



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

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

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

Zadeva: **3505-4/2019**

Datum: **03. 05. 2022**

Zadeva: **Zapisnik javne obravnave dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta in dopolnjenega Okoljskega poročila z Dodatkom v krajevni skupnosti Marezige in krajevni skupnosti Boršt**

Javna obravnava dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) in dopolnjenega Okoljskega poročila z Dodatkom (v nadaljevanju OP) v krajevnih skupnostih Marezige in Boršt je potekala v četrtek, 03. 03. 2022, od 18.30 do 20.30, v prostorih združenega doma Marezige.

Po uvodnem nagovoru župana Mestne občine Koper je sledila predstavitev razgrnjenega gradiva s poudarkom na pomenu in namenu prostorskega akta, postopku priprave prostorskega akta, sestavo dokumenta, izhodiščih za pripravo akta, cilji prostorskega razvoja, zasnovo prostorskih sistemov, usmeritvami in cilji za sistem poselitve ter predstavitev prostorskega razvoja za predmetni krajevni skupnosti. V nadaljevanju je bilo javnosti predstavljeno tudi OP – sestava dokumenta, postopek priprave in njegova vloga znotraj dokumentacije OPN.

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

Delovno omizje so sestavljali: župan MOK, Tjaša Babič (MOK UPRN), Manca Jug (Locus d.o.o.), Aleksander Jenko (IPSUM d.o.o.).

Navzočih na javni obravnavi je bilo cca. 40-45 krajanov.

Povzetki razprave:

Št. 1	Oseba	
	Tematika	Izvezem stavbnega zemljišča
	Problematika/ Izjava	Nepremičnina kupljena po tržni ceni. Dop. osn. OPN predlaga izvezem zemljišča iz območja stavbne rabe.
Odg. omizje	Poziv za oddajo pripombe ali predloga na razgrnjeno gradivo in priložoti celotno dokumentacijo pridobivanja gradbenega dovoljenja.	
Št. 2	Oseba	
	Tematika	Tipologija gradnje
	Problematika/ Izjava	Nestrinjanje s predstavitvijo o značilni tipologiji gradnje v koprskem zaledju.
Odg. omizje	Strnjeno naselje je značilnost identitete Slovenske Istre. Posamezne razpršene gradnje v obliki kmetij so bile tudi prisotne v prostoru koprskega zaledja. Z nastankom prvih planskih aktov so se začrtale obširne površine stavbnih zemljišč po	

	slemenih in položnejših predelih gričevij, ki so zajemale tudi območja posameznih domačij. S prostorskim razvojem zadnjih desetletij so se vmesna območja zapolnila s prostostoječimi družinskimi hišami.	
Št. 3	Oseba Tematika Problematika/ Izjava	Čotar Majda pNRP Sprememba podrobne namenske rabe območja ob osnovni šoli v Marezigah.
Odg. omizje	Rezervni prostor za širitev osnovne šole.	
Št. 4	Oseba Tematika Problematika/ Izjava	Pobuda za spremembo namenske rabe zemljišča Podana pobuda.
Odg. omizje	Poziv za oddajo pripombe na razgrnjeno gradivo.	
Št. 5	Oseba Tematika Problematika/ Izjava	Izvezem stavbnih zemljišč Odmera NUSZ za stavbno zemljišče, ki po dop. osn. Pade v območje izvzemov stavbnih zemljišč.
Št. 6	Oseba Tematika Problematika/ Izjava	Izvezem stavbnih zemljišč Pristop k urejanju zemljišč, za katere se vodijo postopki pridobivanja GD in ki se po dop. osn. OPN nahajajo na območju izvzemov stavbnih zemljišč. Možnost odškodnine.
Odg. omizje	Izvezem stavbnih zemljišč je bil opravljen na podlagi različnih preveritev in kriterijev. Poziv za oddajo pripombe ali predloga na razgrnjeno gradivo.	
Št. 7	Oseba Tematika Problematika/ Izjava	Majda Brah Participacija javnosti v postopku priprave aktov Poziv za aktivnejše sodelovanje občine in države z lastniki zemljišč pri pripravi prostorskih aktov.
Odg. omizje	MOK opravila dodatne naloge za vključevanje KS in javnosti pri pripravi akta. Formalno na podlagi zakonskih predpisov	
Št. 8	Oseba Tematika Problematika/ Izjava	Majda Brah PIPP Prilagoditev gradnje in oblikovanja objektov novim potrebam po delu od doma.
Odg. omizje	Investitor mora upoštevati projektne pogoje v prostorskih aktih. Investitorjeva odločitev je, kakšni gradnji bo dal prednost.	

Št. 9	Oseba	
	Tematika	Krajinski park Dragonja
	Problematika/ Izjava	Vpliv omilitvenih ukrepov in režimov, ki jih bo uvedel predviden krajinski park Dragonja.
Odg. omizje	Na strateški ravni OPN določi cilj ustanovitve krajinskega parka.	
Št. 10	Oseba	
	Tematika	PIPP v vaškem jedru
	Problematika/ Izjava	
Odg. omizje	PIPP za posamezno pNRP se določi na podlagi značilnosti v prostoru. Urbanisitični kazalniki sledijo tipologiji gradnje in posegov v prostoru. Dopustna etažnost objektov je P+1. V primeru, da so v naselju že višje pozidava, lahko sosednji objekti temu sledijo. Vsi izvedbeni pogoji za rabo vaških jeder so usklajeni z ZVKD.	
Št. 11	Oseba	Milivoj Čotar
	Tematika	Pripombe na razgrnjeno gradivo
	Problematika/ Izjava	Način oddaje pripombe ali predlogov na razgrnjeno gradivo.
Odg. omizje	Poziv za oddajo pripombe na razgrnjeno gradivo. Pripravljeno bo stališče na oddano pripombo.	
Št. 12	Oseba	Franca Klara
	Tematika	Izvem stavbnih zemljišč
	Problematika/ Izjava	Izvem stavbnih zemljišč v naselju Boršt onemogoča nadaljnji prostorski razvoj naselja. Podlaga za odločitev, da se širijo stavbna zemljišč v urbanem pasu mesta Koper in ne v zaledju. Kaj je razvojni potencial v zaledju.
Odg. omizje	Določene omejitve pri možnosti poseganja v prostor določajo že trenutno veljavni prostorski plani in akti. Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč je pokazala, da imajo določena naselja še zadostno količino tovrstnih površin, ki se lahko izkoristijo z razvojni potencial.	
Št. 13	Oseba	Sedmak Mira
	Tematika	Pobude za spremembo namenske rabe zemljišč
	Problematika/ Izjava	Število podanih in odobrenih pobud za spremembo namenske rabe zemljišč v KS Marezige.
Odg. omizje	V predmetni KS podanih okoli 230 pobud za spremembo namenske rabe zemljišč.	
Št. 14	Oseba	Babič Bojan
	Tematika	Aktivacija nepozidanih stavbnih zemljišč
	Problematika/ Izjava	Iskanje mehanizma za aktivacijo nepozidanih stavbnih zemljišč. Posamezni lastniki tovrstnih zemljišč nimajo interesa investicij.

Odg. omizje	Prvi korak je dvig odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.	
Št. 15	Oseba	Babič Bojan
	Tematika	Izvzem stavbnih zemljišč
	Problematika/ Izjava	Izvzem stavbnih zemljišča v strnjnem delu naselja, ki je po trenutno veljavnem aktu znotraj območja manjših nezazidanih površin.
Odg. omizje		
Št. 16	Oseba	Kobal Žiga
	Tematika	Izvzem stavbnih zemljišč, aktivacija nepozidanih stavbnih zemljišč in njihovo urejanje
	Problematika/ Izjava	V naselju Boršt so bila izvzeta stavbna zemljišča z najoptimalnejšimi pogoji za njihovo aktivacijo med površinami nepozidanih stavbnih zemljišč v naselju. Nepozidana stavbna zemljišča po dop. osn. OPN ostajajo na težko dostopnem terenu. Izvzem stavbnih zemljišč na območju ruševin – nelogičen predlog. Predlagan je OPPN za urejanje poseganja v posamezno naselje. Mnenje, da je tovrstno urejanje na nivoju naselja prezahtevno. Izguba identitete in silhuete naselja zaradi neprimernih gradenj v preteklem obdobju. Pomanjkanje prostih stavbnih zemljišč v naselju Boršt in Labor – analiza nepozidanih stavbnih zemljišč ni prilagojena na dejstvo, da te površine predstavljajo funkcionalna dvorišča že obstoječih stanovanjskih objektov in lastniki nimajo namena investicije oz. prodaje tovrstnih zemljišč.
Odg. omizje	Tudi na podlagi predloga ZVKD bili določeni izvzemi stavbnih zemljišč zaradi varovanja in ohranjanja kulturnovarstvenih elementov in režimov.	
Št. 17	Oseba	
	Tematika	Neodobrena pobuda za spremembo namenske rabe zemljišča
	Problematika/ Izjava	Pripravljen investicijski načrt v zemljišče, ki je bilo predmet pobude za spremembo namenske rabe.
Odg. omizje	Poziv za oddajo pripombe. Možnosti drugih postopkov prostorskega načrtovanja (lokacijska preveritev).	
Št. 18	Oseba	
	Tematika	Neodobrena pobuda za spremembo namenske rabe zemljišča
	Problematika/ Izjava	
Odg. omizje	Poziv za oddajo pripombe.	
Št. 19	Oseba	Kodarin Janko
	Tematika	Izvzem stavbnih zemljišč
	Problematika/ Izjava	Obveščanje lastnikov nepremičnin, ki se po dop. osn. OPN izvzamejo iz območij stavbnih zemljišč.

Odg. omizje	Namen javne razgrnitve akta v pripravi je pregledovanje pripravljene dokumentacije. Odgovornost lastnika posameznega zemljišča, da se pozanima o stanju svoje nepremičnine.	
Št. 20	Oseba	
	Tematika	Nepozidana stavbna zemljišča
	Problematika/ Izjava	Delež nepozidanih stavbnih zemljišč v naselju in oblikovanje primernih gradbenih parcel iz teh površin.
Št. 21	Oseba	
	Tematika	Nepozidana stavbna zemljišča
	Problematika/ Izjava	Delež nepozidanih stavbnih zemljišč v naselju.
Št. 22	Oseba	
	Tematika	Pobuda za spremembo namenske rabe zemljišča
	Problematika/ Izjava	Ne ugodena pobuda za spremembo namenske rabe zemljišča, ker je delež nepozidanih stavbnih zemljišč v naselju ocenjen kot zadosten.
Št. 23	Oseba	
	Tematika	Aktivacija nepozidanih stavbnih zemljišč
	Problematika/ Izjava	Otežena aktivacija nepozidanih stavbnih zemljišč zaradi neugodne in razdrobljene lastniške strukture.
Odg. omizje	Rešitve za opisano problematiko se morajo začeti reševati na državni ravni.	