



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

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

Številka: 3505-4/2019-318

Datum: 15.2.2024

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

**Uvodna pojasnila**

---

**1) Postopek**

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

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

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

**2) Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPN MOK**

Gradivo je bilo javno razgrnjeno v času med 14. februarjem in 30. aprilom 2022 na spletni strani MOK, v veži upravne stavbe MOK in v prostorih vseh krajevnih skupnosti MOK. Gradivo je bilo v celoti razgrnjeno v elektronski obliki. V tiskani obliki je bilo razgrnjeno: v veži upravne stavbe MOK celoten prostorski akt s spremljajočim gradivom (obvezne priloge), v krajevnih skupnostih pa le grafični del izvedbenega dela (namenska raba prostora), vključno z obrazložitvenimi kartami prikaza sprememb namenske rabe prostora za območje krajevne skupnosti.

V sklopu javne razgrnitve je bilo izpeljanih 15 javnih obravnav. Za Krajevni skupnosti Gračišče in Gradin je bila javna obravnava, izpeljana dne 17. 2. 2022 v dvorani v Gračišču. Za Krajevno skupnost Šmarje je bila javna obravnava izpeljana dne 2. 3. 2022 v združenem domu Šmarje. Za Krajevni skupnosti Vanganel in Škocjan ter za Krajevni skupnosti Marezige in Boršt sta bili javni obravnavi, izpeljani dne 3. 3. 2022 v združenem domu Vanganel oziroma združenem domu Marezige. Za Krajevno skupnost Podgorje je bila javna obravnava izpeljana dne 8. 3. 2022 v vaškem domu Podgorje. Za Krajevno skupnost Rakitovec je bila javna obravnava izpeljana dne 9. 3. 2022 v vaškem domu Rakitovec. Za Krajevno skupnost Zazid je bila javna obravnava izpeljana dne 15. 3. 2022 v vaškem domu Zazid. Za Krajevno skupnost Dekani je bila javna obravnava izpeljana dne 16. 3. 2022 v združenem domu Dekani. Za Krajevno skupnost Črni Kal je bila javna

obravnava izpeljana dne 17. 3. 2022 v gasilskem domu Dol pri Hrastovljah. Za Krajevno skupnost Bertoki je bila javna obravnava izpeljana dne 23. 3. 2022 v združenem domu Bertoki.

Za Krajevne skupnosti Koper center, Žusterna, Smedela, Za gradom in Olmo – Prisoje sta bili izpeljani dve javni obravnavi, in sicer dne 24. in 28. 3. 2022 v dvorani Sv. Frančiška. Za Krajevno skupnost Hrvatini je bila javna obravnava, izpeljana dne 29. 3. 2022 v kulturnem domu Božiči. Dne 29. 3. 2022 je bila izvedena tudi javna obravnava za Krajevno skupnost Škofije v športni dvorani Burja. Za Krajevni skupnosti Pobegi – Čezarji in Sv. Anton je bila izvedena javna obravnava dne 30. 3. 2022 v združenem domu Sv. Anton.

Na javnih obravnavah so bile predstavljene splošne vsebine prostorskega akta, prostorski razvoj občine, podrobneje je bil predstavljen tudi prostorski razvoj posameznih krajevnih skupnosti, v katerih se je odvijala obravnava oziroma prostorski razvoj sosednje krajevne skupnosti v primeru, da je bila na obravnavo vabljen javnost dveh ali več krajevnih skupnosti.

Na javnih obravnavah je bilo podano veliko število mnenj in vprašanj, na katera so pobudniki dobivali takojšnje odgovore.

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

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

### 3) Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek OPN MOK

V času javne razgrnitve je pripombe ali predloge podalo 1125 pripombodajalcev (fizične in pravne osebe,...). Posamezni pripombodajalci so podali pripombe na več vsebin (npr. na več lokacij, členov odloka, tematskih sklopov,...), nekateri tudi na več parcel. Tako je skupno (razdeljeno po vsebinah in po parcelah) vodenih 2013 pripomb.

Mestna občina Koper je obravnavala 2013 uspešno oddanih pripomb ali predlogov. Kot uspešno oddana pripomba se upošteva samo tista pripombe ali predlog, ki je bil oddana v predpisanem roku, torej od 14. 2. 2022 do vključno 30. 4. 2022.

Kljub želji po čimprejšnji objavi dokumenta, v katerem so podana vsa stališča oziroma odgovori na prejete pripombe, smo v postopku priprave dokumenta ugotovili, da je treba za celovito podajo stališča na posamezne pripombe predhodno izvesti prostorsko planerske delavnice. Pobudo za izvedbo delavnic so podali sveti krajevnih skupnosti lokalnih središč Bertoki-Prade, Dekani in Škofije. Zadnja prostorsko planerska delavnica je bila izvedena 29. 3. 2023 v Škofijah.

Poleg izvedbe delavnic smo dodatno preverili nekatere ključne tematike prostorskega razvoja celotne Mestne občine Koper in sicer smo ponovno preverili optimalne lokacije za tehnološki park in nova delovna mesta v občini, ustreznost namenske rabe za območje hriba Srmin in merila umeščanja objektov in ureditev za kratkotrajno nastanitev v naravnem okolju.

### 4) Enotna izhodišča za obravnavo pripomb

Stališča do posameznih pripomb se zavzamejo na osnovi enotnih izhodišč – kriterijev za obravnavo pripomb.

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

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

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

## **Časovni okvir**

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

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

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

Postopek priprave OPN bo zaključen na osnovi obravnave pobud, ki so bile posredovane do 28. junija 2019. Načelo časovnega okvirja velja za vse vrste pobud (razvojne pobude, širitve stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, umeščanje kmetijskih objektov, spremembe prostorskih izvedbenih pogojev idr.). Pripombe, ki niso vezane na oddano pobudo do 28. junija 2019, se obravnavajo pri naslednji spremembi OPN-ja, ko bo MOK ponovno podala poziv za zbiranje pobud.

## **Osnovni vsebinski okvir obravnave pripomb**

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

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

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

## **Obravnava izvornih stavbnih zemljišč**

Pripombe, ki se nanašajo na izdelavo izhodiščnega stanja namenske rabe prostora (prenos mej stavbnih zemljišč iz sedaj veljavnega dolgoročnega prostorskega plana na zemljiški kataster parcel 2019, na katerega se pripravljata OPN) bomo obravnavali tako, da bomo kot merili za opredelitev sprejemljivosti upoštevali obseg in pozicijo stavbnega zemljišča, ki je bil določen v sedaj veljavnem planu in bomo to prevzeli v dopolnjeni osnutki OPN-ja).

## **Obravnava izvzemov stavbnih zemljišč (zmanjšanje obsega nezazidanih stavbnih zemljišč)**

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

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

## **Obravnava legalizacij**

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

## **Obravnava podrobne namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev**

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

## **Obravnavna opredelitev osnovne namenske rabe**

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

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

## **Obravnavna pripomb krajevnih skupnosti**

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

## **5) Obravnavna pripomb in predlogov, zavzem stališč in ponovna javna razgrnitev**

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

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

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

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

Obrazložitve in stališča do pripomb, ki se nanašajo na postopek priprave akta, vključevanje in sodelovanje javnosti, ponovne javne razgrnitve, načela urejanja prostora, vizijo in cilje prostorskega razvoja MOK, strokovne podlage, ipd., so podane v skupnih odgovorih na vsebinske sklope pripomb. V primeru, da se je pripomba nanašala na katerega od vsebinskih sklopov, ki so obrazloženi v skupnih stališčih, je v obrazložitvi pri posamezni pripombi to tudi posebej navedeno: »Pojasnila oziroma obrazložitve glede vključevanja in sodelovanja javnosti, ponovne javne razgrnitve ter postopka priprave OPN so podana v dokumentu »Skupni odgovori na vsebinske sklope pripomb«.

## **6) Analiza pripomb**

Delež od 2013 uspešno oddanih pripomb ali predlogov javnosti (tj. v predpisanem roku) na javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek, za katere je MOK pripravila stališče, je:

Stališče	Delež v %
Pripomba je sprejemljiva.	22 %
Pripomba je delno sprejemljiva.	13 %
Pripomba ni sprejemljiva.	60 %
Pripomba podaja mnenje.	2 %
Vsebina pripombe je že vključena v OPN MOK.	2 %
Pripomba se ne nanaša na vsebine OPN MOK.	1 %

## **7) Objava stališč do pripomb**

Pripombodajalci so o stališču do njihove pripombe obveščeni:

- po elektronski pošti ali po pošti
- z objavo dokumenta Stališča do pripomb na spletni strani MOK

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

**S spremembami, ki izhajajo iz pripomb in ki se upoštevajo pri nadaljnjih postopkih priprave OPN, bo MOK javnost seznanila na ponovni javni razgrnitvi v prihodnjih mesecih.**

**Informacije o poteku druge javne razgrnitve bodo pravočasno objavljene na spletni strani občine ter v lokalnih medijih.**

Pripravil:  
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine