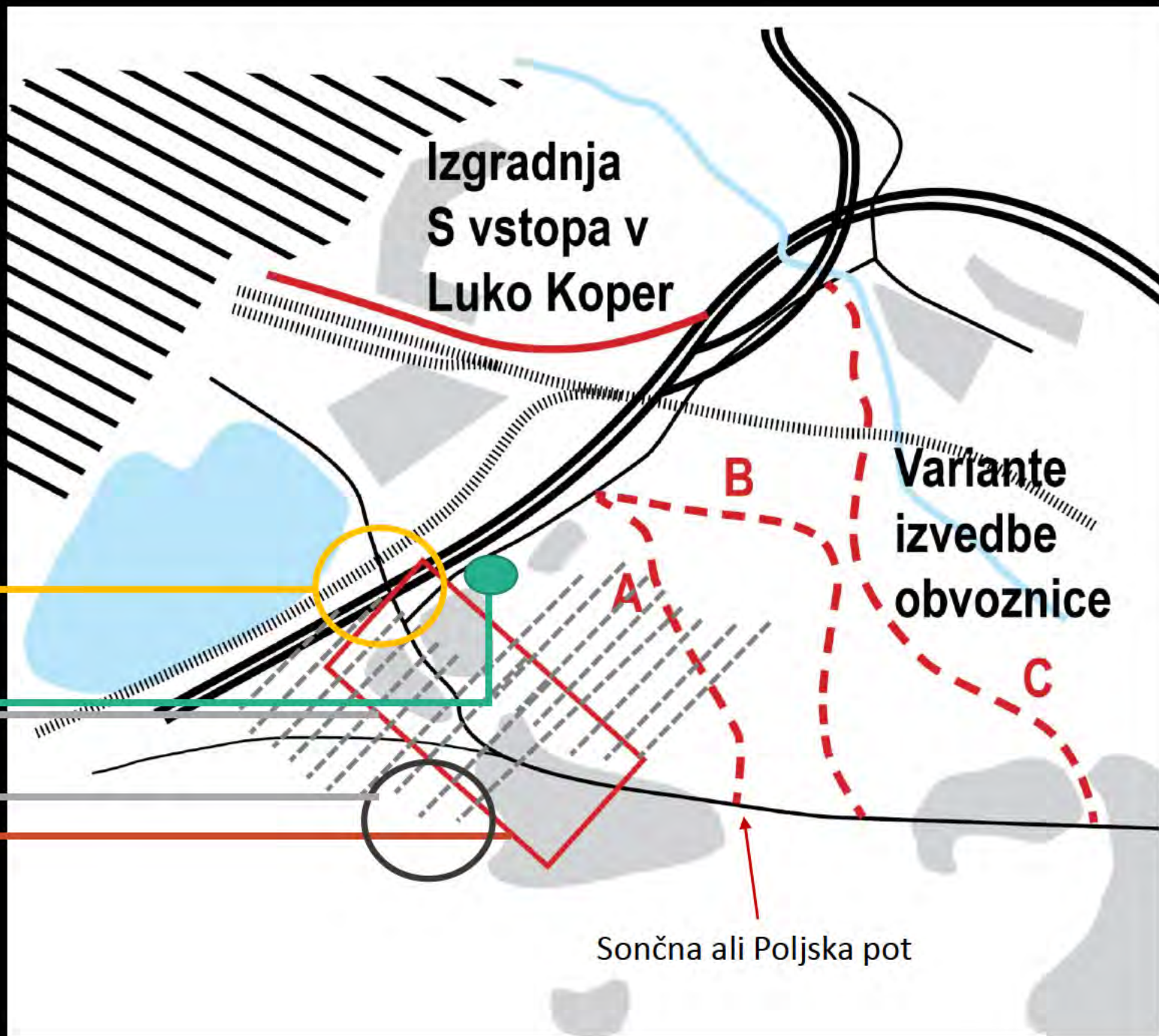
Razvoj lokalne mreže cest/ ureditev cest
vzhodno od Bertokov na območju razpršene
gradnje;
Markova cesta, Cesta med vinogradi, Prečna
cesta, Poljska pot, Sončna pot,...

Preureditev vozlišča, varnost za
kolesarje in pešce

Parkirne površine

Sanacija ulične mreže na Zontarjih

Območje umirjanja prometa/peš
cone, enosmerne ceste...



POSELITEV

Celovita prenova naselja Bertokov/vaško jedro

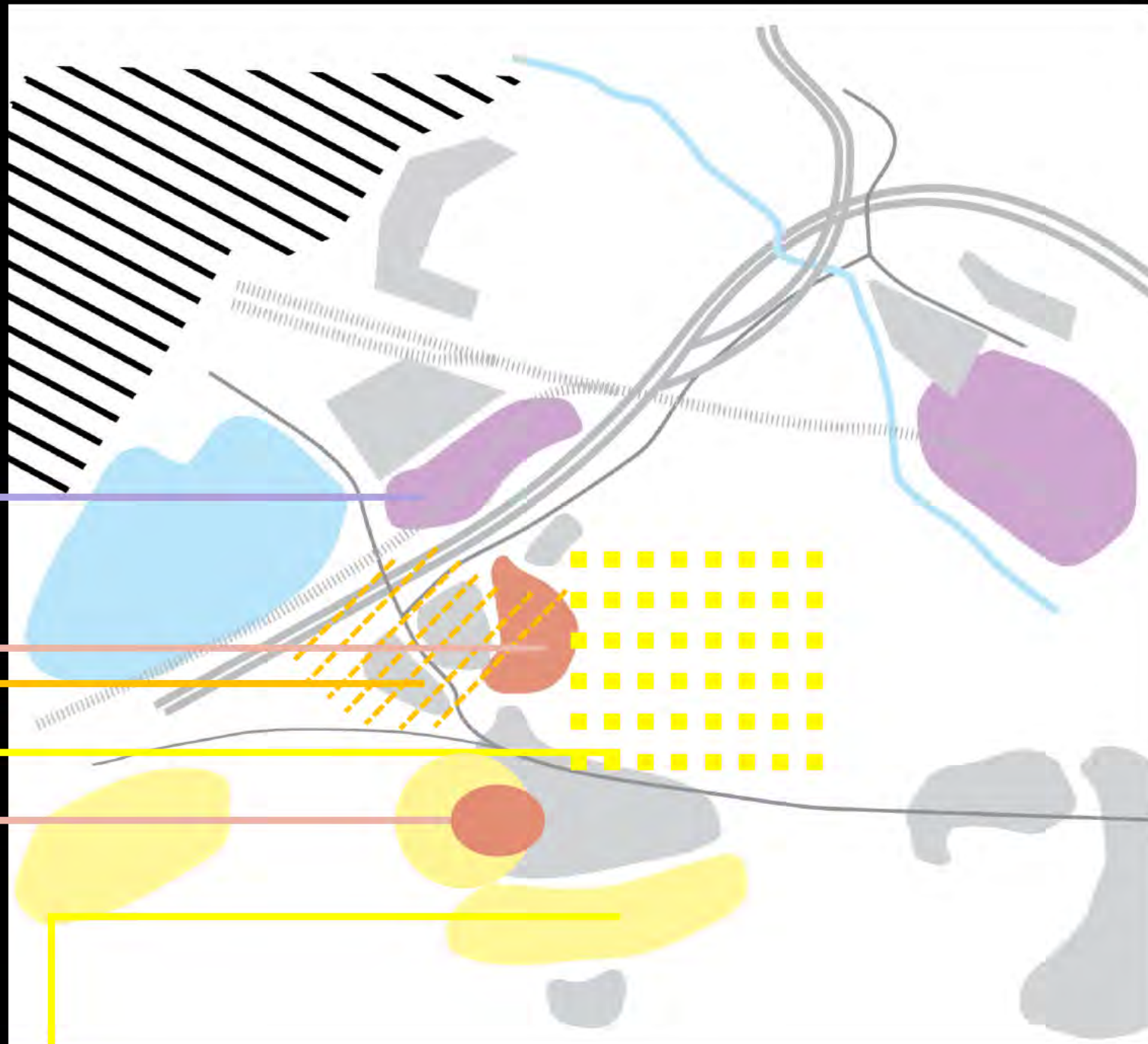
Industrija in tehnološki park izključno na območju GORC Sermin in med železnico in hitro cesto/razvoj na območju Dekanov

Centralne dejavnosti

Prade zahod /sanacija in razvoj stanovanjske gradnje, razvoj centralnih dejavnosti

Ohranjanje razpršene poselitve ter dovoljevanje gradnje na območju kmetijskih zemljišč

Nova poselitvena območja



ZELENE POVRŠINE

Zasnova kolesarskih poti (dnevna raba/rekreacija)

Sanacija laporokopa/
Razvoj zelenih površin, glampinga ipd

Preplet kmetijskih površin
s stanovanjsko rabo

Urejene javne zelene površine

Ohranjanje kmetijskih površin



SCENARIJ 1-obstoječi plan

Ohranja se obstoječa namenska raba.

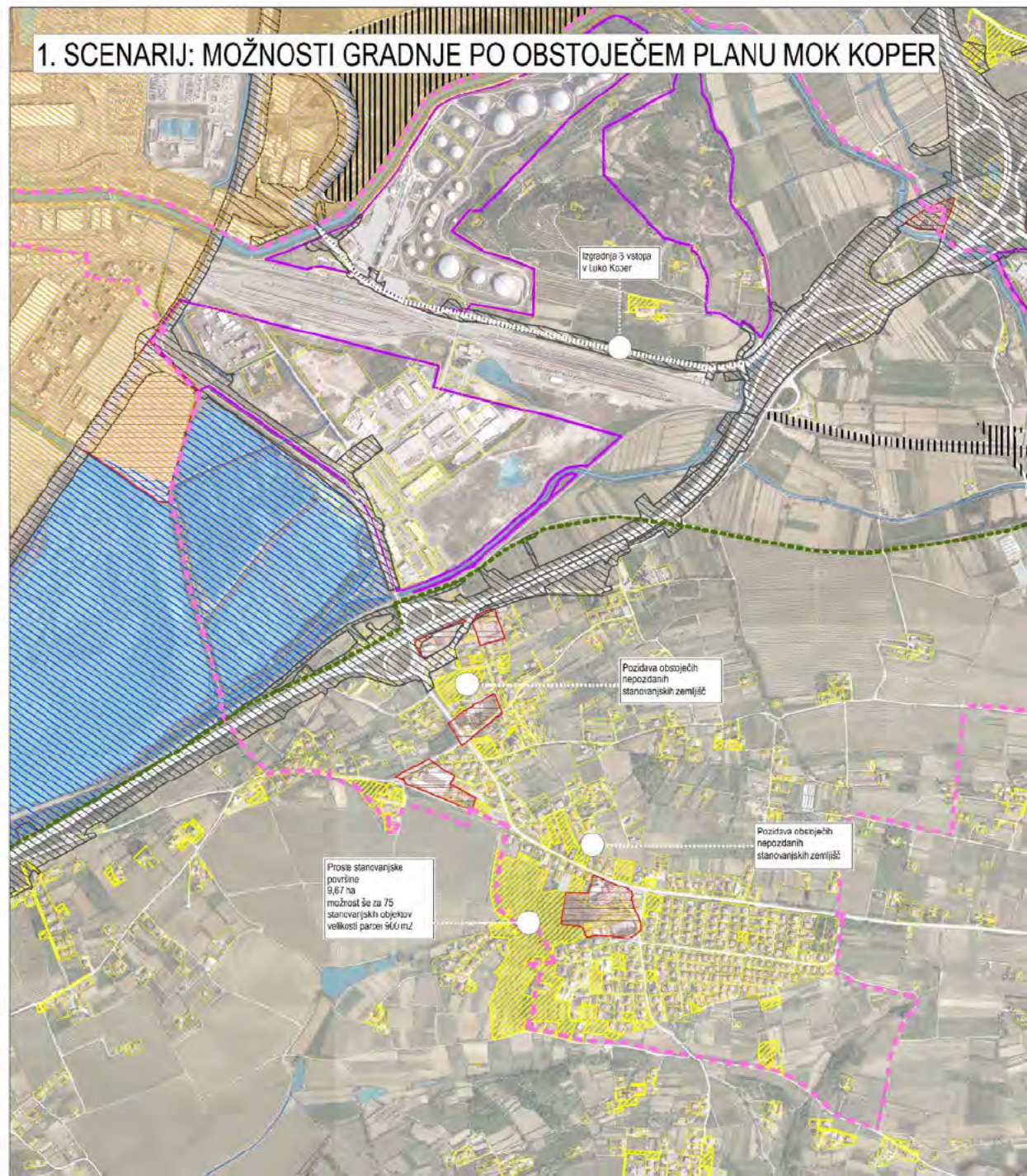
Stanovanjske potrebe se zagotavljajo na zahodu Prad (9,6 ha)
Ob šoli zagotovljene površine za širitev šole oz. za umeščanje novih dejavnosti.

Dopustno je območje industrije na Serminskem hribu ki se lahko nameni za tehnološki park?

Nujno je pri vztrajanju izgradnje vstopa v Luko na Serminu.
Kmetijske površine se ohranjajo v celoti.

MOŽNA je sanacija stanja na področju komunalne infrastrukture in cestne mreže, umirjanje prometa, prav tako izgradnja/ureditev kolesarskih poti, peš poti po obstoječih cestah/poteh.

V GORC Sermin je še nekaj prostih površin, umestiti ustrezne programe (tehnološki park).



SCENARIJ 2_zmerna varianta

Nujno je na vztrajanju pri izgradnji vstopa v Luko na Serminu.
Pobeška obvoznica, varianta A.

Razširitev centralnih dejavnosti ob OŠ in umeščanje novih centralnih dejavnosti in zelenih površine na osi od centra naselja Bertokov do cerkve/pokopališča.

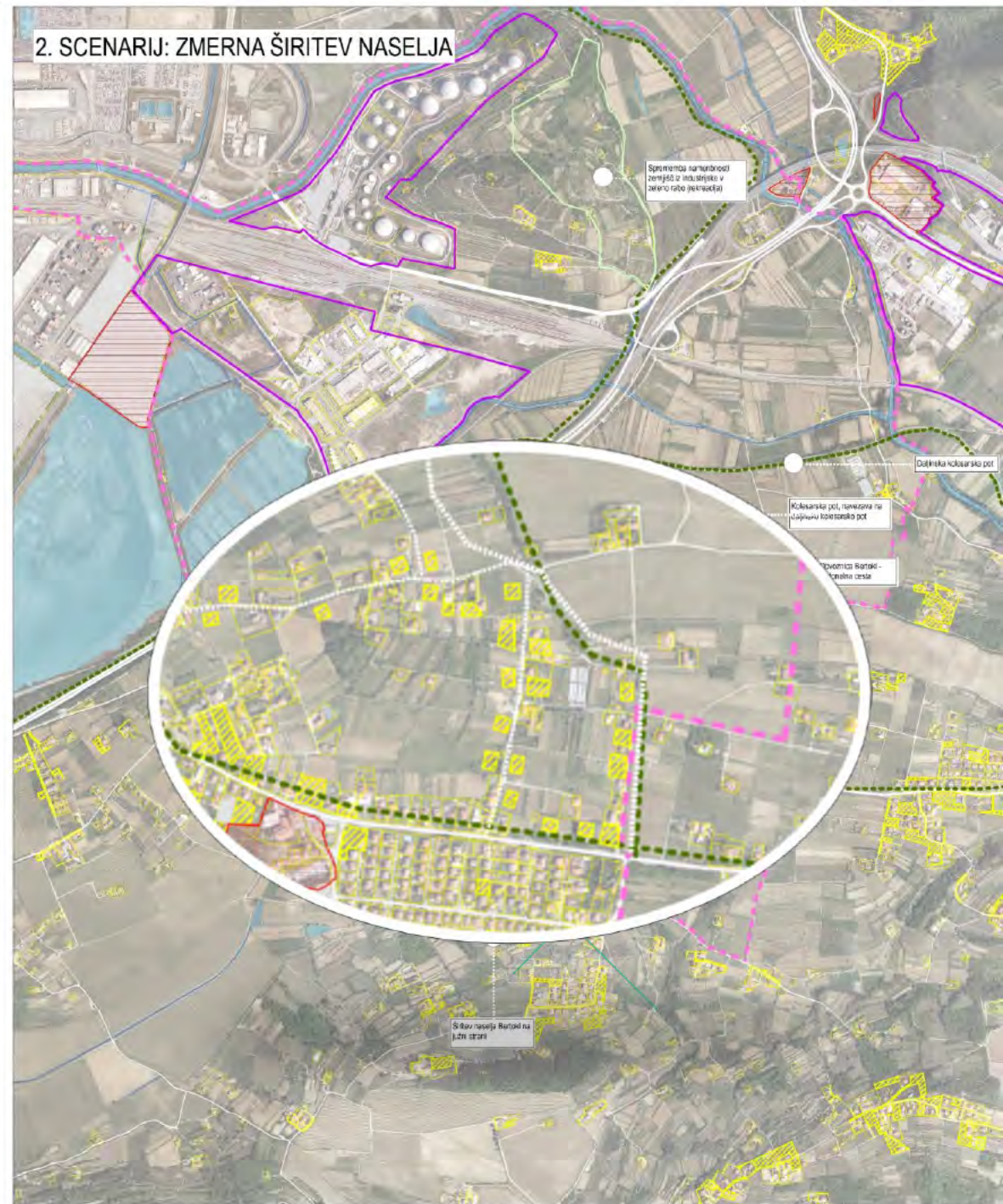
Ureditveni načrt za vaško jedro Bertokov, peš cona(?)

Izgradnja mreže poti z navezavo na obvozno cesti in zasnova poselitve stanovanjskih hiš z vrtovi/kmetijskimi površinami?

Sanacija laporokopa in razvoj zelenih površin na Serminu.

Industrija v GORC Sermin.

2. SCENARIJ: ZMERNÁ ŠIRITEV NASELJA



SCENARIJ 3_pospešen razvoj

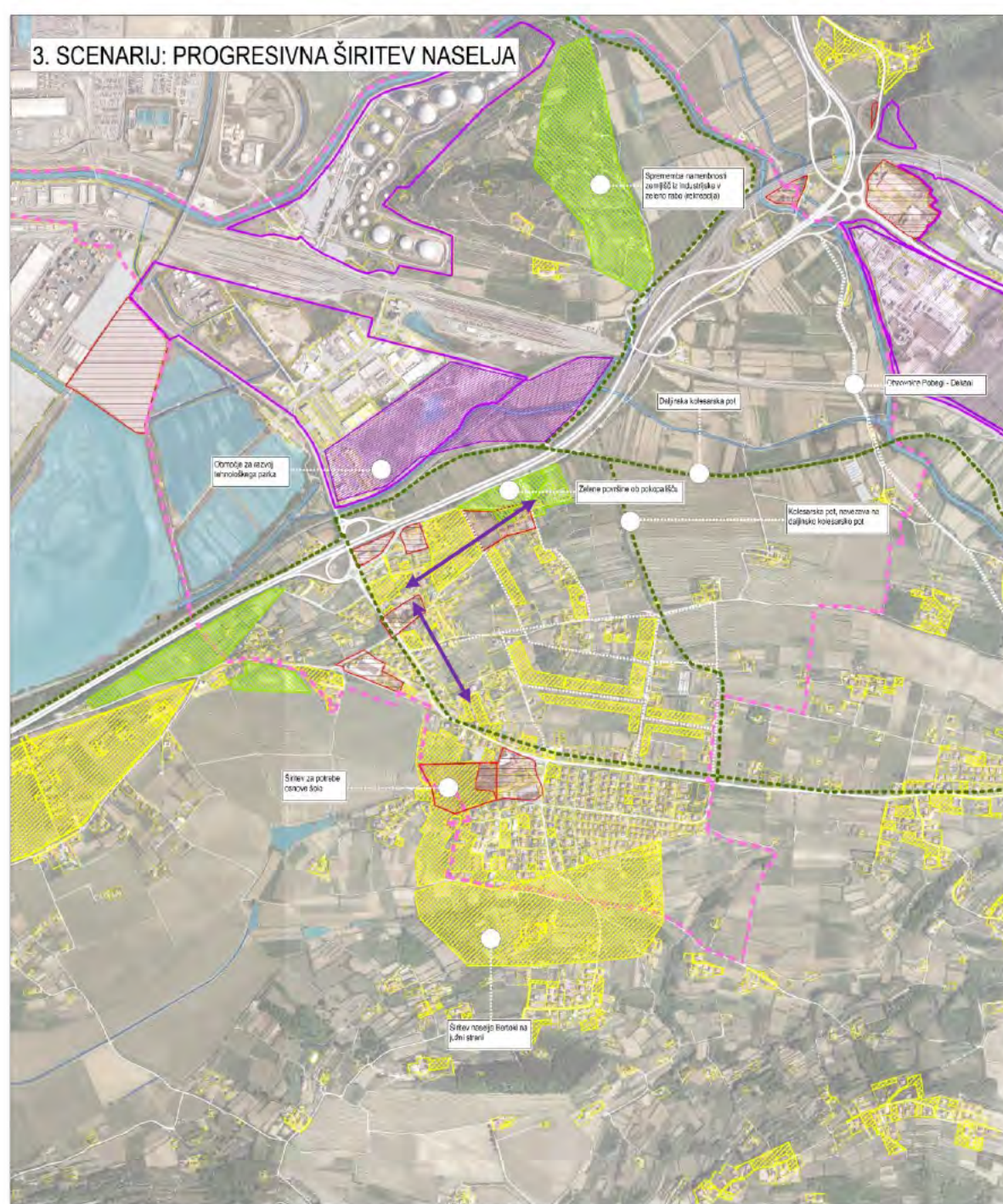
Stanovanjsko območje se širi južno od Prad in proti Škocjanu

Bertoki se širijo pro cerkvi in tudi ob Pobeški cesti proti Pradam, tako s centralnimi dejavnostmi, zelenimi površinami in stanovanjsko gradnjo. Sanacija/zgostitev obcestne gradnje ob Pobeški cesti.

Načrtovana je cesta iz Pobegov proti priključku na AC/regionalno cesto.

Industrija in tehnološki park na območju GORS Sermin, z razširitvijo vse do AC. Razširitev cone na Dekanih. Zelene površine na območju glinokopa in Serminskega hriba.

3. SCENARIJ: PROGRESIVNA ŠIRITEV NASELJA

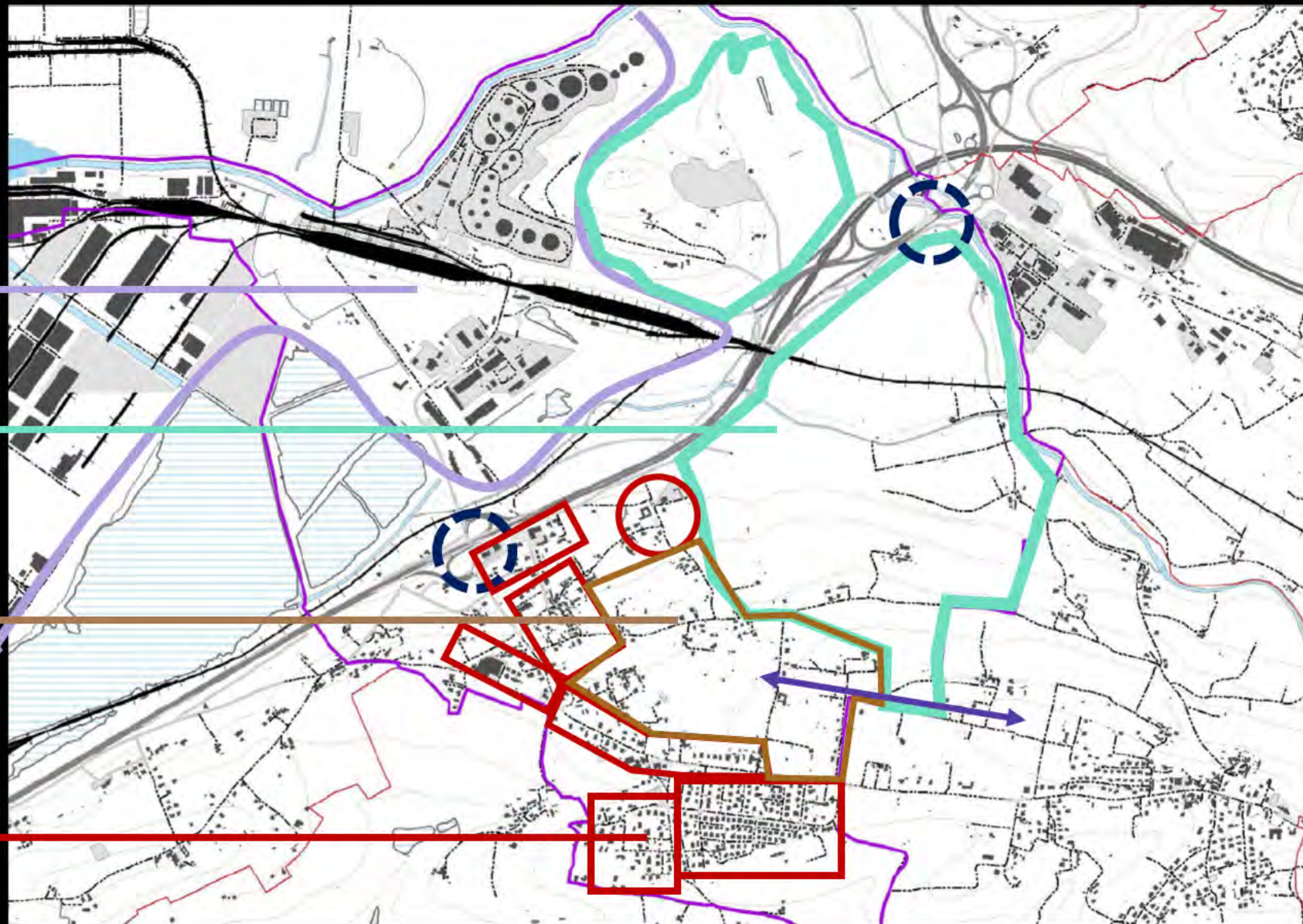


IOC GORC Sermin – določene dejavnosti

Strnjena kmetijska zemljišča

Preplet razpršene gradnje in kmetijskih zemljišč

Različne morfološke enote s prepletom stanovanjskih in centralnih dejavnosti





Subject: Fwd: slike popravkov varianta 2 in 3

Dober večer.

Po dogovoru prisotnih članov delovne skupine KS, vam posredujem:

I - listo prisotnih današnjega sestanka

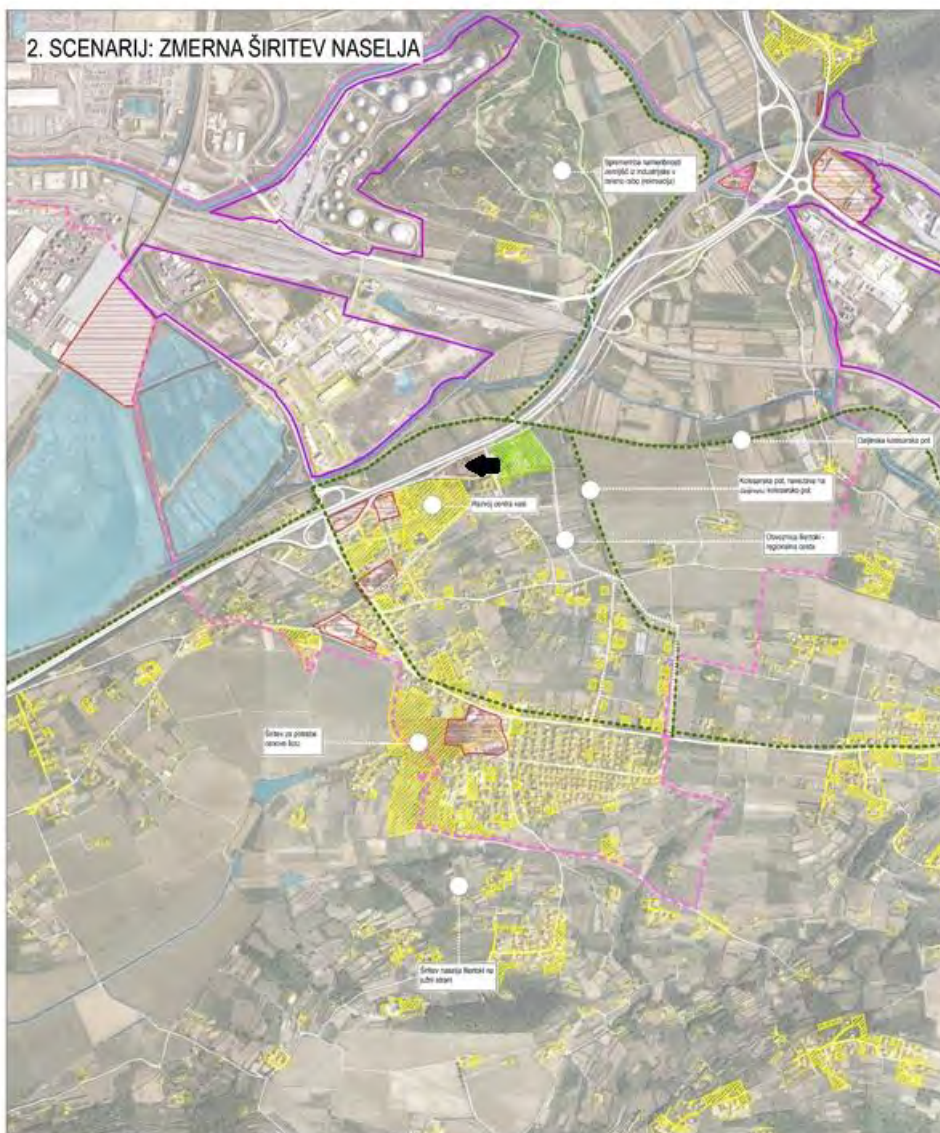
II - na 2 graf. prilogah označena predloga popravka:

- 3. scenarij - območje za razvoj tehnološkega parka (GORC Sermin), z vijoličasto naj se označi površine zahodnejše, severno ob HC, v višini med priključkom Bertoki na Z in pokopališčem Bertrtoki na V; (Sedaj na V označeno območje, prečka Bertoški razbremenilnik (kanal Aro) in so površine mnogo bolj v kmetijski rabi kot zemljišča zahodnejše.)
- 2. scenarij - trikotno območje ob Ulici ob spomeniku, severno ob Lazaretu in zahodno ob pokopališču, naj se tudi v tem scenariju označi kot "zelene površine"

Lep pozdrav



2. SCENARIJ: ZMERNA ŠIRITEV NASELJA





MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

**KRAJEVNA SKUPNOST BERTOKI
COMUNITÀ LOCALE DI BERTOCCHI**

Datum/Data: 07.09.2022

Štev. /Numero: 355-2022

ZADEVA:

- **obravnavna vsebine OPN MOK – gradivo predloga poročila in zaključkov 1. in 2. delavnice ter oblikovanje izhodišč za 3. delavnico v KS Bertoki**
- **izvleček zapisnika 5. izredne seje Sveta KS Bertoki, z dne 07.09.2022, pod 1. točko.**

Svet KS Bertoki je na podlagi določb 143. člena, statuta Mestne občine Koper, obravnaval in sprejel naslednje:

1.1. Obrazložitev

Člani Sveta so pred razpravo bili seznanjeni z naslednjim gradivom:

- **Kratka zabeležka sestanka** o delavnicah v KS Bertoki (pripravila KPP FGG UL, 01.09.2022 z dopolnitvami). Sestanek je potekal 30. 08. 2022 od 10.00 - 11.15 preko zoom aplikacije. Udeleženci: člani delovne skupine KS Bertoki, predstavniki MOK kot naročnika OPN, predstavniki LUZ, d. d. kot vodje projekta OPN Koper in KPP FGG UL.
- **Poročilo 1. in 2. prostorske delavnice** v sodelovanju s prebivalci KS Bertoki; Povzetki in zaključki prvih dveh delavnic ter predlogi za tretjo delavnico. Pripravila KPP FGG UL, 19.08.2022 in dopolnjena s prilogami KS Bertoki, 01.09.2022 (po zoom sestanku).

Prisotni člani delovne skupine KS Bertoki za spremljanje priprave in izvedbe delavnic, so udeleženi na seji Sveta KS predstavili potek sestanka preko zoom (30.08.2022) in ključne vsebinske in metodološke podatke predloženega Poročila 1. in 2. prostorske delavnice, ki vsebuje tudi izhodišča za zaključno 3. delavnico.

V razpravi so se kot zelo pomembna odpirala vprašanja formalnega in vsebinskega pomena Poročila, kot gradiva v proceduri priprave OPN MOK, predvsem v delih z napisanimi povzetki, zaključki in izhodišči za 3. sklepno delavnico, ki bo vse skupaj (o)vrednotila in bo na nek način strukturirala rezultate sodelovanja krajanov KS Bertoki. S tem bo to gradivo postalo ena od strokovnih podlag za dopolnitve in spremembe razgrnjenega OPN MOK.

V razpravi so tudi izstopala pričakovanja, da se bo, skladno z izhodišči strokovnih pravil, in z obravnavo, s strani KS evidentiranih tematik OPN, skušalo dosegati medsebojno uravnoteženost po zastopanosti, enakopravnost in čim večjo nekonfliktnost. Posebej je poudarjen pomen

zagotavljanja prostorskih in družbenih standardov za obstoječo pozidavo, kapacitete in programe ter ustreznih utemeljitev za morebitne predlagane širitve in spremembe.

Zaradi navedenega so oblikovani sklepi, ki opozarjajo na potrebo po povezovanju vsebine listin in dopisov KS Bertoki, o vsebinah in pripravi OPN od leta 2019 do vključno sklepov Zbora krajanov v aprilu 2022 ter izhodišč in rezultatov delavnic.

1.2. Sklepi

1.2.1. Svet KS se zaveda izredne kompleksnosti problematike vsebin OPN MOK ter posebnih razmer nastalih z večletnim zamujanjem priprave OPN in z zanemarjanjem pravočasne sodelovalne obravnave razvojnih tem in problemov, ki jih na KS Bertoki spremljamo (in smo jih posredovali na MOK).

1.2.2. Vodjem in sodelavcem Katedre za prostorsko planiranje, FGG UL, se zahvaljujemo za vloženo znanje in posebne napore za korektno izvedbo zastavljenega dela, kljub napetemu ozračju in nezaupanju krajanov, ki je nastalo ob predstavitvi vsebin razgrnjenega OPN MOK (zaključena pomladi 2022).

1.2.3. Izražamo posebno zadovoljstvo, da se je se delavnic udeležilo in aktivno sodelovalo veliko število prebivalcev. S svojim odzivom so se seznanili in naslovili širok nabor problemov, predlogov in želja za ureditev in skladen razvoj KS Bertoki in celotne MO Koper. Zavedamo se, da se bo te podlage, v procesu priprave OPN, soočalo z drugimi vsebinami, interesi in strokovnimi podlagami. Pričakujemo, da se bo, skladno z izhodišči strokovnih pravil in z vključujočo obravnavo, s strani KS evidentiranih tematik OPN, skušalo dosegati njihovo medsebojno razvojno uravnoteženost in enakopravnost.

1.2.4. Zaradi navedenega ocenjujemo, da ima Poročilo o delavnicah, z izhodišči za napovedano 3. sklepno delavnico in njeni rezultati, zelo velik pomen. Napisani povzetki in zaključki naj bi, po strokovno sledljivih kriterijih pomenili, celostno (o)vrednotenje vse raznolikosti predlogov in prostorskih rešitev na zaznane probleme in želje. Pričakujemo soočenje vhodnih vprašanj, izhodiščnih evidentiranih problemov in s tem verificiranje rezultatov sodelovanja krajanov KS Bertoki v delavnici. MO Koper pa se je obvezala, da bo izsledke delavnice, uporabila kot strokovno podlago za dopolnitve in spremembe razgrnjenega OPN.

1.2.5. Strinjamo se da se za izvedbo 3. zaključne delavnice pripravi variantne predloge možnega razvoja prostora KS Bertoki. O tem pričakujemo predstavitev in temeljitejšo razpravo na delovnem sestanku. (Po napovedih, v roku 1 tedna.)

Menimo, da izdelovalci OPN, (ker so naročniku pričakovano zavezani z rešitvam, ki so jih izdelali za MOK za predstavljeni OPN), niso primerni za pripravo variantnih predlogov za delavnice.

Variante naj bi izhajale iz poznavanja in predstavitev zatečenih razmer v prostoru, s sinteznim pogledom na predloge iz prvih dveh delavnic, evidentirane probleme, želje in potrebe s soočanjem pravil prostorskega načrtovanja, predpisov in drugih strokovnih podlag.

Variante vsekakor morajo biti tudi pogled na možne scenarije prostorskega razvoja celotnega območja KS Bertoki, s sosednjimi območji in MOK. Morajo obravnavati več kot le vprašanja:

ali in v katero smer in koliko se bo širilo poselitveno območje znotraj KS Bertoki. Variante naj podajajo možne odgovore o vizijah in celovitem poseganju v prostor.

Glede na sklepe Zbora krajanov je v obravnavi tudi skrajni scenarij z »izstopom« KS Bertoki iz MOK.

1.2.6. Glede na informacije o velikem številu in obsežnosti individualni pripomb na razgrnjeno gradivo OPN, predlagamo, da MOK na KPP FGG, za namene priprave variantnih predlogov in zaključne delavnice, zagotovi statistični pregled prejetih pobud in pripomb ter njihovo glavno značilno vsebino, s karto in lokacijsko označitvijo posameznih mest pripomb. To bo dober vhodni prostorski podatek za vrednotenje interesa in potencialnih pritiskov na prostor, potencialno možne predloge in programe, tudi primerjalno glede na razpravo in ugotovitve opravljenih delavnic za izbor vsebin in kapacitet možnih variant.

1.2.7. Posebej poudarjamo pomen zagotavljanja prostorskih in družbenih standardov za obstoječo pozidavo, kapacitete in programe ter ustreznih utemeljitev za morebitne predlagane širitve in spremembe.

1.2.8. Opozarjamo, da je v Poročilu, in posebej v pripravi na zaključno delavnico, potrebno upoštevati dejstvo, da gre za več različnih (zgodovinskih, morfoloških in programskih) naselbinskih in krajskih enot ter da prostor KS Bertoki ni možno obravnavati kot eno monolitno naselje.

V nadaljevanju ali z izborom variant je potrebno dosledneje opredeliti vprašanja in pobude znotraj teh posebnosti naselbinskih in programskih sklopov, kot posameznih delov KS Bertoki, ki se (že) definirajo kot ločena naselja ali prostorske celote po značilnih območjih: naselje Prade po ZN in po PUP, Bertoki in Arjol (med Pobeško cesto, združenim domom in pokopališčem), obcestna poselitev (območje Pobeške ceste, Med vinogradi, Sončna pot,...) ter GORC – Gospodarska obrtna razvojna cona Sermin, zeleni hrib Sermin s kmetijskimi površinami in kmetijami ter druga območja s kompleksi kmetijskih pridelovalnih površin in družinskimi gospodarstvi, nekdanjimi vilami.

1.2.9. Ob navedbah o »vaškem značaju« KS Bertoki bi radi, da se specificira tudi tematike večplastnosti odnosa do kmetijskih površin kot tržne gospodarske dejavnosti (KZ Agraria, Vinakoper, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, veliki kmetijski proizvajalci, na kmetijstvo vezana raziskovalna in izobraževalna dejavnost, ...), kot možne rešitve za prehranske krize, klimatske spremembe, za samooskrbo in ohranjanje družinskih kmetij, zeleni turizem s »km 0« oskrbo ter kot »vrtne« ali vrtničarske strukture poselitve z enodružinsko stanovanjsko gradnjo. Pri tem sklepamo, da so sodelujoči na delavnicah izhajali predvsem iz osebnih in družinskih gledanj na probleme in želje ter da bodo dopolnjene vsebine OPN morale opredeliti ustrezen odnos do kmetijskih zemljišč in politike pridelave hrane ter tudi do novih pogledov na razpršeno in enodružinsko poselitev, ki jo naslavlja in razvijajo države EU.

1.2.10. Menimo, da je v predloženi viziji razvoja Bertokov čez 15 let (str. 24), definiranje Bertokov kot »sodobna vas na robu mesta« in »KS kot ločnica med urbanim in podeželskim« nekoliko nedosledno. Predlagamo, da se loči pomene pojmov »krajevna skupnost« in »naselje«, ter definira kaj naj bi bilo urbano, mestno in vaško. Dejstva v prostoru govorijo, da so urbani deli KS Bertokov (naselje Prade po ZN in PUP, Bertoki in Arjol, med Pobeško cesto,

zadružnim domom in pokopališčem, obcestna poselitev v širšem območju Pobeške ceste, Poljske in Sončne poti, GORC – Gospodarska obrtna razvojna cona Sermin), od urbanih – mestnih delov mesta Koper, oddaljeni in ločeni z obsežnimi kmetijskimi, vodnimi in prometnimi površinami. Našteta naselja oz. naselbinska jedra v KS Bertoki bolj govorijo o poselitvenih strukturah, ki so nastajale v različnih razvojnih obdobjih in se sedaj zraščajo na površinah vozlišč prometnih in reliefno programskih prostorskih enot, na nekdanjem stiku kmetijskih in obmorskih površin. Menimo, da narava delavnic in razpoložljivih gradiv ne omogočajo prostorski odgovor, katero od naštetih naselbinskih jeder v KS Bertoki bo svoj »vaški značaj« »dodatno utrdilo z izgradnjo (enega?) močnega ozelenjenega vaškega trga«. Navedbe iz tega odstavka postavljajo resen dvom in strah da gre za »pronicanje« neutemeljenih toda prostorsko konkretiziranih predlogov iz razgrnjenega OPN. Pričakujemo, da se obstoječe naselbinske in programske strukture, obravnava kot sintezo povedanega na delavnicah ali teoretično možne vizije, ob upoštevanju strokovnih pravil. Menimo, da je bolj smiselno opredeljevati kriterije kot pa konkretizirati prostorske rešitve.

- 1.2.11. Skozi besedilo Poročila je potrebno popraviti nekaj tipkarskih napak in dvoumno napisanih lokacij ali poimenovanj, ki lahko povzročajo napačno razumevanje pri navajanju in potrebnem ločevanju območja GORC Sermin, hriba Sermin s kmetijskimi površinami in rekreacijskimi potenciali, industrijskega območja ali skladišča naftnih derivatov Sermin in podobno.
- 1.2.12. Zaradi navedenega menimo, da je določene navedbe, ugotovitve in sklepne povzetke predlogov omizij (še posebej v drugi delavnici) potrebno dosledno povezati na že postavljena vprašanja, predstavljeno med delavnico in gotova dejstva v prostoru, ali pa opustiti nekatera manj utemeljena ugibanja in navesti, da na določeno temo / vprašanje, ni bilo predlogov. Po potrebi predlagamo, da se poda strokovno pretehtano ugotovitev, da gre za območje ali temo, ki (v bodoče) potrebuje obravnavo kot nujna vsebina OPN.
- 1.2.13. Skozi besedilo Poročila se pojavljajo komentarji, da se, kljub bližini morja in Luke Koper, kljub temu, da sta pomembna elementa v prostoru, krajani z njima ne poistovetijo. Tu želimo opomniti, da gre za pomembna, novejšim generacijam nepoznana zgodovinska dejstva, da je lokalni skupnosti Bertoki v zadnjih 5-6 desetletjih prav z izgradnjo Luke, prometnih in logističnih površin, odvzet in pretrgan stik z morjem, kot ribiškim prostorom in dostopnimi (osebnimi) plovnimi potmi in nekdanjo dostopno obalo morja. Prav tako so pretrgane celo nekatere kopenske poti in poseben problem, ki je v Poročilu evidentiran, celo v prostorskih planih predvidene povezave Luke in AC omrežja se ne gradi. Neobstoj prostorskih državnih, regionalnih in občinskih prostorskih vizij in načrtov, ki bi obravnavali stik morja in velikega gospodarskega subjekta s sosednjimi mestnimi površinami in vaškim okoljem (Bertoki, Sermin) ter javnim potniškim prometom, je dejstvo, ki razlaga zakaj so in domačini in priseljeni, kot (edini možni) odnos do morja vzpostavili samo idejo: »pogleda« na morje.
- 1.2.14. Ob tem izražamo zaskrbljenost in razumevanje za posebno občutljivost krajanov glede nedoslednih poseganj v območje GORC - Gospodarske obrtne razvojne cone Sermin. Na tem območju se, kljub veljavnim prostorskim izvedbenim načrtom in zgrajeni prometni in drugi infrastrukturi, ki omogoča takojšnja gradbena dovoljenja ter izvedbo objektov za obrtne dejavnosti in visoko tehnološka delovna mesta, (celo hotel in bazene), območje zaseda z

nekontrolirano širitvijo kontejnerskih skladiščnih površin in pritiski po rabi prostora za kamionska parkirišča.

1.2.15. V tej luči menimo, da bi v vizije razvoja MO Koper morali vključevati tudi elemente prostorskega razvoja, za katere je potrebno ovrednotiti nosilne kapacitete razpoložljivega prostora za velike gospodarske subjekte (Luka, skladišča, logistika,...) in njihovo prostorsko umeščenost in oblikovanost robnih površin in interakcije s sosedi. Ob tem bo potrebno upoštevati razvojne potrebe, značilnosti in deklarirane razvojne potenciale obstoječih naselbinskih in kmetijskih struktur med katerimi so površine severnega dela KS Bertoki zelo izpostavljene.

1.2.16. Glede na evidentirana in podana razmišljanja o prometni problematiki želimo poudariti prometno omrežje kot nujno potrebno premišljeno prostorsko vzpostavljeno hrbtenico in ožilje poselitvenih površin in njihovih medsebojnih povezav (prometna analiza in vizija). V tej luči je, poleg evidentiranih želja po razbremenitvi, umirjanju prometa, izboljšanju mobilnosti, parkirnih mestih, pločnikih, razsvetljavi, JPP in zmogljivosti prometnic, potrebno kriterijalno soočiti tudi kapacitete poseljenih površin (prebivalci, zaposleni, značaj in kapacitete programov) in fizičnega obstoja ulične / cestne mreže in obstoja ter povezanosti prometnih sistemov (cesta, železnica, kolesarske steze, plovne poti) in standardov univerzalne dostopnosti za dejavnosti znotraj naselja, znotraj občine in regije.

Gradivo je pripravila delovna skupina
za spremljanje delavnic KS Bertoki
za pripravo OPN MOK



- Članom delovne skupine KS Bertoki za OPN
- Članom Sveta KS Bertoki

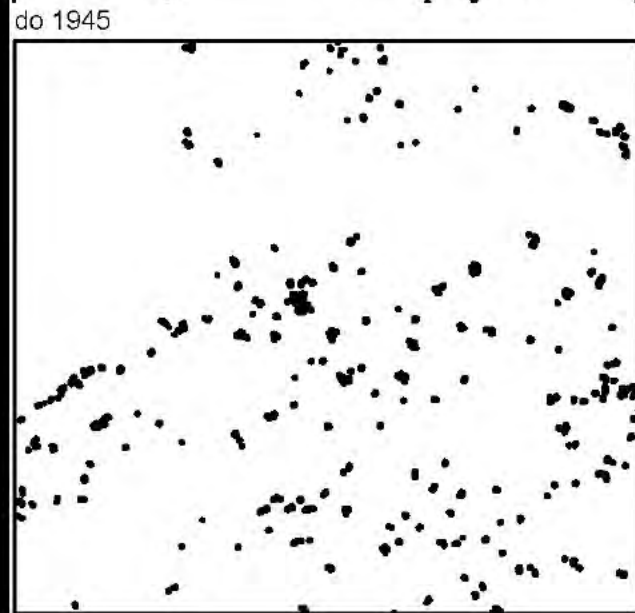
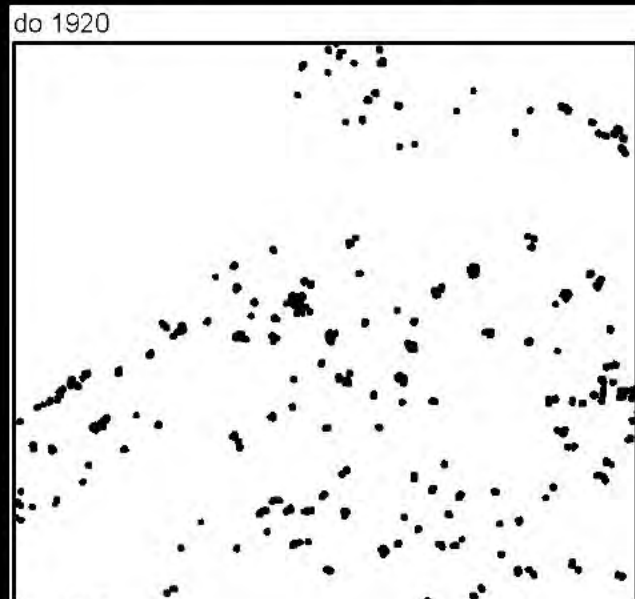
TRETJA PROSTORSKA DELAVNICA

Bertoki; 27. 9. 2022

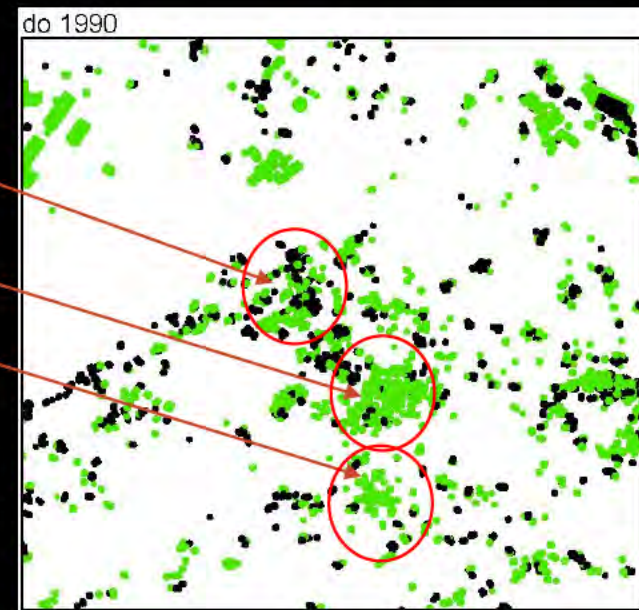
Izhodišča za pripravo variantnih predlogov udeležencev prvih dveh delavnic

- Variante temeljijo na informacijah pridobljenih s strani krajanov na prvi in drugi delavnici v Bertokih.
- Pri oblikovanju variant ni bilo mogoče upoštevati prav vseh podanih predlogov, potrudili pa smo se, da smo jih vključili čim več.
- Predlogi se ne opirajo na strokovna izhodišča prav tako pa tudi ne na izhodišča drugih sektorjev ali strokovnih podlag.
- Vsega povedanega se ne da urejati s prostorskimi akti!
- Variante bodo, skupaj s poročilom iz prve, druge in tretje delavnice, strokovna podlaga za pripravljavce in izdelovalce OPN MOK.

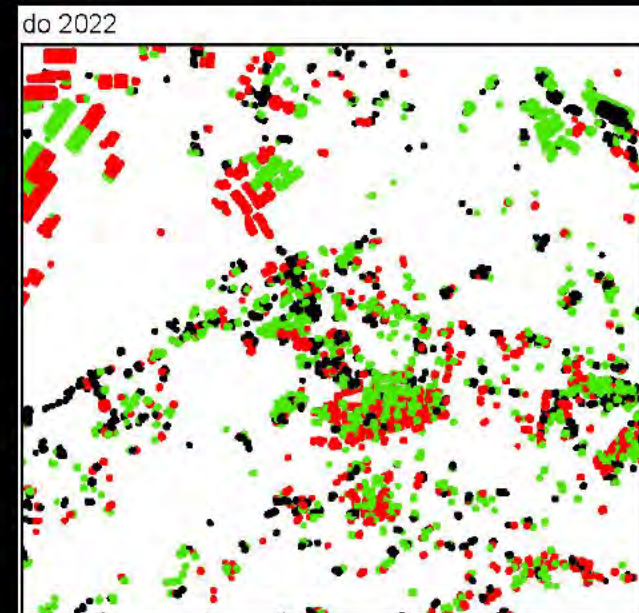
Dejstva v prostoru



- Vas Bertoki
- Prade ZN
- Posegi v kmetijski prostor
- Škocjan



- Prade ZN (južni del)
- IOC GORC Sermin
- Škocjan

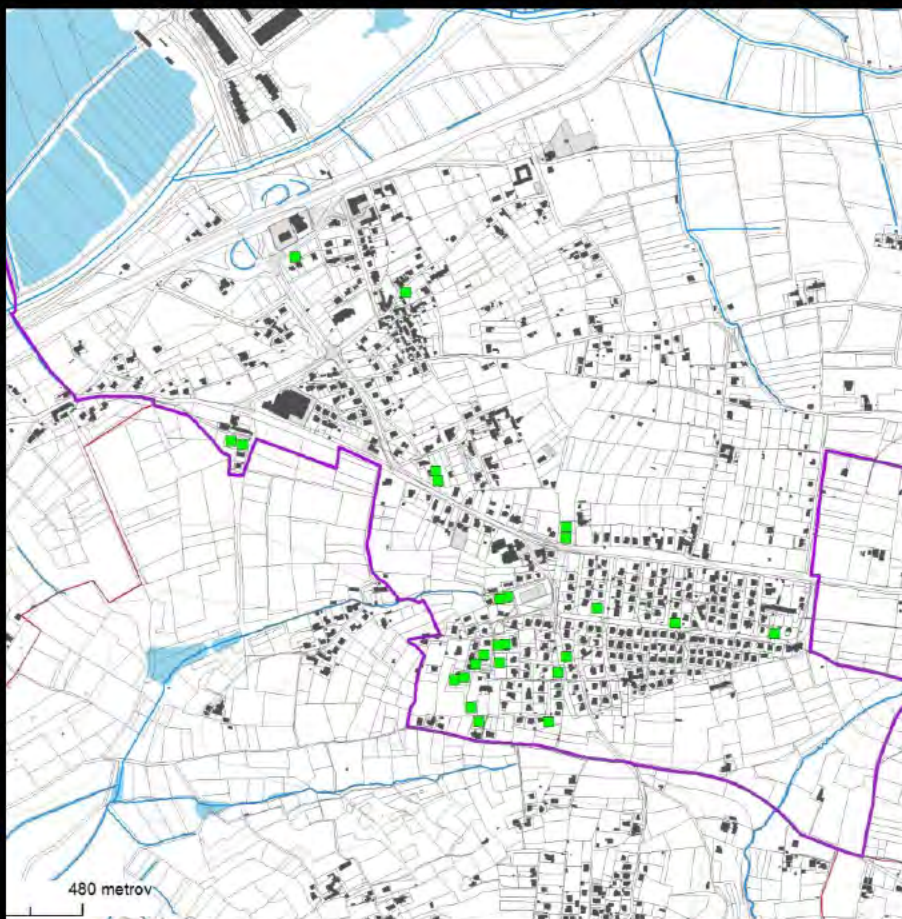


- Minimalen razvoj

Dejstva v prostoru:

2015-2021

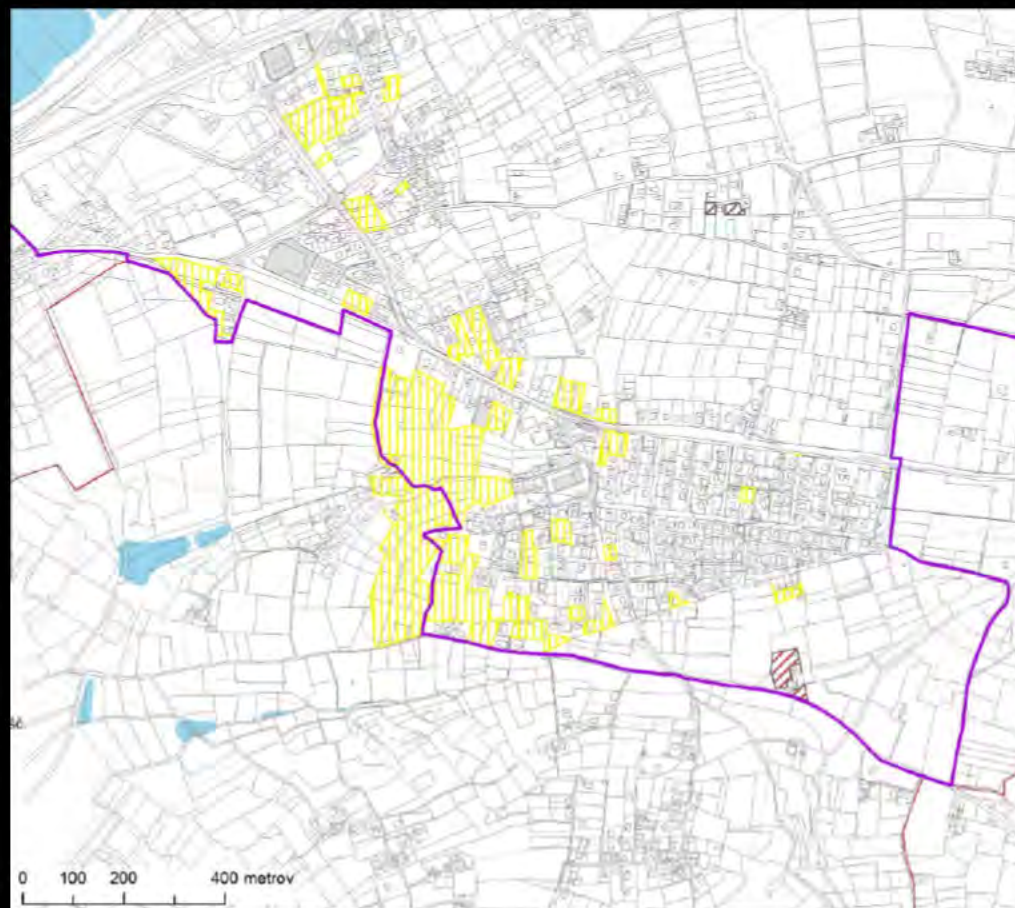
137 vseh vrst upravnih aktov (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, ipd...)



GD za stanovanjske hiše (Bertoki in Prade) 25 enostanovanjskih objektov

Približno 5/leto.
Po veljavnih PA je na razpolago 15,4 ha nepozidanih stavbnih zemljišča, pretežno za stanovanjsko gradnjo. Ocena cc 100 stanovanjskih hiš (?)..potrebe za 20 let?

Nezazidana stavbna zemljišča po veljavnem prostorskem planu.



Pobude za
spremembo
namembnosti
KS Bertoki

Velik interes po
gradnji na
kmetijskih
zemljiščih!

Legenda:

POBUDE OPN MOK V STANOVANJSKA

-  1 - stanovanja
-  1.0 - stavbno zemljišče
-  1.1 - stanovanjsko/gospodarski objekt
-  1.10 - večstanovanjski objekti
-  1.2 - stanovanjsko/poslovni objekt
-  1.4 - stanovanje/gospodarski objekt/turistični objekt/gostinski objekt

POBUDE OPN_MOK V KMETIJSKE ALI GOSPODARSKE OBJEKTE

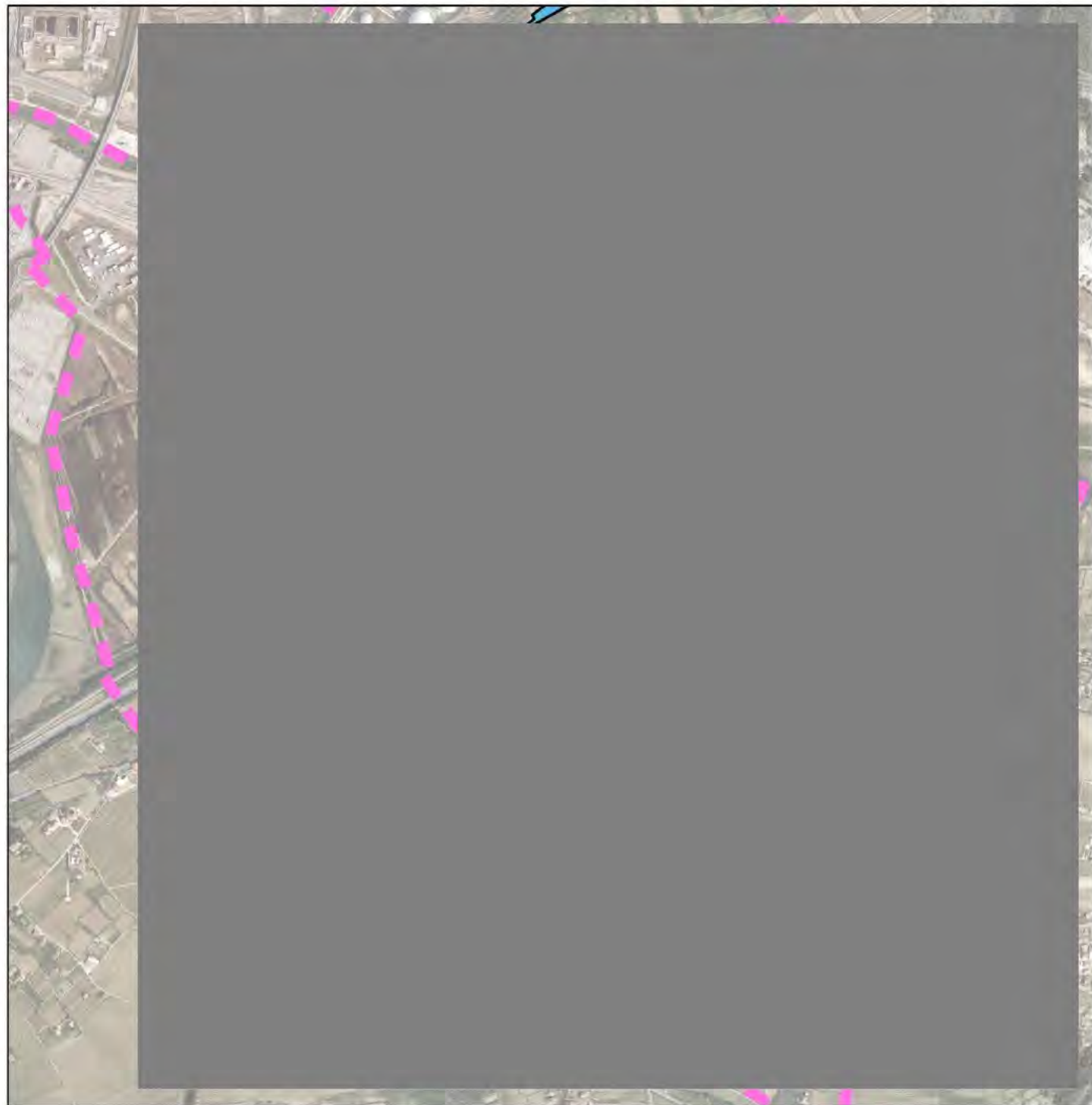
-  2 - kmetijski objekt
-  2.2 - vinske kleti
-  3 - poslovni-obrtni objekt, servisne dejavnosti
-  3.1 - delavnice, skladišča
-  3.4 - proizvodni obrati

POBUDE OPN_MOK V TURISTIČNE ALI LEGALIZACIJA OBJEKTA

-  6 - turistični objekti
-  6.4 - rekreacijske površine, športni objekti
-  8 - legalizacija objekta
-  9 - parkirne površine / dostopne poti

POBUDE OPN MOK SPREMEMBA V KMETIJSKO POV.

-  4 - kmetijska zemljišča



PRIPOMBE NA OPN

Nestrinjanje z
načrtovanimi cestami
in regulacijskimi
linijami

Pripombe
„za spremembo iz
stavbnega v
kmetijsko“ in
da „naj ostane enako
kot je v veljavnem
planu“.

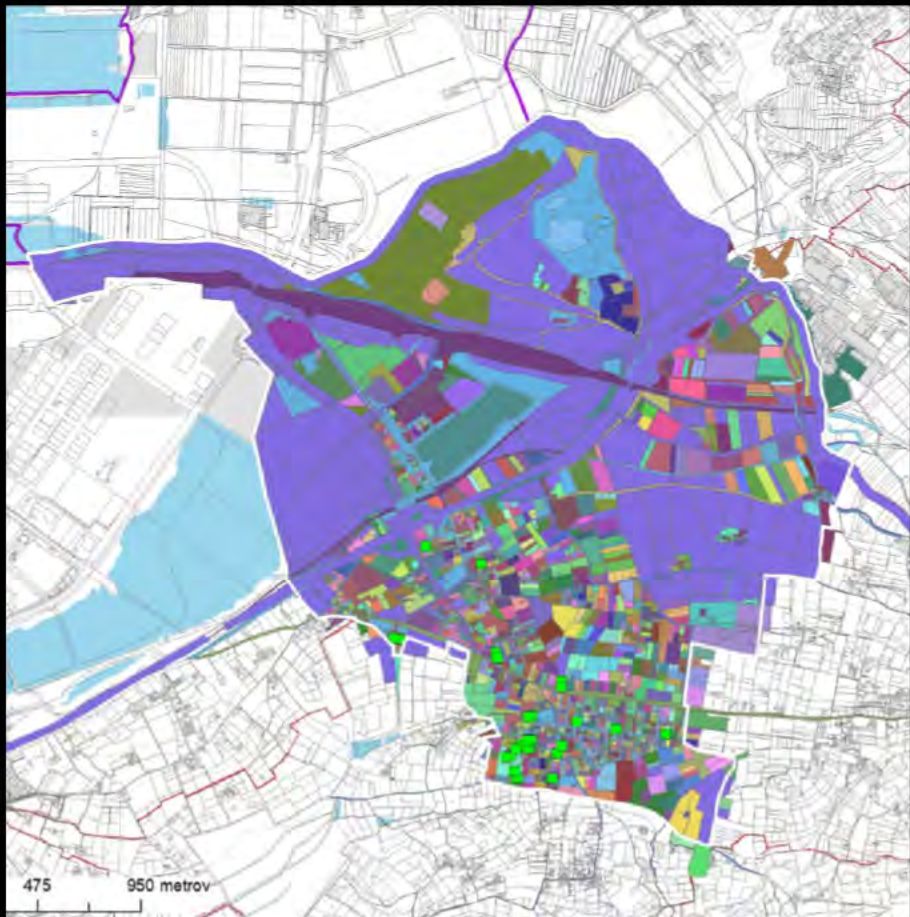
Pripombe
„za spremembo iz
kmetijskega v
stavbno“

Nasprotovanje CU in
tehnološkemu parku

Iz k

Iz

Dejstva v prostoru

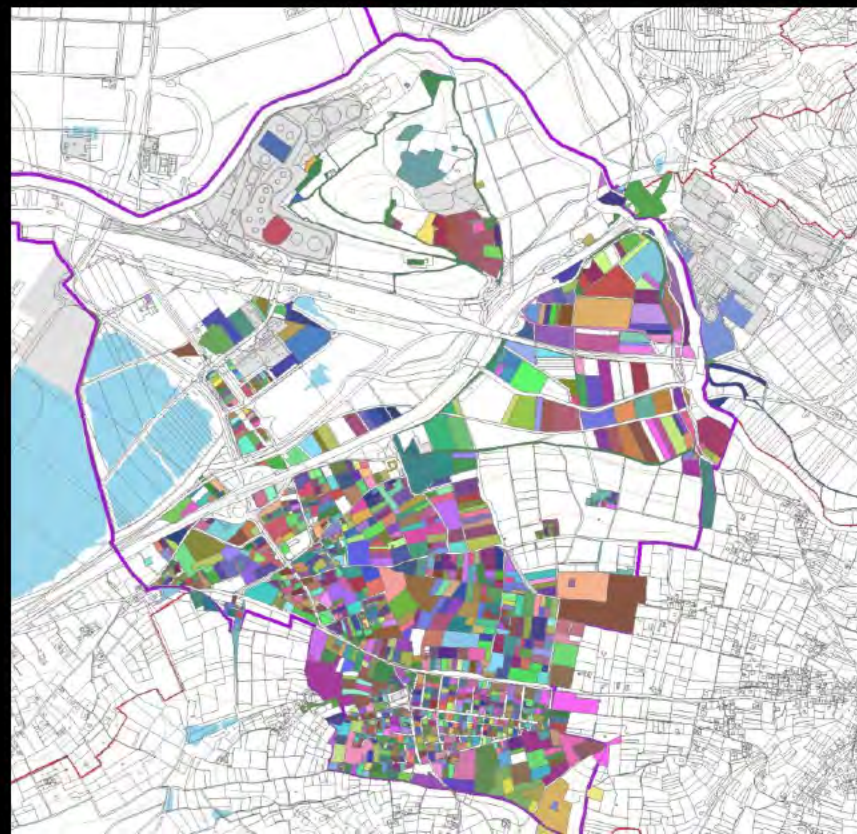
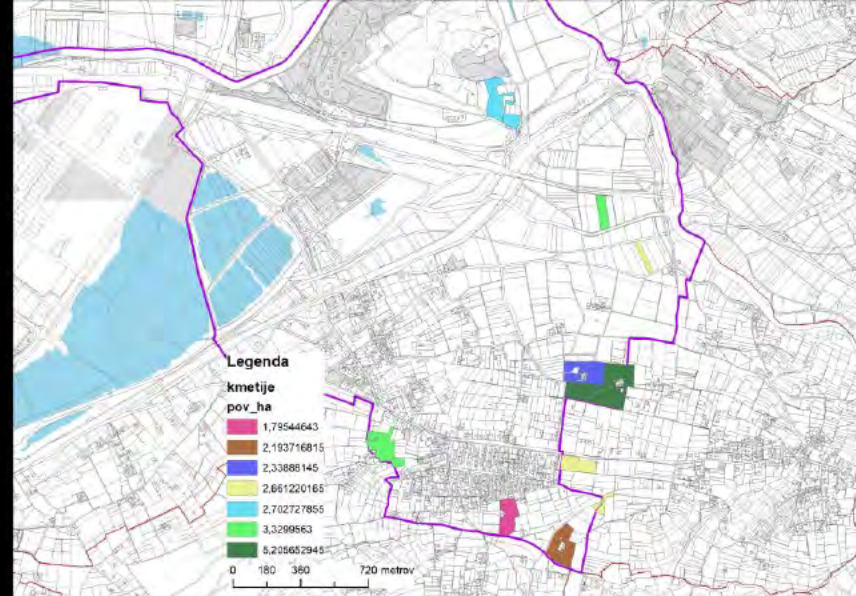


62 % območja je v lasti velikih lastnikov.
Povprečna velikost zemljiškega kosa je približno 2.600 m² (praviloma 2 kosa)

5 večjih zaokroženih kmetijskih območij od 5,2 ha do 1,8 ha (znotraj KS Bertoki)

Zelo drobna struktura

Podatki le za KS Bertoki!



POMEMBNE VSEBINE, KI SE **NE** REŠUJEJO S PROSTORSKIMI AKTI

SANACIJA in UREDITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, ipd..
- pločniki, umirjanje prometa, zapiranje prometa, enosmerne ceste, parkirišče, ipd...
- sanacija obstoječih cest in izgradnja pretočne mreže poti predvsem na območju vzhodno od Bertokov in zahodno od Prad (Zontarji), čim manj slepih ulic, zasnova enosmernih cest (jedro Bertokov)..
- protihrupne ograje /državni prostorski akt
- vinjetni režim
- ureditve javnega potniškega prometa

PROMET

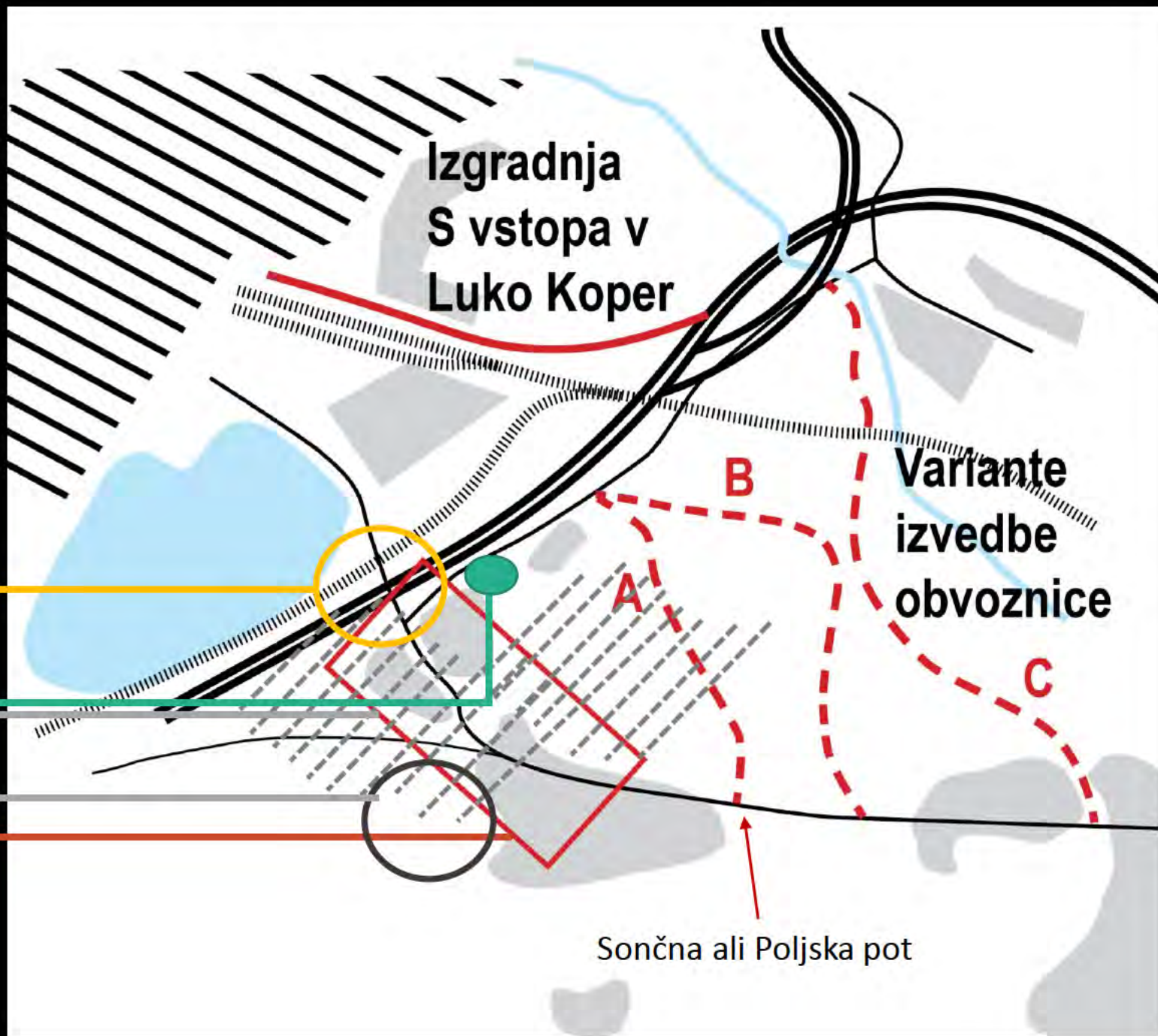
Razvoj lokalne mreže cest/ ureditev cest
vzhodno od Bertokov na območju razpršene
gradnje;
Markova cesta, Cesta med vinogradi, Prečna
cesta, Poljska pot, Sončna pot,...

Preureditev vozlišča, varnost za
kolesarje in pešce

Parkirne površine

Sanacija ulične mreže na Zontarjih

Območje umirjanja prometa/peš
cone, enosmerne ceste...



POSELITEV

Celovita prenova naselja Bertokov/vaško jedro

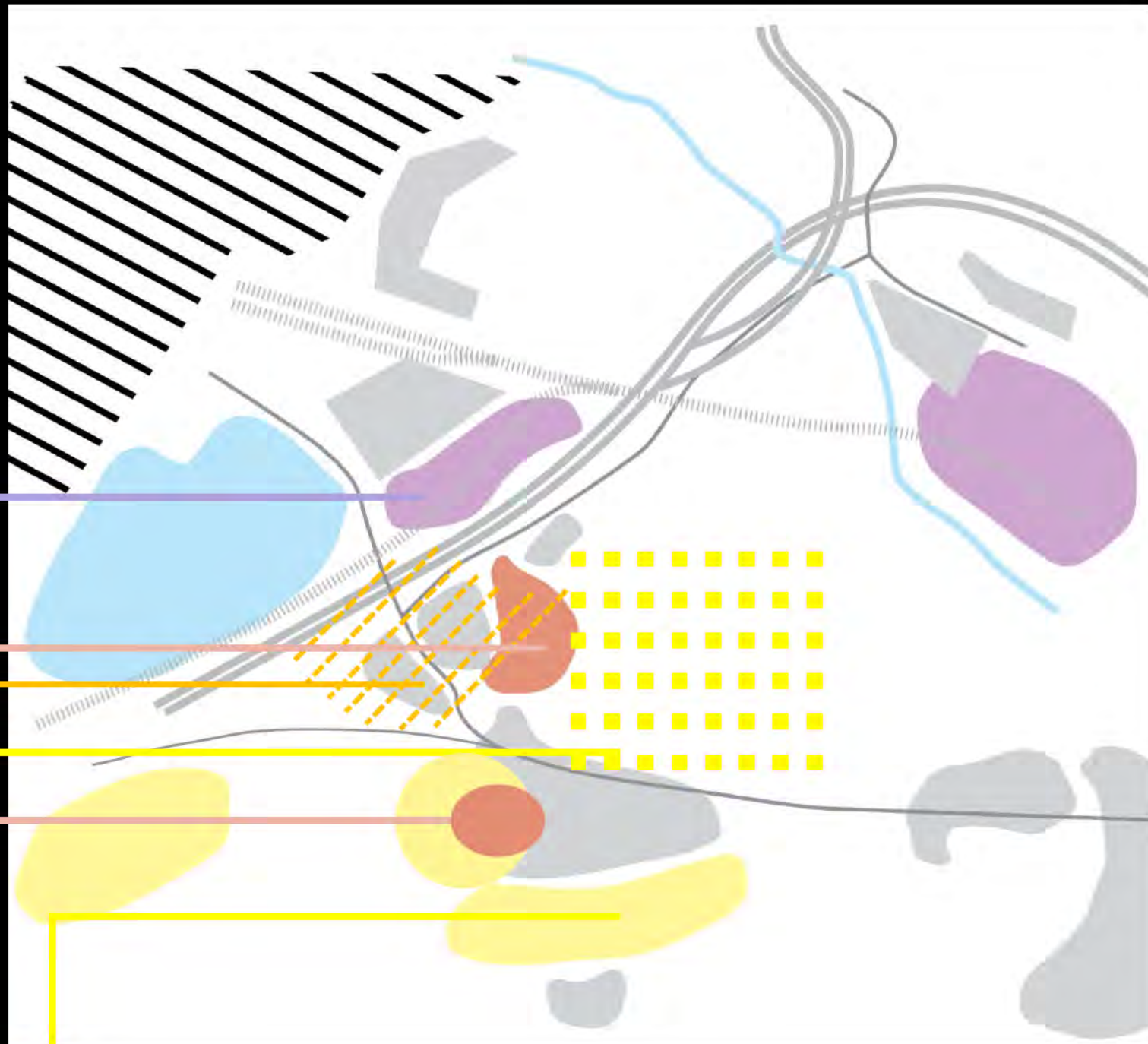
Industrija in tehnološki park izključno na območju GORC Sermin in med železnico in hitro cesto/razvoj na območju Dekanov

Centralne dejavnosti

Prade zahod /sanacija in razvoj stanovanjske gradnje, razvoj centralnih dejavnosti

Ohranjanje razpršene poselitve ter dovoljevanje gradnje na območju kmetijskih zemljišč

Nova poselitvena območja



ZELENE POVRŠINE

Zasnova kolesarskih poti (dnevna raba/rekreacija)

Sanacija laporokopa/
Razvoj zelenih površin, glampinga ipd

Preplet kmetijskih površin s stanovanjsko rabo

Urejene javne zelene površine

Ohranjanje kmetijskih površin



SCENARIJ 1-obstoječi plan

Ohranja se obstoječa namenska raba.

Stanovanjske potrebe se zagotavljajo na zahodu Prad (9,6 ha).

Ob šoli zagotovljene površine za širitev šole oz. za umeščanje novih dejavnosti.

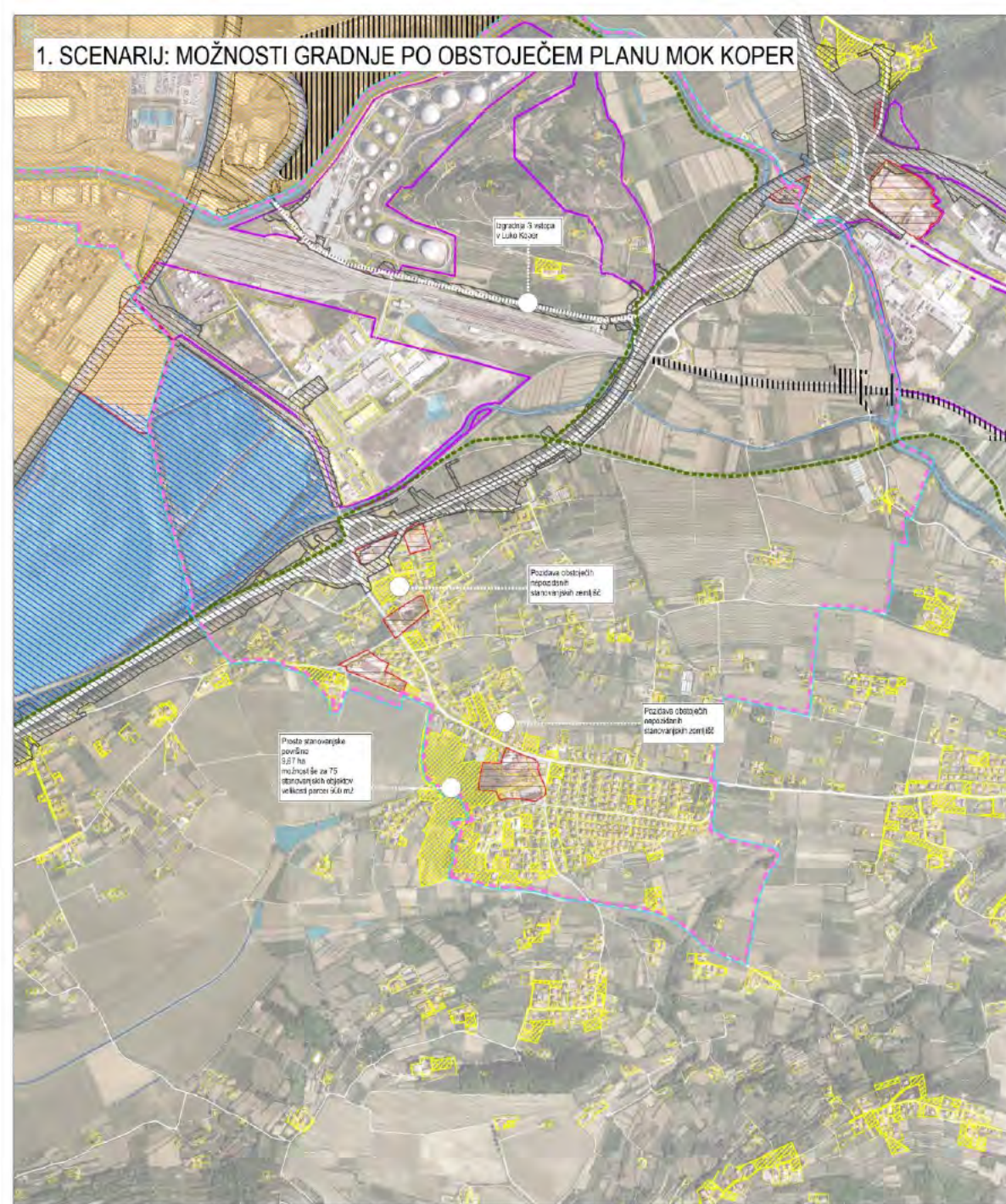
Dopustno je območje gospodarskih dejavnosti na Serminskem hribu (Iaporokop), ki se lahko nameni za tehnološki park(?), je še nekaj prostih površin.

Nujno je pri vztrajanju izgradnje vstopa v Luko na Serminu.

Kmetijske površine se ohranjajo v celoti.

MOŽNA je sanacija stanja na področju komunalne infrastrukture in cestne mreže, umirjanje prometa, prav tako izgradnja/ureditev kolesarskih poti, peš poti po obstoječih cestah/poteh, ipd.

1. SCENARIJ: MOŽNOSTI GRADNJE PO OBSTOJEČEM PLANU MOK KOPER



SCENARIJ 2_zmerna širitev

Nujno je vztrajati pri izgradnji vstopa v Luko na Serminu.

Pobeška obvoznica, varianta A.

Razširitev centralnih dejavnosti ob OŠ in umeščanje novih centralnih dejavnosti in zelenih površine na osi od centra naselja Bertokov do cerkve/pokopališča.

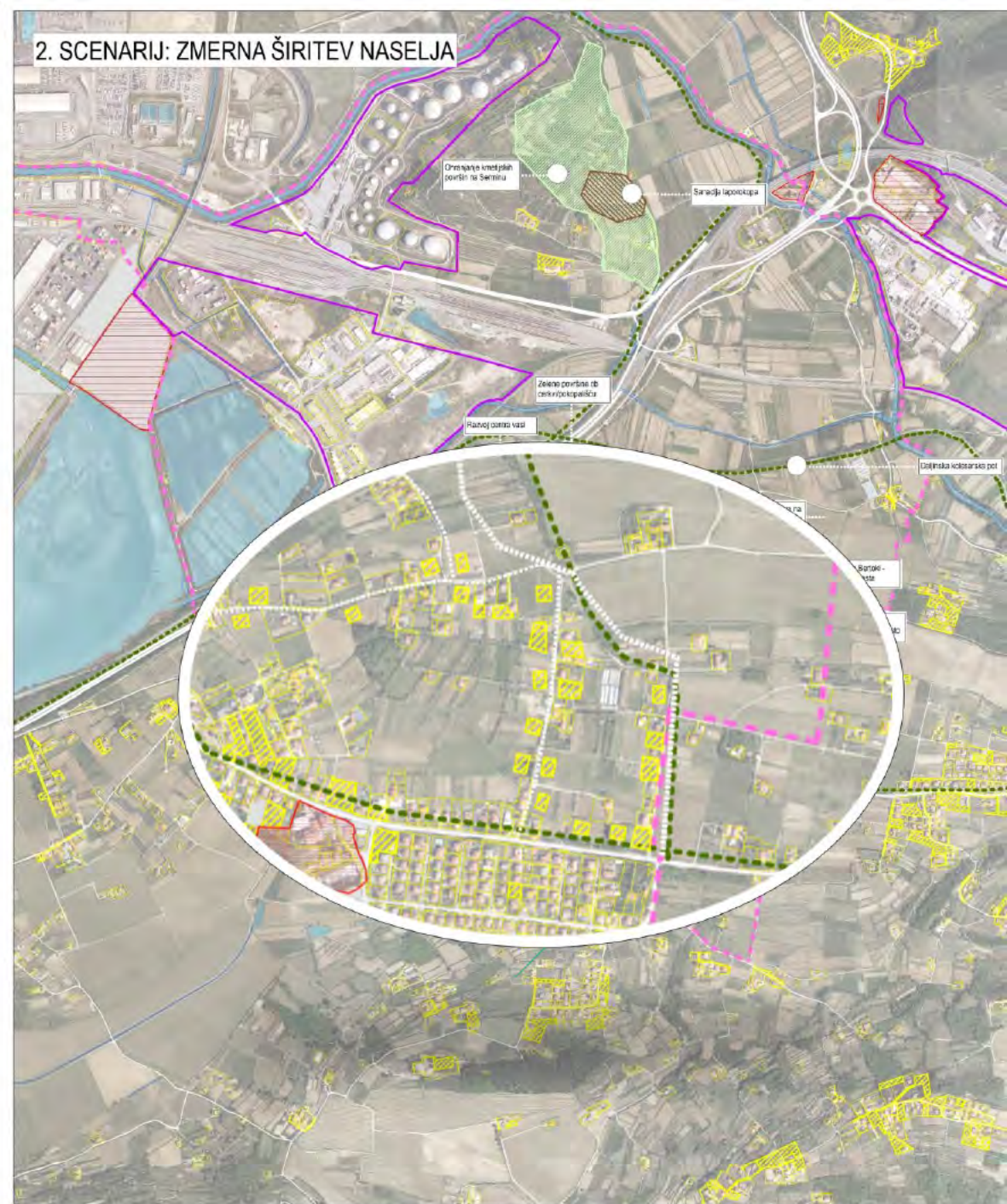
Ureditveni načrt za vaško jedro Bertokov, peš cona (?)

Izgradnja mreže poti z navezavo na obvozno cesto in zasnova poselitve posameznih stanovanjskih hiš z vrtovi oz. večjimi kmetijskimi površinami (?)

Sanacija laporokopa in ohranjanje kmetijskih površin na vzhodu Sermina.

Gospodarske dejavnosti v GORC Sermin.

2. SCENARIJ: ZMERNÁ ŠIRITEV NASELJA



SCENARIJ 3_pospešen razvoj

Stanovanjsko območje se širi tudi južno od Prad in proti Škocjanu.

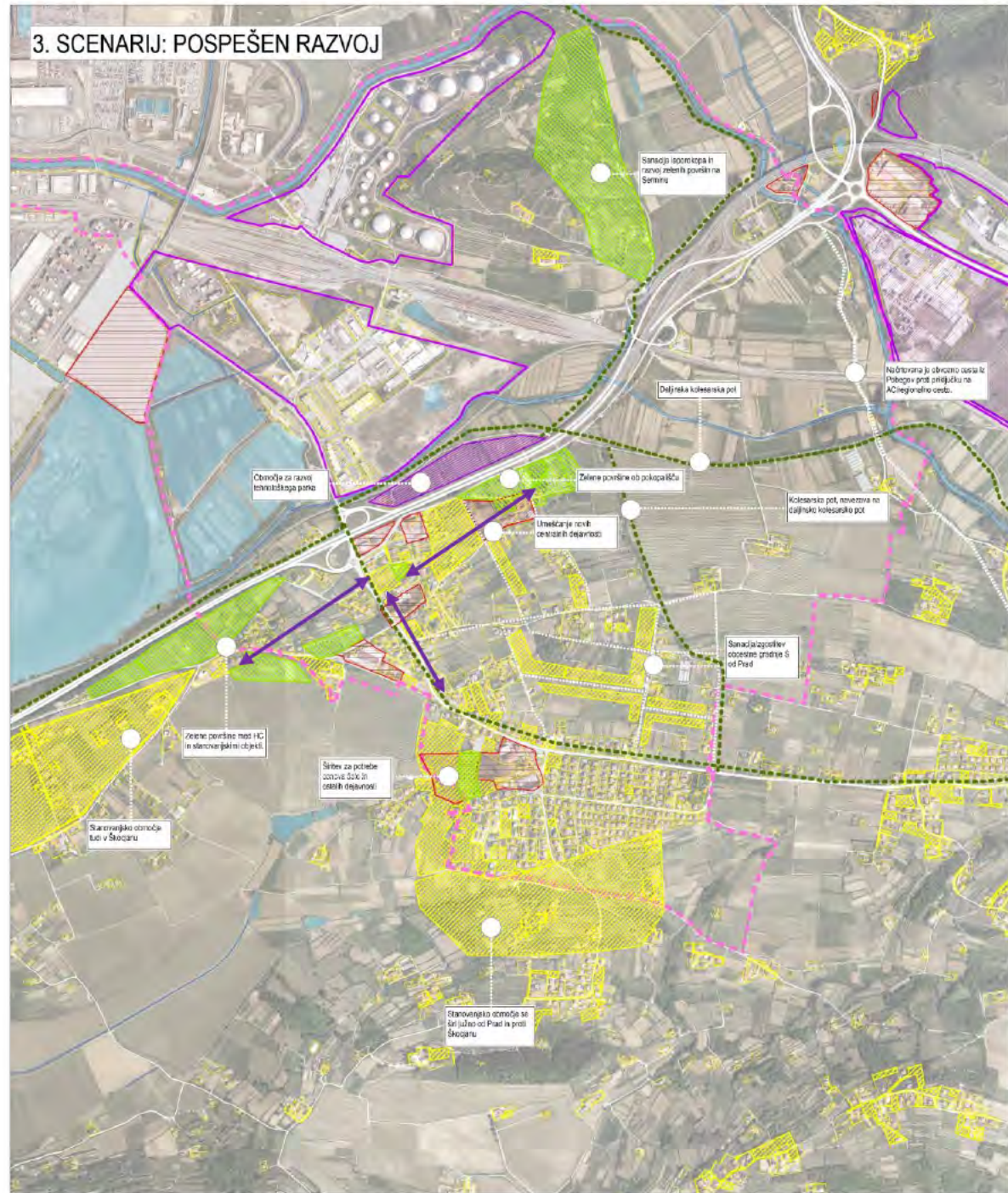
Bertoki se širijo proti cerkvi in tudi ob Pobeški cesti proti Pradam, ali/in na območje Areol, tako s centralnimi dejavnostmi, zelenimi površinami in stanovanjsko gradnjo.

Sanacija/zgostitev obcestne gradnje ob cestah vzhodno od Bertokov

Načrtovana je cesta iz Pobegov proti priključku na AC/regionalno cesto.

Gospodarstvo in tehnološki park na območju GORC Sermin, z razširitvijo vse do AC. Razširitev gospodarske cone na Dekanih.

Zelene površine na območju laporokopa in vzhodnega dela Serminskega hriba.



ZAKLJUČEK PROSTORSKIH DELAVNIC

Pozdravljamo veliko udeležbo in konstruktivnost krajanov.

Opažamo raznolikost interesov.

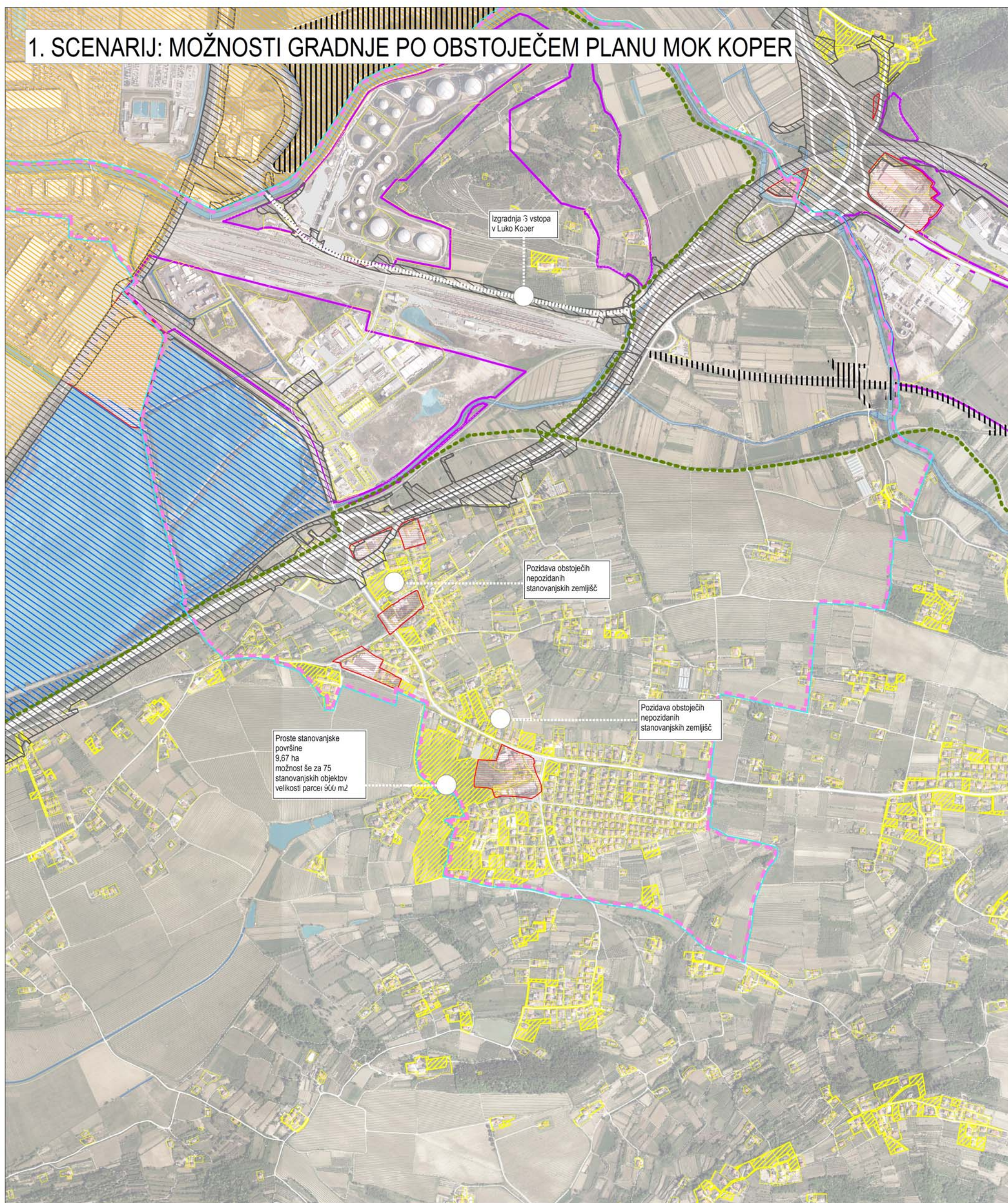
OCENJUJEMO, da je bilo sodelovanje krajanov koristno.

NUJEN stalen dialog med krajan, KS in MOK, ne le ob pripravi OPN, za sprotno reševanje nastalih problemov!

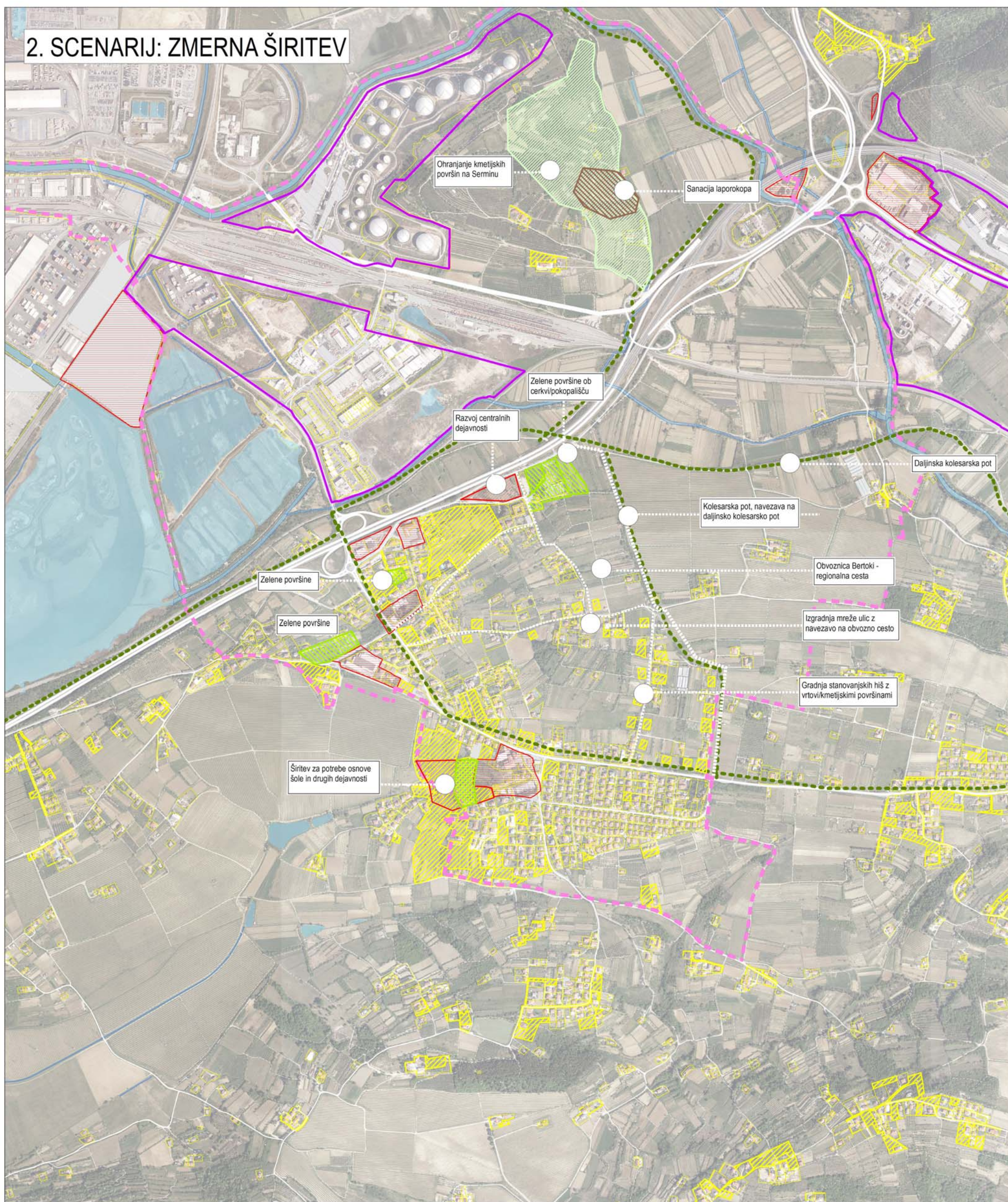
Poročilo iz prve, druge in tretje delavnice kot strokovna podlaga za pripravo OPN MOK.

ZAHVALJUJEMO SE ZA SODELOVANJE IN NOVE IZKUŠNJE. TUDI MI SMO SE NEKAJ NAUČILI 😊

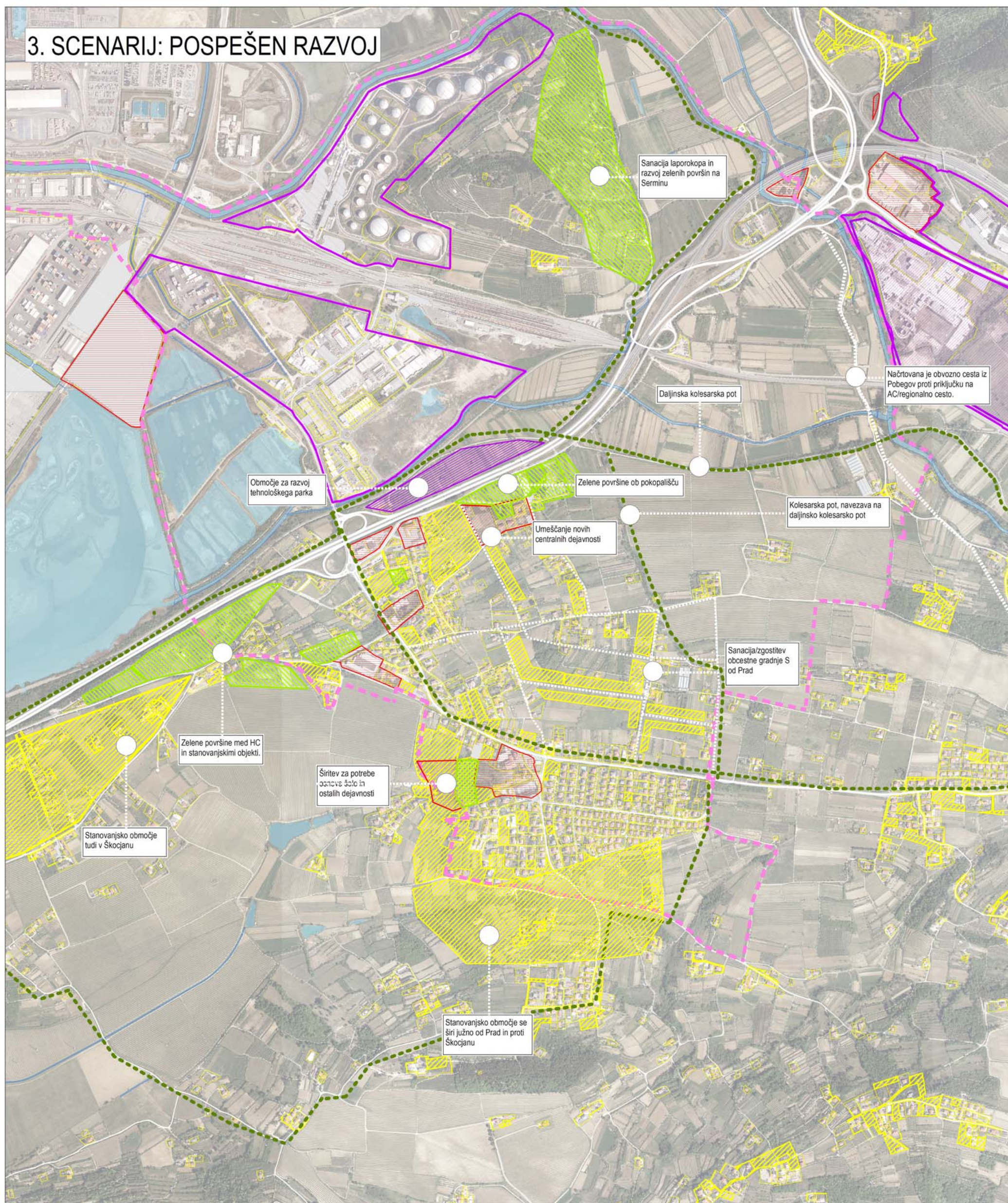
1. SCENARIJ: MOŽNOSTI GRADNJE PO OBSTOJEČEM PLANU MOK KOPER



2. SCENARIJ: ZMERNNA ŠIRITEV



3. SCENARIJ: POSPEŠEN RAZVOJ



Zadeva: Pripombe na predstavljene variante dne 27.09.2022

Spoštovani!

Danes, v torek 27.09.2022 smo se udeležili tretje delavnice za prostorski razvoj Krajevne skupnosti Bertoki v Mestni občini Koper. Po predstavitvi vseh treh variant, nekateri lastniki zemljišč ugotavljamo, da naše želje niso bile upoštevane. Vsled temu želimo uradno podati pripombo na predstavljene variantne rešitve s predlogom za dopolnitev le teh. Slednje smo vam kot izdelovalcem variantnih rešitev izrazili tudi na sami predstavitvi, z željo, da jih umestite v vaše končno poročilo namenjeno občini, a v izogib dvomu smo pripravili tudi dopis in grafično predstavitev naših predlogov.

Naj uvodoma poudarimo, da se strinjamo z zmerno širitvijo stavbnih zemljišč, a ne v celoti kot je bila predstavljena na delavnici, zato za nobeno od variant nismo glasovali. Kot lastniki parcel številka:

vse k.o. Bertoki, v skupni izmeri 31.082 m² želimo, kljub temu da smo to že izrazili na tretji/zadnji delavnici neposredno izdelovalcem variantnih rešitev, še enkrat izraziti naše želje. Za pretežni del območja, ki ga navajamo, so bile že dane pobude za spremembo namenske rabe iz kmetijskih v stavbna zemljišča. Naše želje po spremembi namenske rabe ostajajo enake in to smo izrazili tudi na delavnicah. Prilagamo grafični prikaz na delavnici izraženega stališča. Nikoli nismo nasprotovali spremembi namenske rabe, iz kmetijskega v stavbno. Pripombe so se v glavnem nanašale na preobsežno regulacijo ceste, ki je bila po našem mnenju nekoliko neustrezno umeščena in predimenzionirana. Slednje se je prav tako izkazalo na delavnicah, saj je v variantnih rešitvah predvidena nova cestna povezava bistveno višje, prva varianta je ob porušeni cerkvi v Pradah in ostali dve naprej proti Pobegom.

Območje, za katerega predlagamo spremembo namenske rabe v poslovno stanovanjsko se lahko z vidika prometne infrastrukture napaja bodisi iz Markove ulice bodisi iz Ceste 2. oktobra in večji posegi zaradi prometne ureditve niso potrebni. Zemljišča so že obdana s poslovno stanovanjsko gradnjo, zato je tudi vsa ostala komunalna infrastruktura (voda, elektrika, kanalizacija, javna razsvetljava) v neposredni bližini.

Prosimo, da naše pripombe na predstavljene variantne rešitve upoštevate in jih umestite v vaše predvidene variantne rešitve ter v končno poročilo izvedenih delavnic ter z našimi željami seznanite

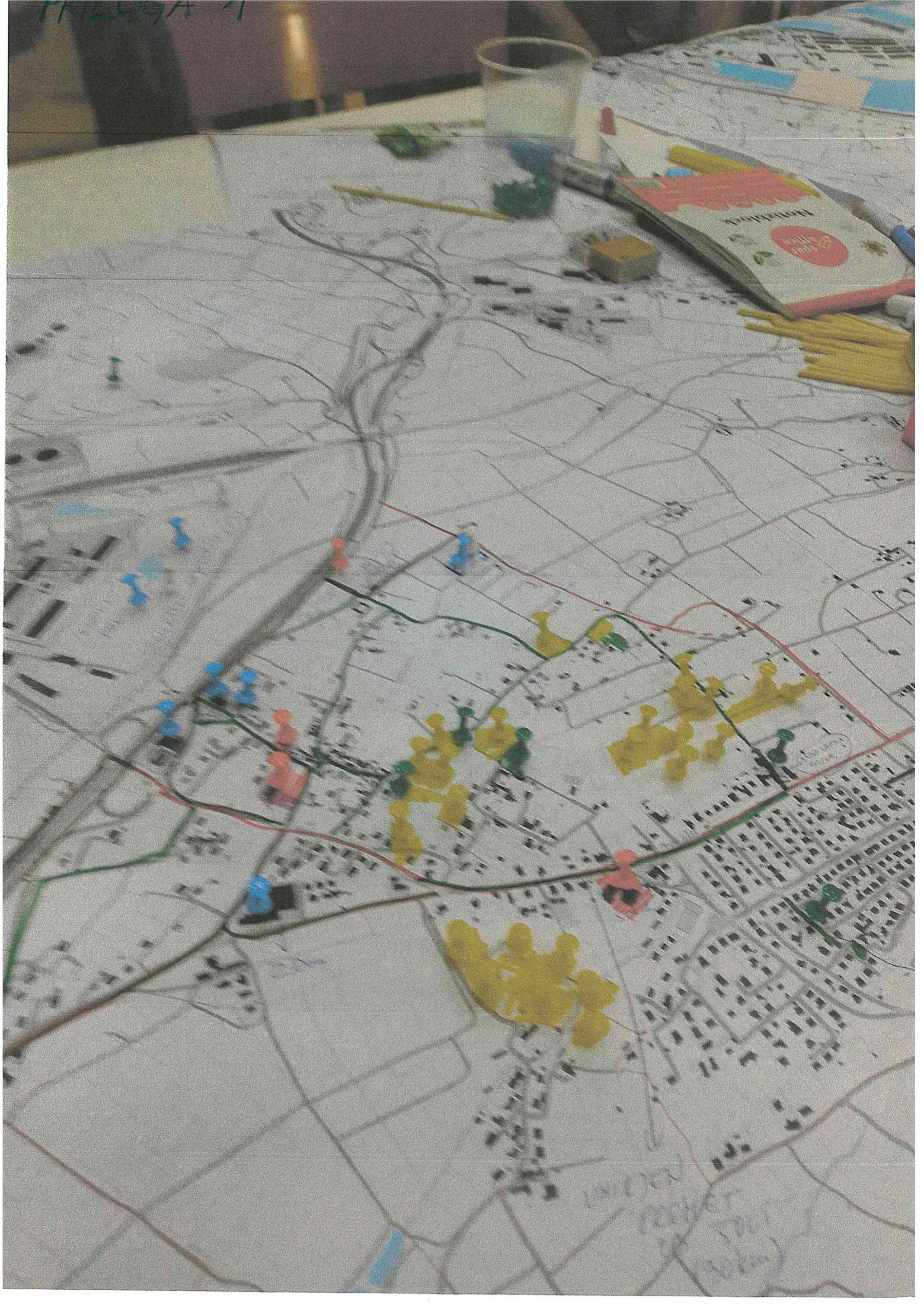
pristojne pripravljavce Občinskega prostorskega načrta tako na strani izdelovalcev (LUZ) kot na strani občinske uprave.

V Kopru, dne 27.09.2022



PRILOGA 1 - prikaz iz delavnice
PRILOGA 2 - predlog za spremembo namenske rabe

TRILLO 1





Pozdravljeni,

Včeraj sva z možem obiskala delavnico, kakor že dve pred tem. Žal na delavnico, kjer so se risale ideje za pripravo različnih scenarijev nismo prejeli vabila, če bi ga, bi se je udeležila.

Včeraj ni bilo mogoče podati nobenega komentarja. Naša družina [redacted] živi na Arjolu od leta 1935. Z možem sva si ustvarila družino in leta 2004, pred 20imi leti, vložila predlog za spremembo parcele [redacted] k.o. Bertoki v gradbeno parcelo. Živimo v hiši staršev, vztrajamo na tej zemlji in čakamo na to spremembo vsa ta leta.

Na delavnici je bilo predstavljeno, da za področje Arjol ni bila podana nobena pobuda za gradnjo ali spremembo namembnosti. NAVEDENO NE DRŽI IN NE ODRAŽA MNENJA KRAJANOV, KI TU ŽIVIMO. Zato prosim, da navedeno poporavite/ dopolnite v svojem predlogu. In na parcelah [redacted] ne rišete zelenih površin. Če bi bili obveščeni o delavnici, bi tam zarisali v svoji skupini predlog za spremembo pozidljivosti.

Vsaj zapišite, da pobude za spremembo v gradbene parcele SO! In zmanjšajte zelen kvadratega na parcelo, [redacted] k.o. Koper, ki je v lasti RS Sklada kmetijskih zemljišč. Razlaga, ki ste nam jo povedali včeraj, da je to zarisano 'okvirno' na Arjolu za nas kot dve družini živeči na Arjolu ni sprejemljiva. In ne odraža predloga nas krajanov.

Prosim za to korekcijo predloga:

- zmanjšati zelen kvadratega na parcelo [redacted] k.o. Bertoki,
- zapisati, da so na Arjolu bile podane pobude za spremembo zemljišča v zazidljivo.

Prosim KS za upoštevanje navedenega in posredovanje tudi skupini, ki je pripravljala predlog spremembo.

Skupino iz Fakultete prosimo za ta dva popravka, ki izhajata od krajanov KS Bertoki. In smo jih včeraj povedali. Podali bi jih tudi na delavnicah, če bi bili prisotni.

Hvala za razumevanje in lep pozdrav,

