



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Strokovne podlage za ureditev oddajanja v kratkotrajni najem v Mestni občini Koper

Analiza kot osnova za sprejem splošnega akta v skladu s 7. do
9. odstavkom 22. člena Zakona o gostinstvu (Ur. l. RS, št. 77/25)



KONČNA VERZIJA DOKUMENTA

Koper, september 2026



HOSTING
MANAGEMENT & CONSULTING

Dokument	Strokovne podlage za ureditev oddajanja v kratkotrajni najem v Mestni občini Koper. Analiza kot osnova za sprejem splošnega akta v skladu s 7. do 9. odstavkom 22. člena Zakona o gostinstvu (Ur. l. RS, št. 77/25).
Naročnik in uporabnik	Mestna občina Koper, www.koper.si
Koordinacijski organ naročnika pri izvedbi projekta	Urad za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj MOK
Izvajalec	Hosting Management & Consulting d.o.o., www.hosting.si
Vodja projekta na strani izvajalca:	Peter Vesenjaj, strokovni vodja
Namen dokumenta:	Strokovna in podatkovna analiza v skladu z 9. odstavkom ZGos-1, kot osnova za odločitev MOK o sprejemu splošnega akta po 7. odstavku 22. člena ZGos-1
Obdobje uporabe	Predvidoma 2027–2028
Status	Delovna različica – za medresorsko, pravno in prostorsko preveritev
Datum	September 2026

Dokument vključuje analizo priloženih občinskih in institucionalnih podatkov, javnih virov (AJPES, RNO, SURS, GURS, idr.), kazalnikov aplikacije Tourism Destination COMPASS, projekcije, presojo učinkov ter delovni predlog opcije prostorsko diferenciranih ali enotnih splošnih časovnih omejitev kratkotrajnega oddajanja stanovanj v najem, v skladu z določili 7.do 9.odst.22.člena Zgos-1.

Povzetek za odločanje

Status in meja uporabnosti

Ta dokument predstavlja celovito strokovno analizo v skladu z 9. odstavkom 22. člena ZGos-1, kot podlago za sprejem splošnega akta MO Koper v skladu s 7. do 9. odstavkom 22. člena ZGos-1. Pred sprejemom splošnega akta je potrebno: (1) pravno preveriti normativno besedilo in vprašanje, ali akt določa zgolj dovoljeno število dni ali tudi koledarsko obdobje; (2) z uradnimi prostorskimi podatki določiti in kartografsko verifikirati območja; (3) potrditi podatke, pri katerih so v izvozi zaznani popravki, dvojniki ali vključitev območja Ankarana; ter (4) izvesti postopek sodelovanja javnosti in presojo sorazmernosti (5) sprejeti odločitev o opciji enakomerne časovne omejitve ali prostorsko diferencirane časovne omejitve oddajanja v kratkotrajni najem na območju MO Koper, ki sta predstavljeni v tem dokumentu.

Na podlagi noveliranega Zakona o gostinstvu (ZGos-1, Uradni list RS, št. 77/25), Uredbe o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (Uradni list RS, št. 321/26) ter Sklepa o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, ki sta ga izdala minister za solidarno prihodnost in minister za gospodarstvo, turizem in šport glede predmetne zadeve (Uradni list RS, št. 546/26) je Mestna občina Koper uvrščena na seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. V kolikor MO Koper v skladu s 7. do 9. odstavkom 22. člena ZGos-1 ne sprejme posebnega splošnega akta, velja od 1. januarja 2027 dalje za lastnike stanovanj na območju občine omejitev za oddajanje v kratkotrajni najem največ do 60 dni koledarskega leta za obdobje najmanj naslednjih dveh let. Občina lahko do 31. oktobra 2026 sprejme splošni akt in za celotno občino ali posamezna območja določi dovoljeni obseg med 30 in 270 dnevi. [1–3] za naslednje dveletno obdobje t.j. 2027-2028.

Analiza sicer kaže, da enotna omejitev za celotno območje Mestne občine Koper ne odraža dovolj raznolikih razmer na obravnavanem območju, vendar je ob pomanjkanju uradno izvedenih izvedbenih pogojev za realizacijo predmetnih določb zakona ZGos-1 t.j. nepovezanosti registra RNO (AJ PES) in GURS registra prostorskih enot – naselij, siceršnjih nedorečenosti vstopa določil zakona v uporabo in tudi na osnovi širše javne razprave smiselno obravnavati tudi drugo opcijo t.j. enotno časovno omejitev oddajanja v kratkotrajni najem za celotno območje občine.

Koper ima izrazito urbano, gospodarsko in univerzitetno središče, širši stanovanjski pas ter obsežno podeželsko zaledje z različnimi razvojnimi funkcijami. V mestu se kratkotrajni najem neposredno prepleta z dolgoročnim in študentskim najemom, poslovnimi najemi, parkiranjem, prometom ter komunalnimi obremenitvami; v zaledju je turistična ponudba bolj razpršena, sicer mestoma tudi relativno koncentrirana in pogosto pomembna za dopolnilne dejavnosti ter ohranjanje in razvoj naselij.

Tabela 1: Ključne ugotovitve za odločanje

Kazalnik	Ugotovitev	Pomen za akt
Aktivna ponudba RNO, 22. 7. 2026	745 obratov, 5.833 ležišč in 2.036 nastanitvenih enot	visok obseg in razpršenost ponudbe
Registrirani sobodajalci	338 obratov; 28,8 % vseh aktivnih ležišč	pomemben, vendar ne edini segment

Kazalnik	Ugotovitev	Pomen za akt
Širše male/zasebne oblike	3.998 ležišč oziroma 68,5 %	strukturno prevladujoči segment ponudbe
Stanovanjski fond	24.706 enot; 5.009 brez prijavljene osebe (20,3 %)	indikator, ne dokaz dejanske praznosti
Javna najemna stanovanja	815 vlog, 593 upravičenih in približno 498 brez dodelitve	močno presežno povpraševanje
Univerza na Primorskem	okoli 3.000 študentov in zaposlenih v zasebnih nastanitvah v Kopru; približno 1.000 stanovanj	neposredno tekmovanje med študijskim in poletnim najemom
Poraba vode	poletno povprečje 2023–2025 je približno 23 % nad povprečjem drugih mesecev	jasen sezonski infrastrukturni pritisk
Odpadki	v turistični sezoni do 17 % nad letnim mesečnim povprečjem; julij/avgust 2025 približno +30 t/mesec	dodatne storitve v mestnem jedru

Vir: priložene evidence MOK, RNO/eTurizem, JSS MOK, Univerza na Primorskem, Rižanski vodovod in JP Marjetica; lastni izračuni.

Strokovni predlog na osnovi izvedene analize

Za nadaljnjo podatkovno, pravno in javno presojo se kot **osnovni scenarij** preverja in predlaga tristopenjski model:

- ▶ Območje A – mestno jedro in primestno gosto stanovanjsko območje 90 dni/leto;
- ▶ Območje B – širše urbano območje Kopra 120 dni/leto;
- ▶ Območje C – podeželsko zaledje 270 dni/leto.

V tem primeru je meje potrebno opredeliti z uradnimi EUP, naselji ali drugimi enoličnimi prostorskimi enotami in jih povezati z vsakim nastanitvenim obratom v RNO (to bi morala zagotoviti AJPES in GURS na nacionalni ravni za vse občine vključene v seznam na osnovi 22.člena Zgos-1) Do takšne verifikacije in avtomatske vzpostavitve te povezave model ni kartografska ali normativna priloga.

Navedeni pragovi niso rezultat popolne statistične optimizacije, temveč delovni scenarijski pragovi, ki temeljijo na relativno podrobni analizi razporeditve stanovanjskih in povezanih namenov rabe prostora, infrastrukturne opremljenosti in obremenjenosti in turistični intenzivnosti po posameznih naseljih, hkrati pa upoštevajo strateške usmeritve sprejete Strategije razvoja turizma v MO Koper do leta 2030 glede časovne in prostorske dekoncentracije turizma med urbanim središčem in podeželskim zaledjem. Sorazmernost predlaganih omejitev po posameznih območjih A/B/C je potrebno pred sprejemom še enkrat preveriti in končno potrditi njihovo primernost.

Kot opcijski scenarij, v primeru, da avtomatska povezava med registroma AJPES-RNO in GURS prostorskimi podatki naselij znotraj občine ni zagotovljena do sprejema odloka in v kolikor javna razprava pokaže, da ni širšega soglasja za diferencirani prostorski model, se predlaga enotna ureditev časovne omejitve oddajanja v kratkotrajni najem za celotno območje MO Koper:

- ▶ Območje celotne občine MO Koper (vsa naselja) – od 120 do 270 dni/leto, odvisno od rezultata javne razprave in na tej osnovi odločitve mestnega sveta MO Koper.

Ključna priporočila

- ▶ Po možnosti in v kolikor bo do sprejema in pričetka veljavnosti splošnega akta MO Koper zagotovljena avtomatska povezava podatkov iz registra AJPes-RNO in registra GURS – prostorskih enot po naseljih, ki bo aktivirana do roka za implementacijo modela v skladu z ZGos-1, naj se sprejme prostorsko diferenciran akt, ker strokovna dokazna podlaga kaže različno intenzivnost stanovanjskih, infrastrukturnih in razvojnih učinkov po območjih.
 - Za območji A in B naj se omejitev časovno približa poletnemu turističnemu oknu, vendar naj bo v normativnem delu primarno izražena kot dovoljeno število dni v koledarskem letu; koledarski interval naj se uporabi le po pravni potrditvi.
 - Občina naj pred objavo izvede podatkovno usklajitev RNO, eTurizma, evidence turistične takse, katastra nepremičnin in uradnih prostorskih slojev ter izloči zapise iz občine Ankaran.
 - Vzpostavi naj se letni kazalnik spremljanja stanovanj, najemnin, študentskih potreb, turističnih nočitev, intenzivnosti turizma, gostote turizma, sezone, vode, odpadkov, prometa, pritožb in inšpekcijskih postopkov.
 - Po prvi sezoni uporabe naj se do 30. septembra 2027 izdela vmesna evalvacija izvajanja splošnega akta in po sezoni 2028 končna presoja učinkov.
- ▶ V kolikor s strani pristojnih institucij t.j. Ministrstva pristojnega za turizem, AJPes in GURS, do roka za implementacijo ZGos-1 ne bo zagotovljena avtomatska povezava registrov AJPes-RNO in GURS – prostorskih enot po naseljih za potrebe izvajanja Zakona in splošnega akta MO Koper in/ali javna razprava v okviru lokalne skupnosti pokaže na nestrižanje z diferenciranim modelom, naj se sprejme enoten model časovne omejitve za oddajanje v kratkotrajni najem z enako časovno omejitvijo za vse zavezanca na celotnem območju MO Koper v trajanju od 120 do 270 dni.

Kazalo vsebine

Povzetek za odločanje	2
Ključna priporočila	4
Kazalo vsebine	5
0 Namen, pravni okvir, metodologija in omejitve	9
0.1 Namen in vprašanje odločanja.....	9
0.2 Pravni okvir	9
0.3 Metodologija.....	9
0.4 Kakovost in omejitve podatkov.....	10
1 Splošni opis stanja na področju turizma in strukture ponudbe ter povpraševanja	11
1.1 Strateški položaj in razvojne usmeritve destinacije Koper	11
1.2 Gibanje prihodov in nočitev 2015-2025	12
1.3 Sezonskost in povpraševanje nočitev v letu 2025 in 2026	13
1.4 Izvorni turistični trgi destinacije Koper	14
1.5 Prostorska razporeditev turističnega prometa po naseljih MO Koper	15
2 Splošni pregled ključnih družbenih, okoljskih, ekonomsko-poslovnih in tržnih kazalnikov na območju MO Koper	17
2.1 Prebivalstvo in razvojni okvir	17
2.1.1 Prebivalstvo po naseljih MO Koper in predvidenih območjih C(A) / P(B) / Z(C).....	17
2.1.1 Izbrani družbeni in gospodarski kazalniki MO Koper	18
2.2 Okoljski in infrastrukturni kazalniki.....	20
2.3 Ekonomsko-poslovni pomen turizma	20
2.4 Družbeno-kulturni kazalniki	22
3 Podrobna analiza strukture nastanitvenih kapacitet in vloge sobodajalcev in potencialnih obratov KTN..	23
3.1 Posnetek aktivne turistične nastanitvene ponudbe	23
3.2 Vloga registriranih sobodajalcev in potencialnih obratov KTN v turistični ponudbi in pobrani turistični taksi.....	26
3.3 Zasedenost kapacitet in prostorski vzorec.....	28
3.4 Nadzor in spoštovanje obveznosti	29
3.5 Sklep poglavja	29
4 Analiza stanovanjskega in najemniškega trga	31
4.1 Prebivalstvo in demografski trend	31
4.2 Stanovanjski fond in status zasedenosti	31

4.2.1 Obseg stanovanj po naseljih MO Koper in predvidenih območjih C(A)/P(B)/Z(C)	32
4.3 Zasebni najemniški trg – podatki FURS	33
4.4 Povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih	34
4.5 Študentska in kadrovska stanovanja	34
4.6 Cene in projekcija dostopnosti stanovanj	35
4.7 Predvidene novogradnje	35
4.8 Sklep o stanovanjskem in najemniškem trgu kot podlaga za odločitev	36
5 Analiza namenske rabe prostora in indeksov nedostopnosti stanovanj in obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem	37
5.1 Zahteva po veljavnih prostorskih aktih	37
5.2 Razpoložljivost prostorskih podatkov	37
5.3 Analiza veljavne namenske rabe na ravni občine	38
5.4 Informativna analiza nepozidanih stavbnih zemljišč	40
5.5 Struktura NSZ po analitičnih območjih C/P/Z (A/B/C)	41
5.6 Razporeditev NSZ po naseljih	43
5.7 Predlog prostorske operacionalizacije omejevanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem z analizo in definicijo posameznih območij	45
5.7.1 Analiza indeksov nedostopnosti stanovanj in obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem po naseljih na območju MO Koper	45
5.7.2 Namen opsijskega predloga in operativna premisa	48
5.7.3 Podatkovne podlage in metoda razmejitve	48
5.7.4 Predlagana razmejitev in strokovna utemeljitev prostorske razmejitve ukrepa na območja A/B/C	49
5.7.5 Celovit seznam pripisa naselij območjem A, B in C	50
5.7.6 Kartografska ponazoritev razmejitve omejitve na območja A/B/C	54
5.7.7 Pravila za prenos razmejitve v splošni akt in informacijske evidence	55
5.7.8 Obravnava območja Koper in lokalnih žarišč v območju C	55
5.7.9 Predlog besedila za normativno operacionalizacijo	56
5.7.10 Omejitve, verifikacija in sklep	56
5.8 Sklep o namenski rabi in NSZ kot podlaga za odločitev	57
5.8.1 Usklajena prostorska bilanca in njen pomen	57
5.8.2 Sklepne usmeritve po območjih	58
5.8.3 Pomen za splošni akt občine	58

5.8.4 Izvedbeni sklep in preverjanje	59
6 Ocena učinkov sprememb turističnega prometa in nastanitvenih kapacitet	60
6.1 Projekcija prihodov in nočitev 2027–2028	60
6.2 Sedanja in prihodnja turistična obremenitev po naseljih in območjih A/B/C	61
6.2.1 Relativna prostorska obremenitev	62
6.2.2 Povezava s stanovanjskim fondom	62
6.2.3 Okvirni prispevek kratkotrajnega najema.....	62
6.2.4 Opozorilo glede majhnih imenovalcev in absolutne obremenitve.....	62
6.2.5 Uporaba pri prihodnjem spremljanju	62
6.3 Ekonomski učinki.....	63
6.4 Okoljski učinki in komunalna infrastruktura	64
6.5 Družbeno-kulturni učinki in kakovost bivanja.....	65
6.6 Dostopnost stanovanj in kakovost življenja	65
6.7 Zaposlovanje	65
6.8 Ocena zadostnosti infrastrukture po območjih	66
6.9 Sinteza presoja učinkov	66
7 Predlog opsijskih možnih časovnih omejitev po območjih	67
7.1 Možnosti odločanja.....	67
7.2 Priporočeni prostorsko diferencirani model po območjih A/B/C	67
7.3 Utemeljitev sorazmernosti.....	68
7.4 Normativna vprašanja, ki jih mora akt rešiti	68
7.5 Občutljivost predloga in opsijski predlog.....	69
8 Končna priporočila za izvajanje	70
8.1 Predlagani izvedbeni koraki	70
8.2 Sistem spremljanja	70
8.3 Podatkovno upravljanje in varstvo osebnih podatkov	71
8.4 Komunikacija in sodelovanje deležnikov	71
8.5 Končni sklep	72
Priloga A – Mesečna (sezonska) osrednja projekcija nočitev 2027–2028.....	73
Priloga B – Naselja z največ nočitvami in pobrano turistično takso	74
Priloga C –Kontrolni seznam aktivnosti pred sprejemom splošnega akta	75
Priloga D – NRP in NSZ po naseljih ter A/B/C območjih	76
D.1 Namen, podatkovna podlaga in pravni status.....	76

D.2 Pravila branja tabel	76
D.3 Kartografska ponazoritev razmejitve naselij v A/B/C območje	77
D.4 Veljavna NRP po naseljih in A/B/C območjih.....	78
D.5 Informativni izračun NSZ po naseljih in A/B/C območjih	82
D.6 Ugotovitve	85
Priloga E – RNO in nočitve po naseljih ter A/B/C območjih	86
E.1 Namen, definicije in prostorski ključ.....	86
E.2 Pregled po vseh naseljih	87
E.3 Ključne omejitve za uporabo podatkov	90
Priloga F - analitični preračun indeksov INS in IOK po vseh naseljih MO Koper.....	91
F.1 Metodološke omejitve in priporočilo za normativno uporabo	94
F.2 Viri podatkov za analitične izračune.....	94
Priloga G – Seznam in pojasnitev kratic.....	95
Viri in literatura	96
Normativni in javni viri.....	96
Uporabljeni in priloženi delovni in institucionalni viri	97
Opomba o citiranju in ponovljivosti izračunov	97

0 Namen, pravni okvir, metodologija in omejitve

0.1 Namen in vprašanje odločanja

Namen dokumenta je Mestni občini Koper zagotoviti strokovno, podatkovno in metodološko podlago za odločitve, ali in kako naj s splošnim aktom po 7. odstavku 22. člena ZGos-1 za leti 2027 in 2028 odstopi od zakonskega privzetega obsega omejitve oddaje stanovanj v kratkotrajni najem na 60 dni. Dokument, v skladu z 9.odstavkom 22.člena Zgos-1, sledi priloženi vsebinski dispoziciji in obravnava stanje in razvoj turizma, nastanitvene zmogljivosti, stanovanjski ter najemniški trg, namensko rabo prostora, okoljske in infrastrukturne vplive, družbeno-kulturne učinke ter možne prostorske režime.

0.2 Pravni okvir

Tabela 2: Operativne pravne zahteve za občinski akt

Pravna določba	Bistvena vsebina	Posledica za MOK
22(6) ZGos-1	V občini na seznamu je privzeti največji obseg 60 dni na stanovanje v koledarskem letu.	Neposredni režim, če občina akta ne sprejme.
22(7) ZGos-1	Občina lahko za celotno občino ali območje določi 30–270 dni; akt do 31. oktobra velja od začetka naslednjega leta najmanj do konca obdobja seznama.	Materialna in časovna pristojnost občine.
22(9) ZGos-1	Akt mora temeljiti na analizi stanovanjskega trga, namenske rabe in učinkov turizma na razvoj, okolje, družbo, stanovanja ter infrastrukturo.	Minimalni dokazni standard tega dokumenta.
30(3) ZGos-1	Občina AJPEŠ najmanj osem dni pred uporabo sporoči dovoljeno število dni tako, da je režim določljiv za vsak obrat.	Meje morajo biti strojno in naslovno povezljive z RNO.
33(2) ZGos-1	Občinska inšpekcija nadzira del pogojev, vključno s časovno omejitvijo in pogoji kratkotrajnega najema.	Akt mora biti izvedljiv in nadzorljiv.

Vir: ZGos-1 [1].

Uredba na osnovi ZGos-1 določa, da je občina z visokim tveganjem tista, pri kateri sta hkrati izpolnjeni merili visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega kratkotrajnega najema. Indeks nedostopnosti stanovanj (INS) je vsota razmerij občinskih in nacionalnih median cen hiš ter stanovanj; prag je $INS \geq 2$. Indeks obsega kratkotrajnega najema primerja povprečne nočitve v apartmajih, sobah, počitniških stanovanjih in počitniških hišah na prebivalca z državnim kazalnikom. Sklep med 14 občinami izrecno vključuje MO Koper. [2–3]

Pravna razmejitev

Sedmi odstavek govori o dovoljenem časovnem obsegu v številu dni na koledarsko leto. Pobuda Univerze na Primorskem za obdobje 1. julij–15. september (77 dni) je pomembna vsebinska informacija o študijskem koledarju, vendar naj se fiksni koledarski interval v akt vključi le, če pravna služba potrdi, da je takšna določitev v okviru zakonskega pooblastila. Varnejša osnovna rešitev je določitev števila dni, pri čemer bodo ponudniki kratkotrajnega najema po racionalni logiki potencialne najvišje zasedenosti prav gotovo izbrali poletne mesece med julijem in septembrom.

0.3 Metodologija

- ▶ Upoštevanje določil Zakona o gostinstvu ZGos-1 in Uredbe ter sklepa pristojnih ministrstev na podlagi Zakona glede časovne omejitve oddajanja v kratkotrajni najem [1-3].
- ▶ opisna analiza priloženih administrativnih evidenc RNO, eTurizma in pobrane turistične takse;

- ▶ primerjava ponudbe, povpraševanja, sezonskosti, zasedenosti in prostorske razporeditve;
- ▶ analiza stanovanjskega fonda, davčnih podatkov, potreb po javnih in študentskih stanovanjih ter projektov novogradenj;
- ▶ analiza sezonskih komunalnih in prometnih obremenitev ter inšpekcijskih postopkov;
- ▶ projekcija prihodov in nočitev za leti 2027–2028 po treh scenarijih;
- ▶ Kvalitativna večkriterijska presoja možnosti 60, 90, 120, 180 in 270 dni ter prostorsko diferenciranega modela na podlagi ugotovitev posameznih vsebinskih sklopov;
- ▶ geoinformacijska analiza 3.353 poligonov veljavne namenske rabe NRP in 1.131 poligonov nepozidanih stavbnih zemljišč; zonalni presek po uradnih poligonih 104 naselij GURS RPE na 10-metrski mreži in agregacija po analitičnih območjih A/B/C;
- ▶ pregled javnih virov SURS, GURS/e-Prostor, AJPes, MOK, ZMKT Koper in PISRS.
- ▶ Uporaba kazalnikov in podatkov aplikacije Tourism Destination COMPASS (Hosting M&C)
- ▶ Uporaba orodij UI za poglobljeno analitiko in scenarijske analize

0.4 Kakovost in omejitve podatkov

Tabela 3: Matrika kakovosti podatkov

Vir/podatkovni sklop	Omejitev	Ocena uporabnosti
RNO, 22. 7. 2026	posnetek aktivnih obratov vsebuje dvojnike po ID; analiza uporablja en zapis na ID	srednja–visoka po deduplikaciji
Turistična taksa	v naseljih so negativni popravki (npr. Manžan, Dežela Refoška) in možne razlike do eTurizma	srednja; uporabni agregati
Območja C/P/Z	interna oznaka nima priložene formalne legende; izločeni so očitni zapisi Ankarana	srednja; le analitični približek
Stanovanja brez prijavljene osebe	ne pomenijo nujno praznih stanovanj ali razpoložljivosti za najem	visoka za registracijski status, nizka za dejansko praznost
FURS	ne zajema vseh pravnih oblik in dejavnosti; del katastrskih enot je v Ankaranu	omejena za celoten najemniški trg
Novogradnje	zajeti so večji projekti; 124 enot je bilo leta 2026 že dokončanih; 240 javnih enot je prostorsko pogojnih	srednja
nrp_plan_2018	analiziran vektorski SHP/DBF veljavnega plana; preseki z naselji so izvedeni na 10-metrski rastrski mreži	visoka za občinske in naselbinske bilance; območje A še ni normativno razmejeno znotraj Kopra
stavbna_NSZ_TM	analiziranih je 1.131 poligonov, vendar sloj po navodilu naročnika ni uraden in ni ažuriran	visoka ponovljivost izračuna, omejena vsebinska aktualnost
GURS RPE – naselja	uradni poligoni naselij, stanje javnega WFS ob analizi	visoka za zonalni presek; ne nadomešča EUP ali posebne meje območja A

Vir: pregled priloženih datotek in lastna validacija.

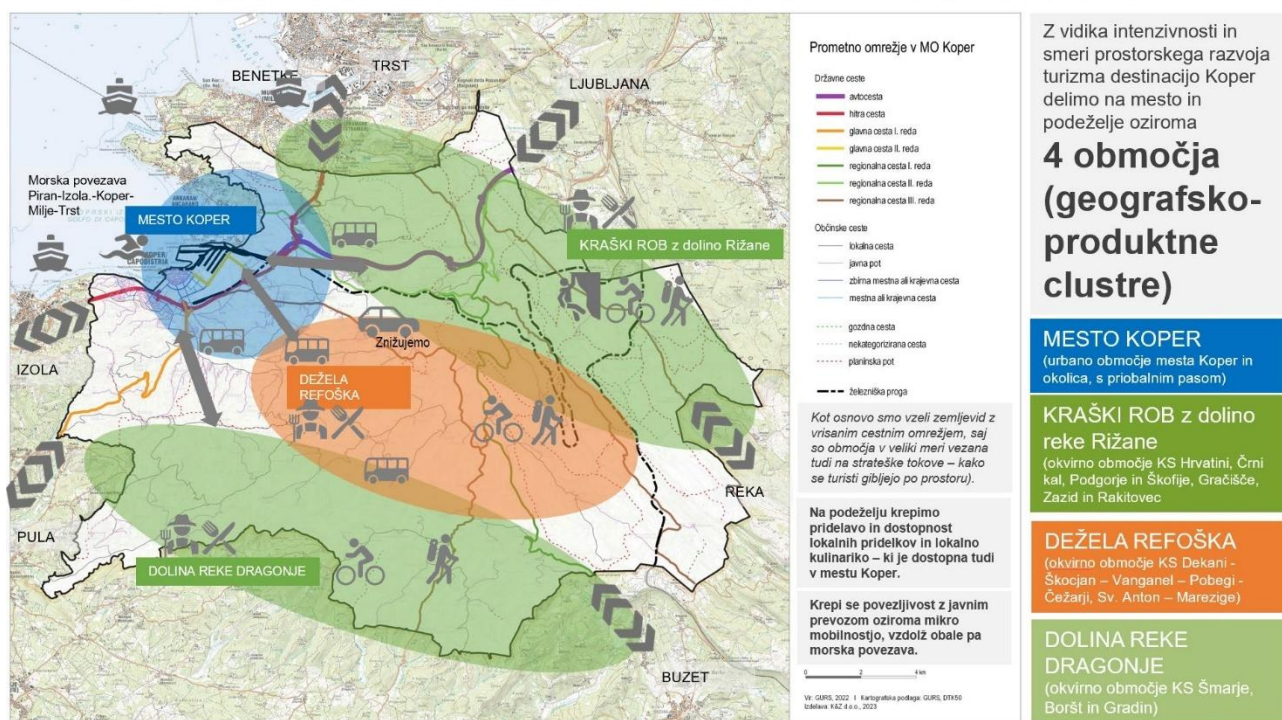
1 Splošni opis stanja na področju turizma in strukture ponudbe ter povpraševanja

1.1 Strateški položaj in razvojne usmeritve destinacije Koper

Mestna občina Koper združuje zgodovinsko mestno jedro, obalni in poslovno-univerzitetni urbani prostor ter raznoliko zeleno zaledje. Strategija turizma v Mestni občini Koper 2030 usmerja destinacijo v **scenarij »nekaj več in veliko bolje«**: zmerno rast obsega, podaljševanje sezone, kakovost, večjo dodano vrednost ter uravnotežen razvoj štirih turističnih območij – Koper, Kraški rob z dolino Rižane, Dežela refoška in dolina Dragonje.

Takšna razvojna usmeritev pomeni, da **omejitev kratkotrajnega najema ne sme biti obravnavana samo kot zmanjševanje ponudbe, temveč kot instrument upravljanja njenega obsega, sezone, prostorske lokacije in razmerja do stanovanjskega trga**. Cilj ni izločitev zasebnih nastanitev, ampak **doseganje ravnotežja med gospodarskimi koristmi, razpoložljivostjo stanovanj, nosilno zmogljivostjo infrastrukture in kakovostjo življenja**.

PROSTORSKI VIDIK TRAJNOSTNEGA RAZVOJA IN UPRAVLJANJA DESTINACIJE KOPER



Slika 0: Strateški prostorski položaj destinacije Koper, kot ga zastavlja Strategija razvoja turizma MO Koper 2030

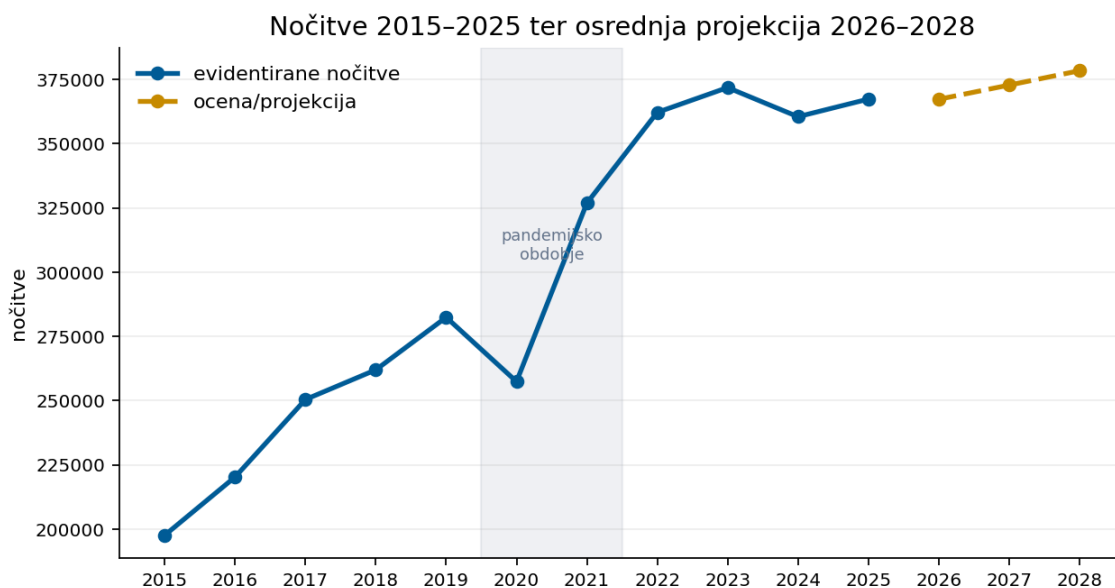
Vir: [5]; Strategija turizma v Mestni občini Koper 2030.

1.2 Gibanje prihodov in nočitev 2015-2025

Tabela 4: Turistični promet in obračunani dajatvi turistične in promocijske takse, 2015–2025

Leto	Prihodi	Nočitve	Povpr. doba bivanja	Turistična + promocijska taksa
2015	30.677	197.626	6,44	150.374 €
2016	34.853	220.295	6,32	162.547 €
2017	45.276	250.454	5,53	194.973 €
2018	88.848	262.002	2,95	238.889 €
2019	99.385	282.452	2,84	427.376 €
2020	76.371	257.418	3,37	397.286 €
2021	109.307	326.897	2,99	532.223 €
2022	125.481	362.223	2,89	584.062 €
2023	123.396	371.877	3,01	583.568 €
2024	121.098	360.543	2,98	732.950 €
2025	129.979	367.381	2,83	767.634 €

Vir: MOK, statistika turistične takse 2015–2026 [A5].



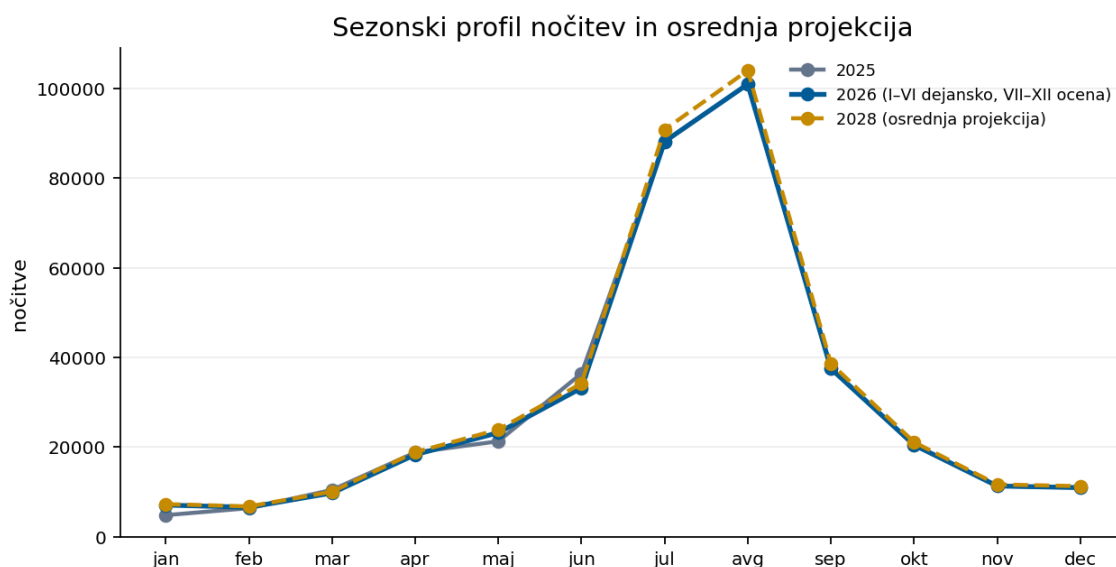
Slika 1: Nočitve 2015–2025 in osrednja projekcija do 2028

Vir: MOK [A5]; lastni izračuni. Leto 2026 je ocena na podlagi dejanskega I–VI 2026 in sezonskega profila 2025.

Število nočitev se je med letoma 2015 in 2025 povečalo s 197.626 na 367.381, oziroma za 85,9 %. Po pandemijemskem padcu je bil dosežen nov višji plato: destinacija Koper je zabeležila eno najvišjih rasti turističnih prenočitev vseh turistov od leta 2019 do leta 2025 (+30,1 %, kar jo uvršča na visoko 8. mesto med vsemi turističnimi destinacijami v Sloveniji po stopnji rasti prenočitev vseh turistov v tem obdobju, po rasti tujih prenočitev z več kot 40% pa na kar 6. mesto). Leta 2022 je bilo v destinaciji Koper realiziranih 362.223, leta 2023 371.877, leta 2024 360.543 in leta 2025 367.381 nočitev. Zadnja tri leta zato ne kažejo več pospešene količinske rasti, temveč nihanje ali umirjeno rast na približno stabilni ravni. To podpira kakovostno in prostorsko upravljanje namesto politike neselektivne rasti.

1.3 Sezonskost in povpraševanje nočitev v letu 2025 in 2026

V prvem polletju 2026 je bilo po mesečnih poročilih 43.248 prihodov in 97.979 nočitev. V primerjavi z istim obdobjem 2025 (41.913 prihodov in 98.035 nočitev) so prihodi narasli za 3,2 %, nočitve pa so bile nižje za 0,1 %. Povprečna doba bivanja se je zato skrajšala. Razlike enega do nekaj sto enot med tabelami izvirajo iz časov izvoza in popravkov evidenc; projekcije uporabljajo mesečna poročila, letni prikaz pa konsolidirano evidenco turistične takse.

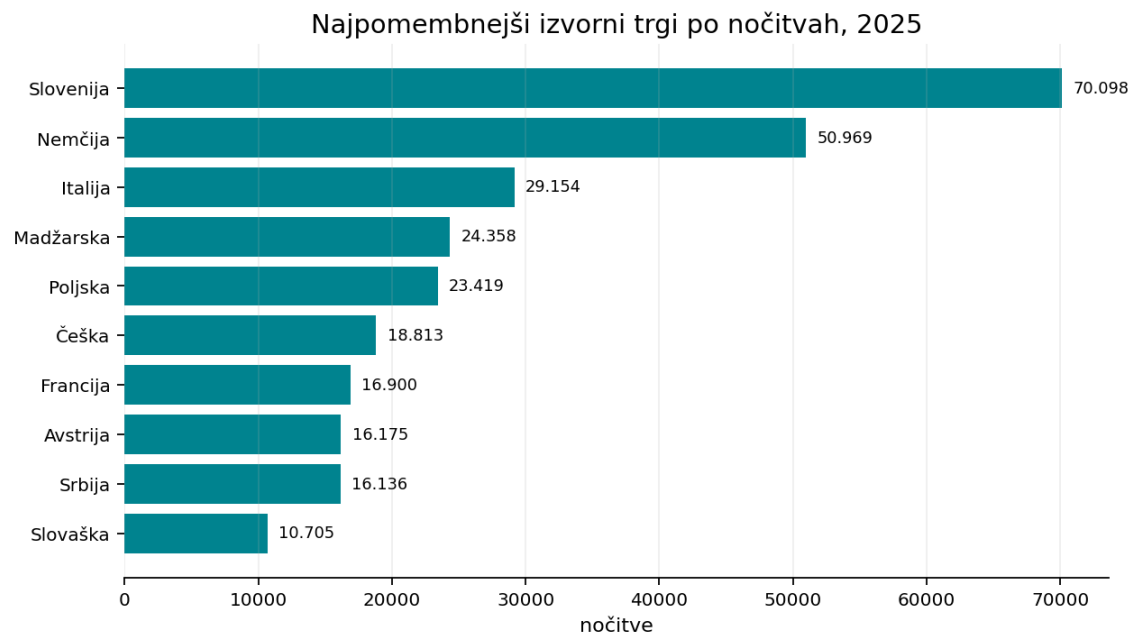


Slika 2: Sezonski profil nočitev in projekcija 2028

Vir: poročila turističnega prometa 2025 in I–VI 2026 [A2–A4]; lastni izračuni.

Sezonski vrh je izrazit v juliju in avgustu, pomembni pa so tudi junij in september. Prav v teh mesecih se povečajo poraba vode, količina odpadkov, potreba po čiščenju, promet in pritisk na parkiranje. Hkrati se junija začne prehod dela stanovanj iz študijskega v turistični najem, kar Univerza na Primorskem izpostavlja kot težavo za študente in gostujoče profesorje in zaposlene pred zaključkom obveznosti.

1.4 Izvorni turistični trgi destinacije Koper



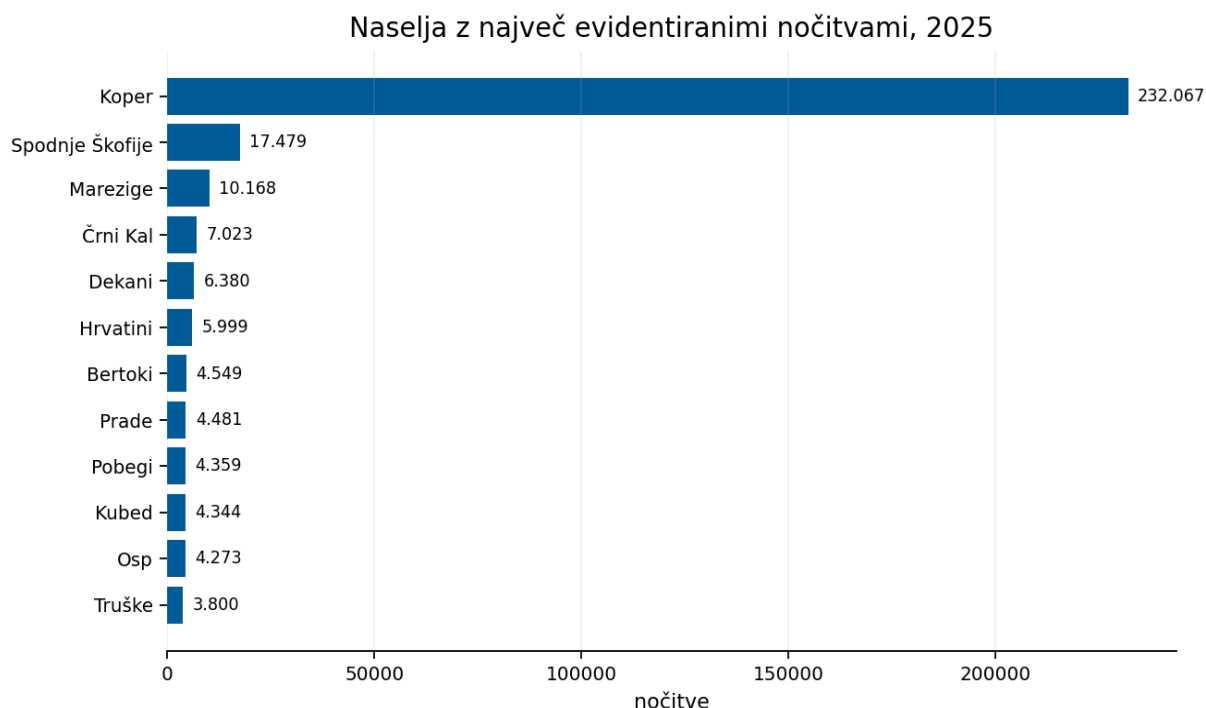
Slika 3: Najpomembnejši izvorni trgi po nočitvah, 2025
Vir: MOK, mesečna poročila 2025 [A2]; lastni seštevek po državah.

Tabela 5: Deset najpomembnejših trgov po nočitvah, 2025, ki predstavljajo 75 % vseh nočitev

Država	Prihodi	Nočitve	Delež nočitev	Povpr. doba bivanja
Slovenija	30.601	70.098	19,1%	2,29
Nemčija	12.448	50.969	13,9%	4,09
Italija	13.201	29.154	7,9%	2,21
Madžarska	8.192	24.358	6,6%	2,97
Poljska	6.581	23.419	6,4%	3,56
Češka	6.008	18.813	5,1%	3,13
Francija	6.099	16.900	4,6%	2,77
Avstrija	6.566	16.175	4,4%	2,46
Srbija	4.443	16.136	4,4%	3,63
Slovaška	3.204	10.705	2,9%	3,34

Vir: MOK [A2]; lastni izračuni.

1.5 Prostorska razporeditev turističnega prometa po naseljih MO Koper



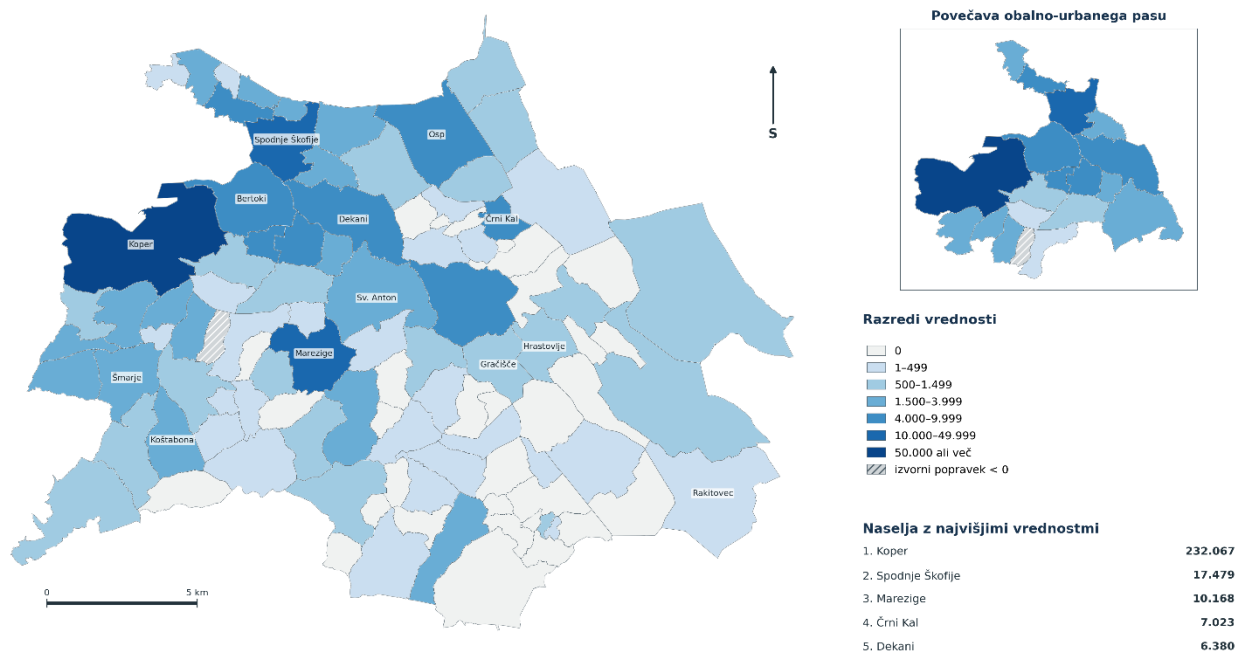
Slika 4: Naselja z največ evidentiranimi nočitvami, 2025

Vir: MOK, turistična taksa [A5]. Negativni popravki niso vključeni v rang.

Naselje Koper je leta 2025 ustvarilo 232.067 nočitev oziroma 63,2 % vseh občinskih nočitev. Pomembna žarišča zunaj mesta so Spodnje Škofije, Marezige, Črni Kal, Dekani, Hrvatini, Prade, Pobegi, Kubed in Osp. Absolutni obseg je največji v Kopru, relativni pritisk na stanovanjski fond pa je lahko večji v majhnih naseljih z malo stanovanjskimi enotami, na primer v Truškah, Črnem Kalu, Kubedu, Podpeči, Marezigah in Ospu. Zato akt ne sme enačiti absolutnega turističnega obsega z lokalno nosilno zmogljivostjo.

Število vseh nočitev po naseljih Mestne občine Koper, 2025

Evidentirane turistične nočitve • občinski seštevek 367.381



Vir: MOK, statistika nočitev in turistične takse 2025-2026; Priloga E. Manžan (-1.198) Je izvorni obračunski popravek.
Meje naselij: GURS, Register prostorskih enot (RPE). Koordinatni sistem: D96/TM (EPSG:3794).

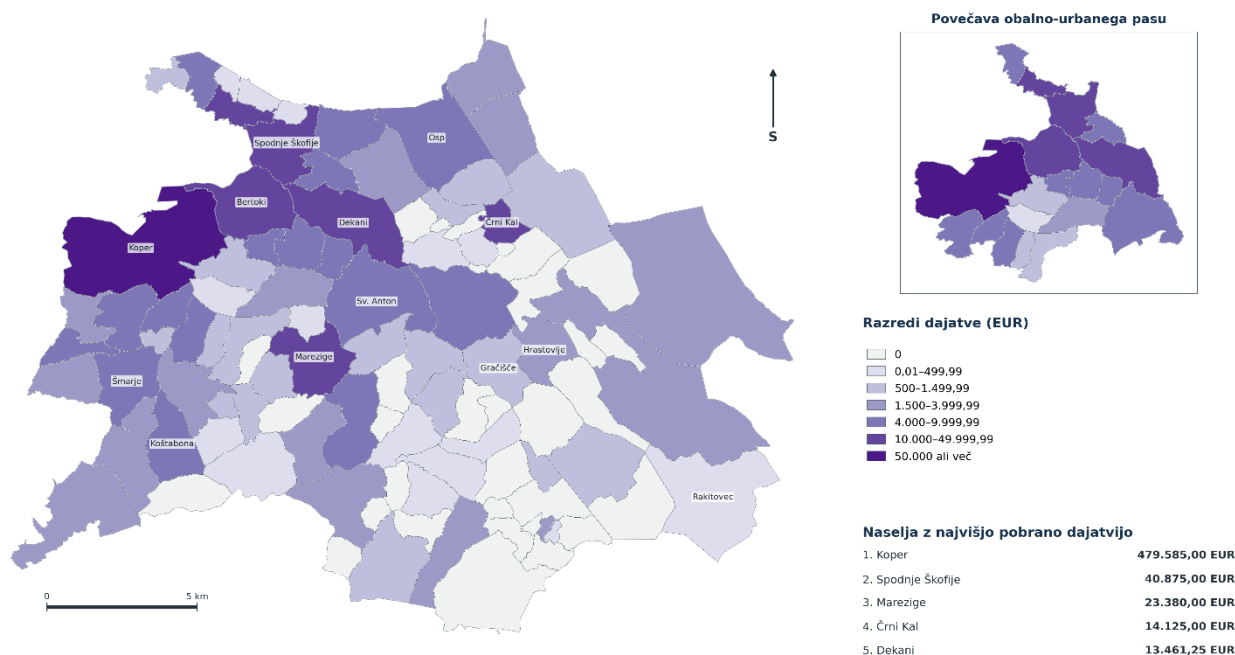
Delovna strokovna kartografska ponazoritev

Slika 1-1: Ponazoritev intenzivnosti števila nočitev po naseljih na območju MO Koper

Vir: RNO [22.7.2026]; lastni izračuni

Višina pobrane turistične in promocijske takse po naseljih MOK, 2025

Turistična taksa + promocijska taksa • skupaj 767.633,75 EUR



Vir: MOK, »statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026.xlsx«, list Statistika po krajih 2025-2026; lastni seštevek.
Meje naselij: GURS, Register prostorskih enot (RPE). Koordinatni sistem: D96/TM (EPSG:3794).

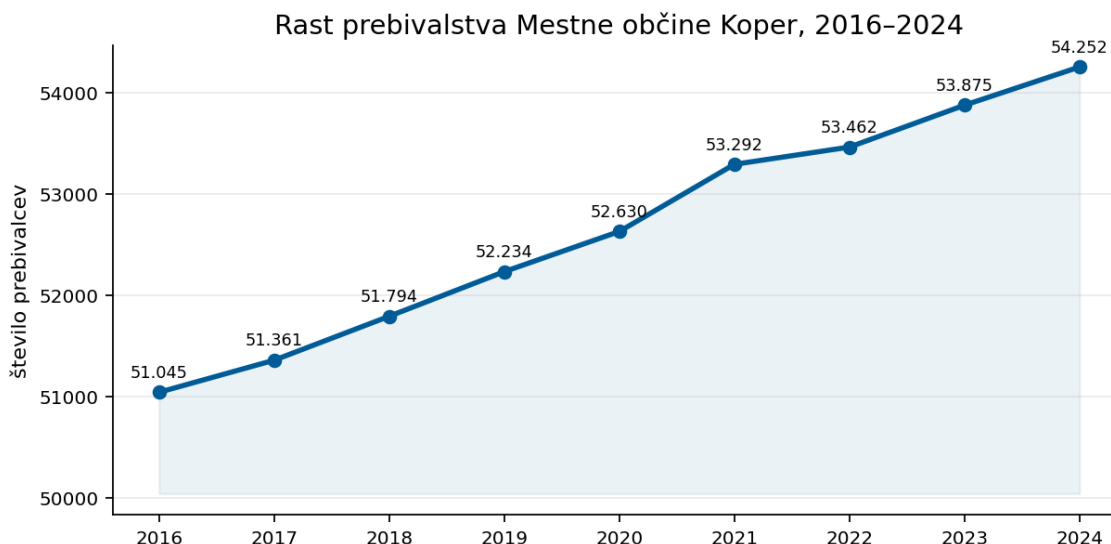
Delovna strokovna kartografska ponazoritev

Slika 1-2: Ponazoritev intenzivnosti pobrane turistične in promocijske takse po naseljih na območju MO Koper

Vir: MOK-statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026, lastni izračuni

2 Splošni pregled ključnih družbenih, okoljskih, ekonomsko-poslovnih in tržnih kazalnikov na območju MO Koper

2.1 Prebivalstvo in razvojni okvir



Slika 5: Rast prebivalstva MOK 2016–2024

Vir: SURS in MOK, DIIP za Vanganeljsko dolino [4, 13].

Število prebivalcev se je med letoma 2016 in 2024 povečalo z 51.045 na 54.252, kar pomeni skupno rast 6,3 % oziroma povprečno približno 0,8 % letno. SURS za sredino leta 2024 navaja 54.220 prebivalcev in gostoto 179 prebivalcev/km², pri čemer je bil naravni prirast negativen, skupna sprememba pa pozitivna. Rast je torej povezana predvsem s selitvenimi tokovi. [4, 13].

2.1.1 Prebivalstvo po naseljih MO Koper in predvidenih območjih C(A) / P(B) / Z(C)

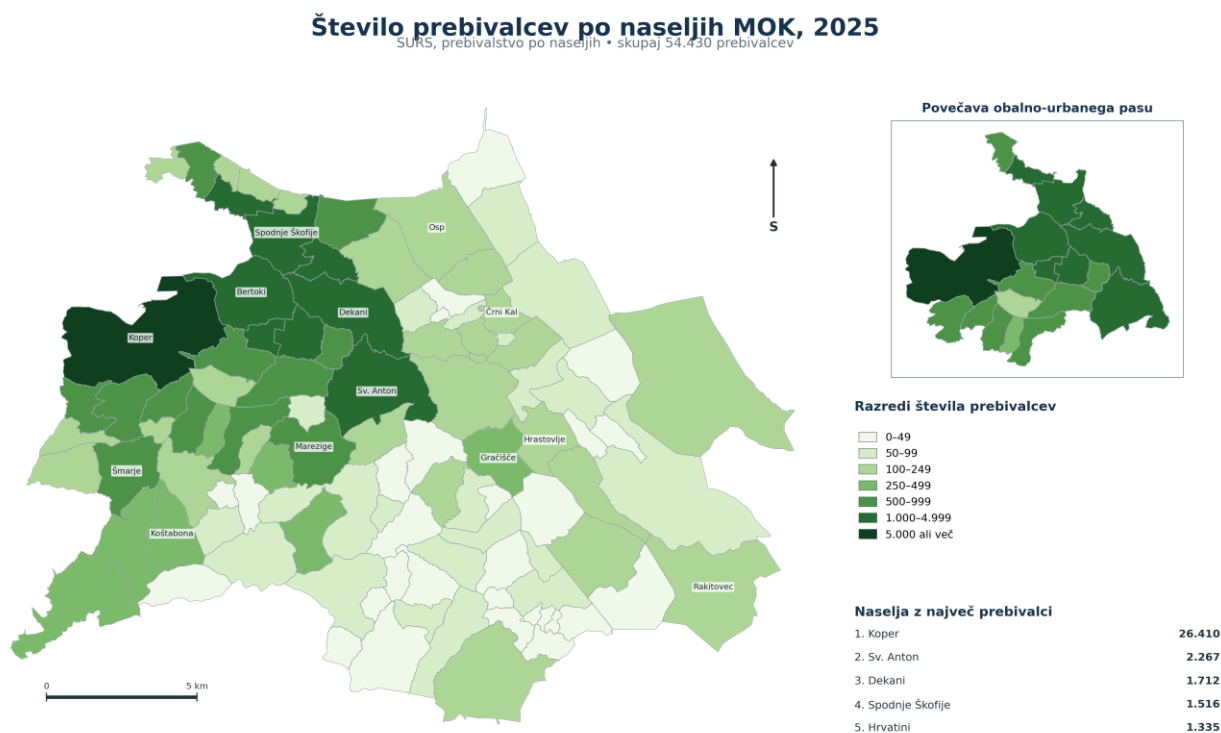
Analiza v tej točki prikazuje prostorsko razporeditev prebivalstva v razmejitvi območij, kot je obravnavana v tem dokumentu. Oznaka C(A) pomeni območje A oziroma mestno območje Koper, P(B) območje B oziroma širši urbani in primestni pas, Z(C) pa območje C oziroma podeželsko zaledje. Podatki so agregirani po 104 naseljih MOK. Razmejitev C/P/Z je vsebinsko enaka razmejitvi A/B/C: C = A, P = B in Z = C.

Tabela 5-1: Prebivalstvo po območjih C(A) / P(B) / Z(C), 2025

Območje	Število prebivalcev, 2025	Delež vseh prebivalcev MOK
C(A)	26.410	48,52 %
P(B)	17.564	32,27 %
Z(C)	10.456	19,21 %
MOK skupaj	54.430	100,00 %

Vir: SURS SiStat, tabela 05C5003S – prebivalstvo po občinah in naseljih, leto 2025; lastni izračuni.

Slika 1-2: Ponazoritev intenzivnosti števila prebivalcev po naseljih na območju MO Koper



Vir: SURS SiStat, tabela 05C50035, leto 2025; lastni prikaz.
 Meje naselij: GURS, Register prostorskih enot (RPE). Koordinatni sistem: D96/TM (EPSG:3794).

Delovna strokovna kartografska ponazoritev

Komentar k kartografski ponazoritvi: V območju C(A) živi 48,52 % vseh prebivalcev MOK, v P(B) 32,27 %, v Z(C) pa 19,21 %. Karta potrjuje močno koncentracijo prebivalstva v mestu Koper in širšem obalno-urbanem pasu, medtem ko je prebivalstvo zaledja razpršeno med številna manjša naselja. Primerjava s stanovanjskim fondom, ki je ponazorjen v točki 4.2.1 tega dokumenta, pokaže, da ima Z(C) nekoliko večji delež stanovanj (21,61 %) kot prebivalcev (19,21 %) ter hkrati najvišji delež stanovanj brez prijavljene osebe.

2.1.1 Izbrani družbeni in gospodarski kazalniki MO Koper

Tabela 6: Izbrani družbeni in gospodarski kazalniki

Kazalnik	Vrednost	Interpretacija
Prebivalstvo	54.220–54.252 (2024)	zmerna rast, pozitivna selitvena komponenta
Aktivno prebivalstvo	okoli 25.095 (2024)	močna regionalna zaposlitvena funkcija Kopra
Podjetja	okoli 7.005 (2023)	razvejana gospodarska baza
Turistične nočitve	367.381 (2025)	približno 6,8 nočitve na prebivalca
Aktivna turistična ležišča	5.833 (22. 7. 2026)	okoli 10,8 ležišča na 100 prebivalcev
Stanovanjske enote	24.706	okoli 2,19 prebivalca na stanovanjsko enoto
Prebivalci na zasedeno	2,78	orientacijsko razmerje: 54.683 prebivalcev / 19.697 zasedenih
Brez prijavljene osebe	5.009 enot	20,3 % fonda; ni dokaz praznosti
Javna stanovanja JSS	610	omejena ponudba glede na povpraševanje

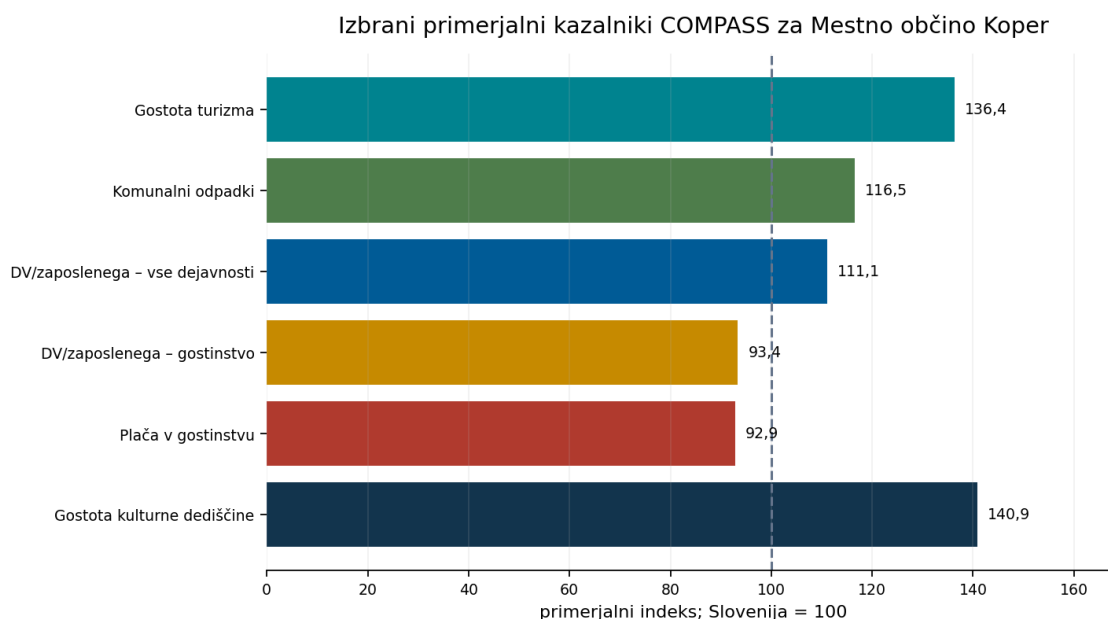
Vir: SURS, MOK, RNO, JSS in priložene evidence [4, 13, A5, A6, A9].

Tabela 6a: Dodatni družbeni kazalniki

Kazalnik	MOK	Primerjava s Slovenijo
Število prebivalcev 2025	54.683	Delež v Sloveniji: 2,5 %
Naravni prirast /1000 prebivalcev 2024	-3,2	Slovenija: -2,2
Selitveni prirast /1000 prebivalcev 2024	6,6	Slovenija: 5,4
Povprečna starost prebivalcev 2025	45,2	Primerjalni indeks s Slovenijo: 102
Delež delovno aktivnih od vseh prebivalcev območja 2025	46,0 %	Slovenija: 43,7%
Povprečna mesečna neto plača/zaposl. osebo (EUR) 2024	1.556 EUR	Primerjalni indeks s Slovenijo: 102
Skupaj neto prejeti dohodek povp. na prebivalca 2024	13.530	Primerjalni indeks s Slovenijo: 99,3
Neto prejeti dohodek iz dela, povp. na preb. 2024	9.433	Primerjalni indeks s Slovenijo: 100,0
Neto prejeti dohodek iz premoženja, kapitala, idr.povp. na preb. 2024	565	Primerjalni indeks s Slovenijo: 107,6
Delež delovno aktivnih v turizmu (OECD/WTO) 2025	6,9 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 100
Povprečna neto plača izplačana na zaposleno osebo v Gostinstvu (I) 2024	1.072	Primerjalni indeks s Slovenijo: 92,9
Indeks neto plača v Gostinstvu (I) /pvp. plača v vseh dejavnostih 2024	68,9	Slovenija: 75,6
Pritisk turizma na družbeni prostor (število stalnih ležišč / 100 prebivalcev) 2024	10,4	Slovenija: 8,6

Vir: Analiza dodatnih kazalnikov Tourism Destination COMPASS na osnovi podatkov SURS [A16] – Hosting M&C

Kazalniki Tourism Destination COMPASS dopolnjujejo demografsko sliko: leta 2024 je bil naravni prirast –3,2 na 1.000 prebivalcev, selitveni pa +6,6, zato rast prebivalstva temelji na priseljevanju. Povprečna starost 45,2 leta je nekoliko nad državnim povprečjem. Delež delovno aktivnih prebivalcev je razmeroma visok (46 %), vendar povprečna neto plača v gostinstvu dosega le 1.072 EUR oziroma 68,9 % povprečne plače vseh dejavnosti v MOK. Pritisk stalnih turističnih ležišč je 10,4 ležišča na 100 prebivalcev, nad slovensko vrednostjo 8,6. To povezuje stanovanjsko dostopnost, pridobivanje delovne sile in upravljanje nastanitvene ponudbe v enoten razvojni izziv.

**Slika 5a: Izbrani primerjalni kazalniki Tourism Destination COMPASS**

Vir: Analiza dodatnih kazalnikov COMPASS [A16] na osnovi podatkov SURS; Slovenija = 100.

2.2 Okoljski in infrastrukturni kazalniki

Tabela 7: Okoljski in infrastrukturni signali

Področje	Kazalnik	Presoja
Voda	poletni dvig povprečne mesečne porabe: +18,5 % (2023), +20,2 % (2024), +29,9 % (2025)	močna in rastoča sezonskost; vzroki niso samo turizem
Odpadki	v sezoni do +17 % nad letnim mesečnim povprečjem; julij/avgust 2025 okoli +30 t/mesec	več praznjenj in čiščenja, posebej v jedru
Promet	mesečni prekrški brez hitrosti so visoki skozi leto; v letu 2025 9.050 prekoračitev hitrosti	prometna obremenitev je širši problem, ne izključno STR
Kanalizacija	razvejan sistem, vendar del prebivalstva zunaj aglomeracij uporablja greznice ali male čistilne naprave	omejitve so lokalne in teritorialno različne
Parkiranje	MUI navaja poletno pomanjkanje parkirnih mest v mestu	kritični vpliv v gosto pozidanih območjih

Vir: Rižanski vodovod, JP Marjetica, MUI in MOK [A11–A13, 13].

Tabela 7a: Dodatni okoljski in infrastrukturni kazalniki COMPASS

Kazalnik	MOK	Primerjava s Slovenijo
Površina območja (km ²)	303	Delež v Sloveniji: 1,5 %
Gostota turizma 2025	3,3	Primerjalni indeks s Slovenijo: 136,4
Intenzivnost turizma (število nočitev na dan / 100 prebivalcev) 2025	1,8	Primerjalni indeks s Slovenijo: 79,7
Ogljični odtis iz naslova turizma na prenočitev (v kg CO ₂ ekv./prenočitev) 2025	64,7	Primerjalni indeks s Slovenijo: 84,3
Indeks naravnega ambianta in neokrnjenosti narave (1-100) 2025	75	Primerjalni indeks s Slovenijo: 92,6
Število izdanih gradbenih dovoljenj/1000 prebivalcev 2025	2,4	Primerjalni indeks s Slovenijo: 85,7
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (kg/prebivalca) 2024	438	Primerjalni indeks s Slovenijo: 116,5
Delež počitniških stanovanj od vseh stanovanj 2024	1,3 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 58,9

Vir: Analiza dodatnih kazalnikov COMPASS [A16], list »Okoljski infrastrukturni«.

MOK ima po metodologiji Tourism Destination COMPASS gostoto turizma 3,3 in primerjalni indeks s Slovenijo 136,4, medtem ko je intenzivnost turizma 1,8 nočitve na dan na 100 prebivalcev oziroma 79,7 % slovenske ravni. Kombinacija kaže nadpovprečno prostorsko koncentracijo turistične ponudbe, vendar podpovprečno celoletno intenzivnost, kar je skladno z izrazito sezonskostjo. Ogljični odtis 64,7 kg CO₂ ekv. na prenočitev je pod slovensko primerjavo, količina zbranih komunalnih odpadkov 438 kg na prebivalca pa nad njo. To utemeljuje, vsaj na kratek in srednji rok, usmerjanje v večjo zasedenost obstoječih zmogljivosti, podaljševanje sezone in učinkovitejšo rabo infrastrukture namesto nekritične rasti kapacitet z nižjo dodano vrednostjo.

2.3 Ekonomsko-poslovni pomen turizma

Turizem ustvarja prihodke ponudnikom nastanitev, gostinstvu, trgovini, prevozom, kulturnim in športnim dejavnostim ter občini prek turistične in promocijske takse. Leta 2025 je bilo po priloženi evidenci obračunanih približno 614.107 EUR turistične in 153.527 EUR promocijske takse, skupaj 767.634 EUR. V prvem polletju 2026 je bilo skupaj obračunanih približno 214.678 EUR. Ti prihodki so merljivi, širši multiplikativni učinek pa v priloženih podatkih ni neposredno ocenjen.

Zasebne nastanitve omogočajo podjetništvo in aktivacijo nepremičnin, zlasti v zaledju. Po drugi strani lahko izpodrivanje dolgoročnega najema poveča stanovanjske stroške za zaposlene, študente in mlade družine, kar posredno slabi dostopnost delovne sile. Optimalen režim zato maksimira neto lokalno korist, ne zgolj števila nočitev.

Tabela 7b: Dodatni ekonomsko-poslovni kazalniki Tourism Destination COMPASS

Kazalnik	MOK	Primerjava s Slovenijo
Število vseh vrst podjetij na območju (SURS) 2024	7.119	Delež v Sloveniji: 3,0 %
Zaposleni in samozaposleni v vseh vrstah podjetij na območju (SURS) 2024	25.102	Delež v Sloveniji: 2,7 %
Dodana vrednost vseh vrst podjetij na območju (reg.podjetja v AJ PES) 2025	921.448.090 EUR	Delež v Sloveniji: 2,5 %
Donosnost kapitala vseh vrst podjetij na območju ((reg.podjetja v AJ PES) 2025	8,4 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 89,4
Dodana vrednost na zaposlenega v vseh vrstah podjetij na območju (reg.podjetja v AJ PES) 2025	73.385 EUR	Primerjalni indeks s Slovenijo: 111,1
EBITDA marža vseh vrst podjetij na območju (reg.podjetja v AJ PES) 2025	8,3 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 88,2
Delež reg.podjetij in s.p. v Nastanitveni in gostinski dejavnosti (I) od vseh podjetij na območju (reg.podjetja v AJ PES) 2025	7,3 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 109,1
Delež dodane vrednosti v Nastanitveni in Gostinski dejavnosti (I) v dodani vrednosti vseh podjetij na območju (reg.podjetja v AJ PES) 2025	3,0 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 86,6
Zaposleni v reg.podjetjih v Nastanitveni in gostinski dejavnosti (I) ((reg.podjetja v AJ PES) 2025	757,3	Delež v Sloveniji: 2,5 %
Dodana vrednost/zaposl. reg.podjetij Nastanitveni in gostinski dejavnosti (I) (reg.podjetja v AJ PES) 2025	41.382 EUR	Primerjalni indeks s Slovenijo: 93,4
EBITDA v reg.podjetjih in s.p. v Nastanitveni in gostinski dejavnosti (I) (reg.podjetja v AJ PES) 2025	9.796.058 EUR	Delež v Sloveniji: 2,4 %
EBITDA marža v reg.podjetjih in s.p. v Nastanitveni in gostinski dejavnosti (I) (reg.podjetja v AJ PES) 2025	11,2 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 93,8
Donosnost kapitala v reg. podjetjih in s.p. v Nastanitveni in gostinski dejavnosti (I) (reg.podjetja v AJ PES) 2025	13,3 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 146,4
Dodana vrednost reg.podjetij v Nastanitveni dejavnosti (I 55) (reg.podjetja v AJ PES) 2025	10.042.812 EUR	Delež v Sloveniji: 1,7 %
Delež dodane vrednosti v Nastanitveni dejavnosti (I 55) v dodani vrednosti vseh podjetij na območju (reg.podjetja v AJ PES) 2025	1,0 %	Primerjalni indeks s Slovenijo: 64,4
Dodana vrednost/zaposl. reg.podjetij v Nastanitveni dejavnosti (I 55) (reg.podjetja v AJ PES) 2025	68.463 EUR	Primerjalni indeks s Slovenijo: 118,8

Vir: Analiza dodatnih kazalnikov Tourism Destination COMPASS [A16], Hosting M&C

Na območju MO Koper po podatkih SURS deluje 7.119 podjetij, 25.102 zaposlenih in samozaposlenih. Po podatkih AJ PES za leto 2025, podjetja in s.p., ki objavljajo svoje podatke na AJ PES (niso zajeti predvsem normiranci in tisti ki ne objavljajo podatkov na AJ PES) skupaj realizirajo 921,4 mio EUR dodane vrednosti. Dodana vrednost na zaposlenega v vseh gospodarskih dejavnostih je nad slovenskim povprečjem, v nastanitveni in gostinski dejavnosti pa znaša 41.382 EUR in dosega 93,4 % državne primerjave po primerljivem kriteriju vira AJ PES. Registrirana podjetja v AJ PES v dejavnosti I (celotno gostinstvo t.j. strežba hrane in pijač in nastanitve) zaposlujejo 757,3 osebe. Donosnost njihovega kapitala je nadpovprečna, vendar delež dodane vrednosti dejavnosti I v občinskem gospodarstvu in produktivnost na zaposlenega kažeta prostor za kakovostni premik. To je skladno s Strategijo turizma MOK 2030, ki prednost daje višji dodani vrednosti,

kakovosti, cenovni poziciji in celoletnemu poslovanju, ne zgolj rasti števila ležišč ali števila nočitev v poletnih mesecih [5–6].

Pri presoji je potrebno upoštevati tudi potencialni konflikt interesov med registriranimi nastanitvenimi obrati, ki poslujejo celo leto ali večino leta, redno zaposlujejo osebje ter nosijo stalne stroške poslovanja, in kratkotrajnim oddajanjem stanovanj, apartmajev, sob ali hiš. Kratkotrajni najem je lahko za destinacijo dragocena dopolnitev, zlasti ob konicah in v zaledju; če pa v urbanem območju deluje ob nižjih stroških, drugačnih obveznostih ali neenakomernem nadzoru ter neposredno nadomešča hotelsko oziroma celoletno ponudbo, lahko ustvarja zaznavo ali tveganje nelojalne konkurence. Dokument ne ugotavlja pravne kršitve konkurence, temveč razvojno tveganje, ki zahteva primerljive standarde kakovosti, registracije, poročanja in nadzora.

2.4 Družbeno-kulturni kazalniki

Medobčinska Uprava Istre (MUI) – Medobčinski inšpektorat poroča o večji živahnosti mestnega jedra, dogodkih in gospodarski aktivnosti v poletnih mesecih, hkrati pa o parkirnih in prometnih pritiskih, odpadkih, hrupu ter občutku obremenjenosti prebivalcev. Leta 2026 je bilo zabeleženih pet prijav zaradi hrupa in tri zaradi spanja na javnih površinah, vendar ni bilo mogoče zanesljivo ugotoviti neposredne povezave s kratkotrajnimi nastanitvami. Takšna ugotovitev zahteva previdnost: zaznani problemi so realni, toda vzročne zveze s STR ni dopustno avtomatično pripisati brez podatkov o lokaciji, času in viru dogodka.

Tabela 7c: Dodatni družbeno-kulturni kazalniki COMPASS

Kazalnik	MOK	Primerjava s Slovenijo
Število enot nepremične kulturne dediščine	657	Delež v Sloveniji: 2,1 %
Število enot nesnovne kulturne dediščine	1	Delež v Sloveniji: 0,7 %
Potencial vseh elementov kulturne dediščine na 1000 prihodov turistov	5,1	Primerjalni indeks s Slovenijo: 113,7
Gostota kulturne dediščine na km ² površine območja	2,2	Primerjalni indeks s Slovenijo: 140,9
Intenzivnost kulturne dediščine na 100 prebivalcev	1,2	Primerjalni indeks s Slovenijo: 82,3
Indeks kulturno zgodovinskega ambientsa in kulturne živahnosti (1-100)	95	Primerjalni indeks s Slovenijo: 135,3

Vir: Analiza dodatnih kazalnikov Tourism destination COMPASS [A16], Hosting M&C

Koper ima 657 enot nepremične kulturne dediščine in indeks kulturno-zgodovinskega ambientsa ter kulturne živahnosti 95, kar je znatno višje od slovenskega povprečja. Gostota dediščine in kulturna živahnost sta nad slovensko primerjavo, intenzivnost dediščine na 100 prebivalcev pa pod njo. Dediščina je zato pomembna konkurenčna prednost za celoletne kulturne produkte in prostorsko razpršitev obiska, hkrati pa zahteva varovanje bivalne funkcije historičnega jedra pred turistično monofunkcionalnostjo. Tudi ta sklep sledi Strategiji turizma MOK 2030. [5–6]

3 Podrobna analiza strukture nastanitvenih kapacitet in vloge sobodajalcev in potencialnih obratov KTN

3.1 Posnetek aktivne turistične nastanitvene ponudbe

Po deduplikaciji registra nastanitvenih obratov na datum 22. julij 2026 je v MOK aktivnih 745 nastanitvenih obratov s 5.833 ležišči in 2.036 nedeljivimi nastanitvenimi enotami (sobami). Podatek je administrativni posnetek: ne pomeni, da so vse zmogljivosti razpoložljive vsak dan ali da je vsako ležišče v stanovanju, ki ga pravno zajema 22. člen ZGos-1.

Tabela 8: Aktivni obrati po vrsti, RNO 22. 7. 2026

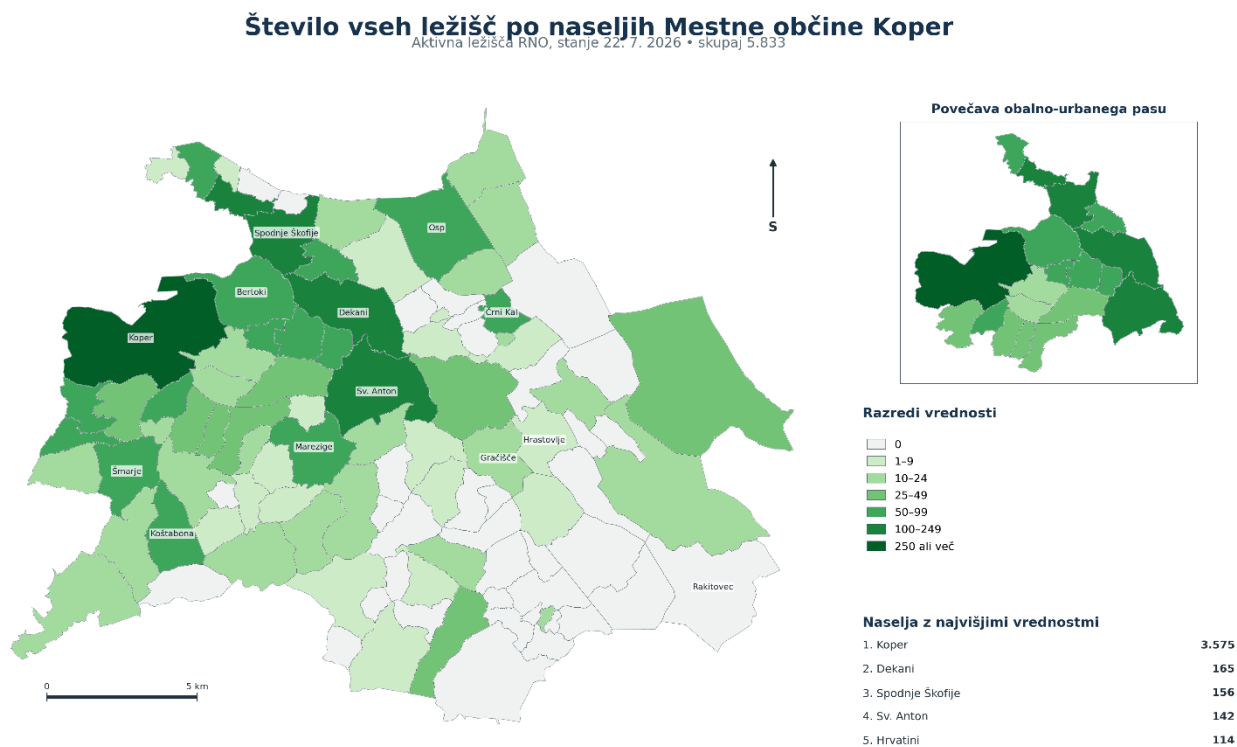
Vrsta	Objekti	Enote	Ležišča	Delež ležišč
Apartma	525	762	2.549	43,7 %
Drugi objekt	14	187	568	9,7 %
Hotel	7	279	560	9,6 %
Prenočišča	19	186	430	7,4 %
Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša	60	96	373	6,4 %
Soba, stanovanje, hiša	46	97	279	4,8 %
Mladinska prenočišča	7	103	219	3,8 %
Turistična kmetija z nastanitvijo	14	42	167	2,9 %
Začasni objekt	4	65	156	2,7 %
Penzion	5	35	100	1,7 %
Soba stanovanje hiša	6	36	84	1,4 %
Gostišče	4	31	79	1,4 %
Počitniški dom	4	16	78	1,3 %
Apartmajsko	15	18	69	1,2 %
Kamp	1	42	45	0,8 %
Planinski dom koča	1	24	24	0,4 %
Druge oblike bivanja na prostem	5	7	20	0,3 %
Prenočišče	4	4	13	0,2 %
Počitniška hiša	2	4	12	0,2 %
Marina	1	1	6	0,1 %
Soba	1	1	2	0,0 %
Skupaj	745	2.036	5.833	100,0 %

Vir: RNO [A5]; en zapis na ID, aktivni status; lastni izračuni.



Slika 6: Aktivna ležišča po vrsti nastanitvenega obrata

Vir: RNO [A5]; lastni izračuni.



Vir: RNO, stanje 22. 7. 2026; Priloga E. Ležišča so naseljem pripisana po registriranem naslovu ponudnika (polje nasnt).
Meje naselij: GURS, Register prostorskih enot (RPE). Koordinatni sistem: D96/TM (EPSG:3794).

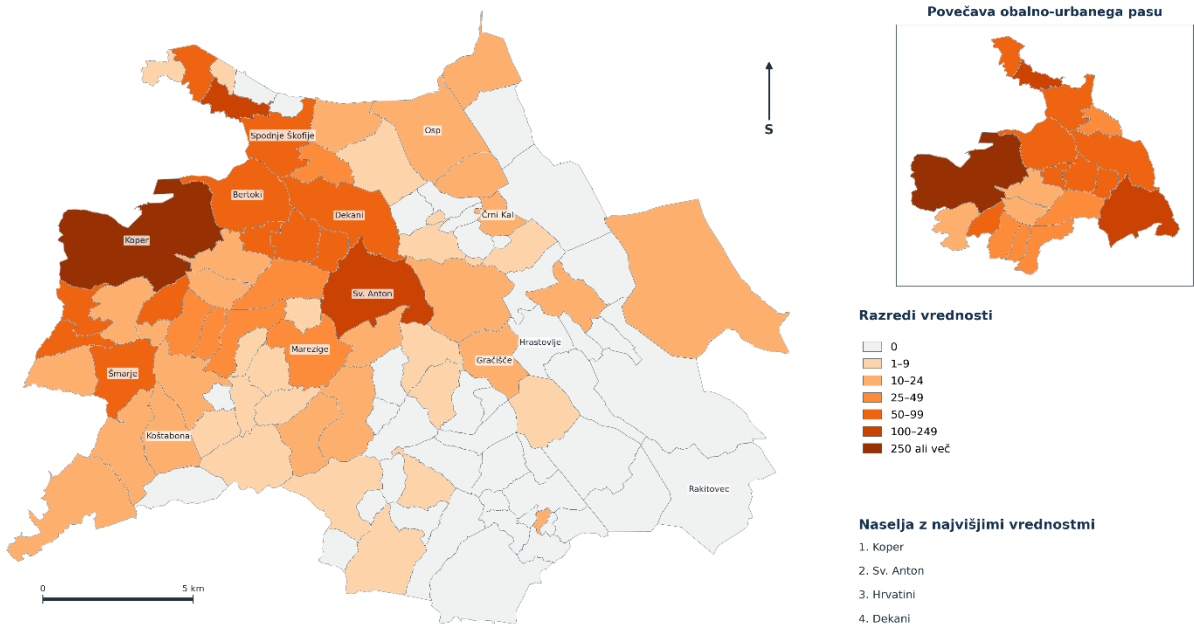
Delovna strokovna kartografska ponazoritev

Slika 6-1: Ponazoritev intenzivnosti števila ležišč po naseljih na območju MO Koper

Vir: RNO [22.7.2026]; lastni izračuni

Število ležišč v potencialnih obratih KTN po naseljih MOK

Operativni približek RNO, stanje 22. 7. 2026 • skupaj 3.364



Vir: RNO, stanje 22. 7. 2026; Priloga E. KTN zajema vrste apartma, soba in počitniška hiša ter stare združene oznake.
Meje naselij: GURS, Register prostorskih enot (RPE). Koordinatni sistem: D96/TM (EPSG:3794).

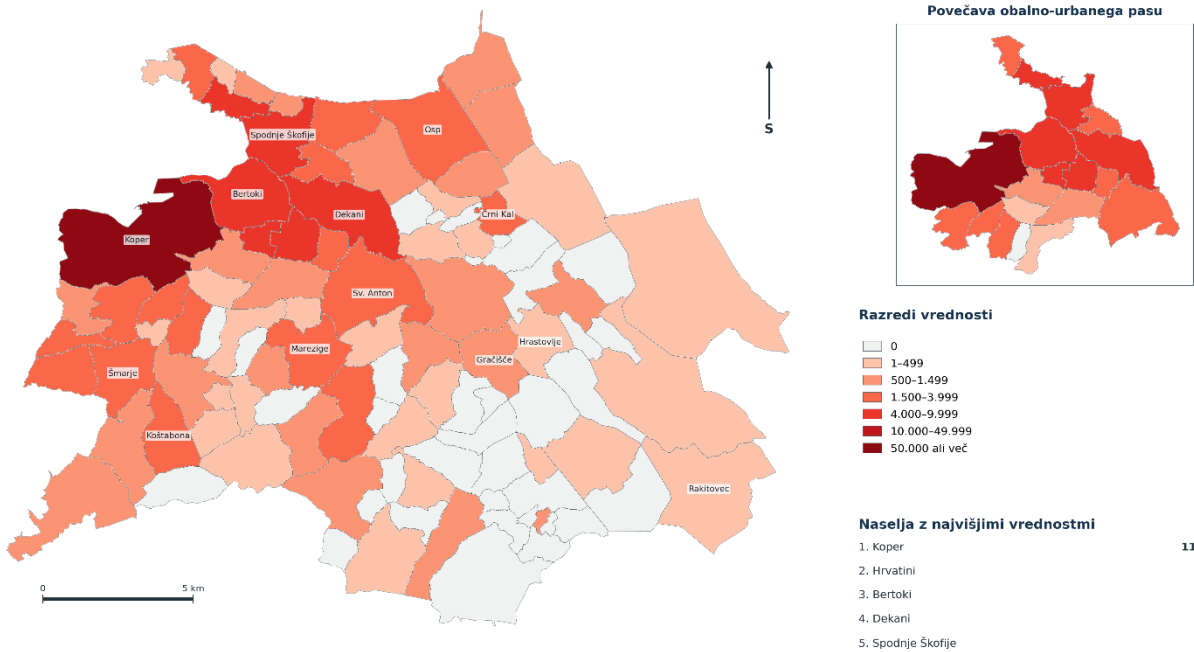
Delovna strokovna kartografska ponazoritev

Slika 6-2: Ponazoritev intenzivnosti števila ležišča po naseljih na območju MO Koper

Vir: RNO [22.7.2026]; lastni izračuni

Število nočitev v potencialnih obratih KTN po naseljih MOK, 2025

Modelni pripis po naseljih • občinski seštevok 202.952



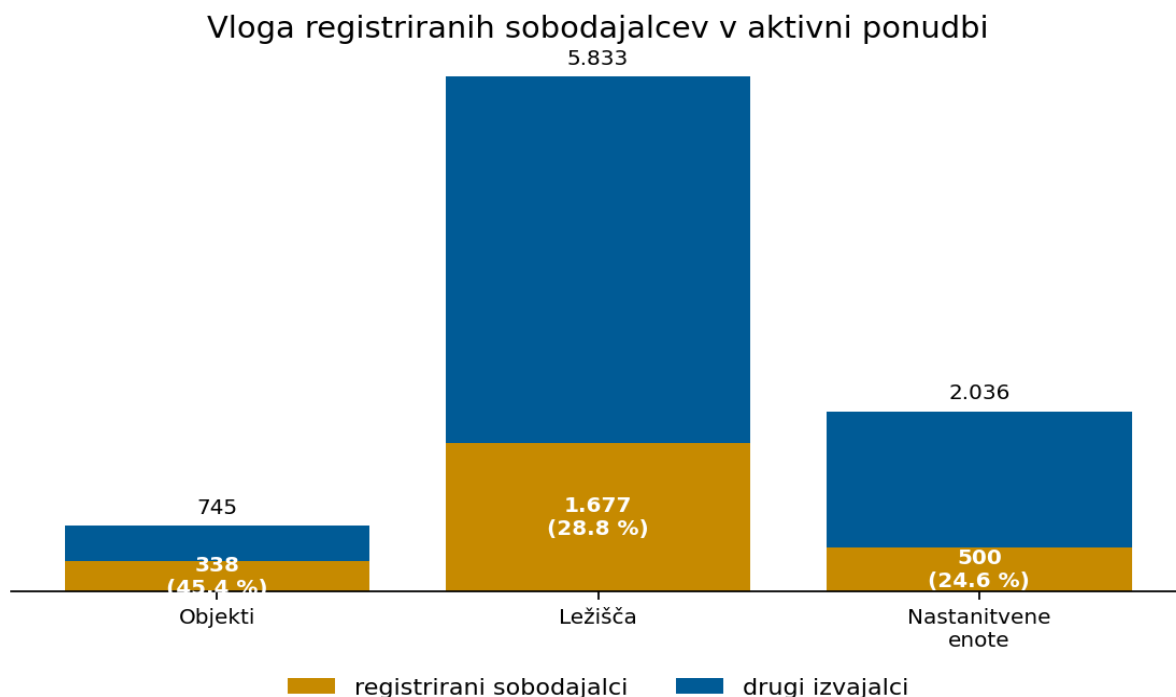
Vir: MOK in RNO; Priloga E. Občinski seštevok KTN je neposreden, razdelitev po naseljih pa modelna ocena.
Meje naselij: GURS, Register prostorskih enot (RPE). Koordinatni sistem: D96/TM (EPSG:3794).

Delovna strokovna kartografska ponazoritev

Slika 1-2: Ponazoritev intenzivnosti števila nočitev v potencialnih obratih KTN po naseljih na območju MO Koper

Vir: RNO [22.7.2026]; lastni izračuni

3.2 Vloga registriranih sobodajalcev in potencialnih obratov KTN v turistični ponudbi in pobrani turistični taksi



Slika 7: Delež registriranih sobodajalcev v aktivni ponudbi

Vir: RNO [A5]; lastni izračuni.

Registrirani sobodajalci upravljajo 338 aktivnih obratov, kar je 45,4 % vseh obratov. Razpolagajo s 1.677 ležišči (28,8 %) in 500 nastanitvenimi enotami (24,6 %). Sobodajalci so torej po številu izvajalcev največja skupina, njihov delež ležišč pa je manjši, ker so njihovi obrati praviloma majhni.

Če se poleg pravnoorganizacijske oblike sobodajalca upoštevajo širše male in zasebne vrste ponudbe – apartmaji, sobe, počitniška stanovanja in hiše, prenočišča, turistične kmetije, apartmajska naselja ter druge manjše oblike – te predstavljajo približno 3.998 ležišč oziroma 68,5 % vseh aktivnih ležišč. Ta analitična skupina ni enaka zakonski kategoriji »stanovanje v kratkotrajnem najemu«; za nadzor in akt je potrebna povezava na podatek o vrsti nepremičnine in posameznem stanovanju.

Za potrebe analize so med potencialne obrate KTN uvrščeni aktivni in po identifikacijski številki RNO deduplicirani nastanitveni obrati, ki so bili v Registru nastanitvenih obratov na dan 22. 7. 2026 evidentirani kot apartma, soba, počitniška hiša ali s starejšo združeno oznako soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša. Te vrste obratov lahko predstavljajo nastanitveno dejavnost v stanovanju ali delu stanovanja in zato potencialno ustrezajo opredelitvi oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem po ZGos-1. **Razvrstitev je operativni analitični približek, ne dokončna pravna kvalifikacija:** za uporabo časovne omejitve iz 22. člena ZGos-1 je treba pri posameznem obratu preveriti predvsem, ali se dejavnost dejansko opravlja v stanovanju ali delu stanovanja, ter ustrezne namenske podatke novega RNO. Pravna oblika ponudnika pri tej analitični razvrstitvi ni bila odločilna.

Vrsta nastanitvenega obrata v RNO, kot potencialni obrati KTN	Število obratov	Število ležišč
Apartma	539	2.614
Soba	1	2
Počitniška hiša	2	12
Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša*	112	736
Potencialni obrati KTN skupaj	654	3.364

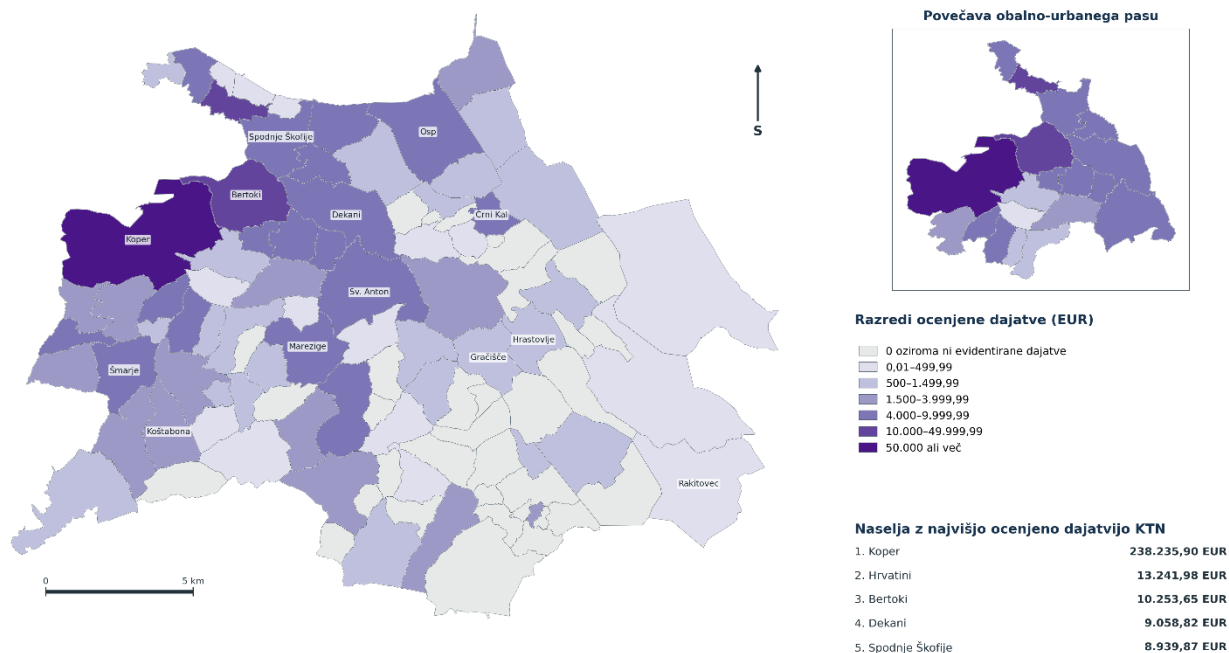
* Vključena je tudi ena evidenčna različica zapisa »soba, počitniško stanovanje ali počitniške hiša«.

Vir: RNO, presek 22. 7. 2026, list »Nastanitveni obrati RNO«; aktivni obrati, deduplicirani po ID RNO

Potencialni KTN predstavljajo 654 od 745 aktivnih obratov in 3.364 od 5.833 evidentiranih ležišč v uporabljeni registrski osnovi.

Ocenjena višina pobrane dajatve potencialnih KTN po naseljih MOK, 2025

Turistična + promocijska taksa • modelna ocena skupaj 427.609,28 EUR



Viri: MOK, »statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026.xlsx«; RNO, presek 22. 7. 2026; poročili o turističnem prometu 2025 in I-VI 2026; lastni izračuni.

Metoda: delež potencialnih KTN je ocenjen iz obračunov po obratih v združenem listu 2025-I-VI 2026 in preslikan na kontrolni seštevek dajatev 2025 po naseljih.

Potencialni KTN je operativni približek (apartma, soba, počitniška hiša); ne gre za pravno kvalifikacijo posameznega obrata. Meje naselij: GURS RPE; D96/TM (EPSG:3794).

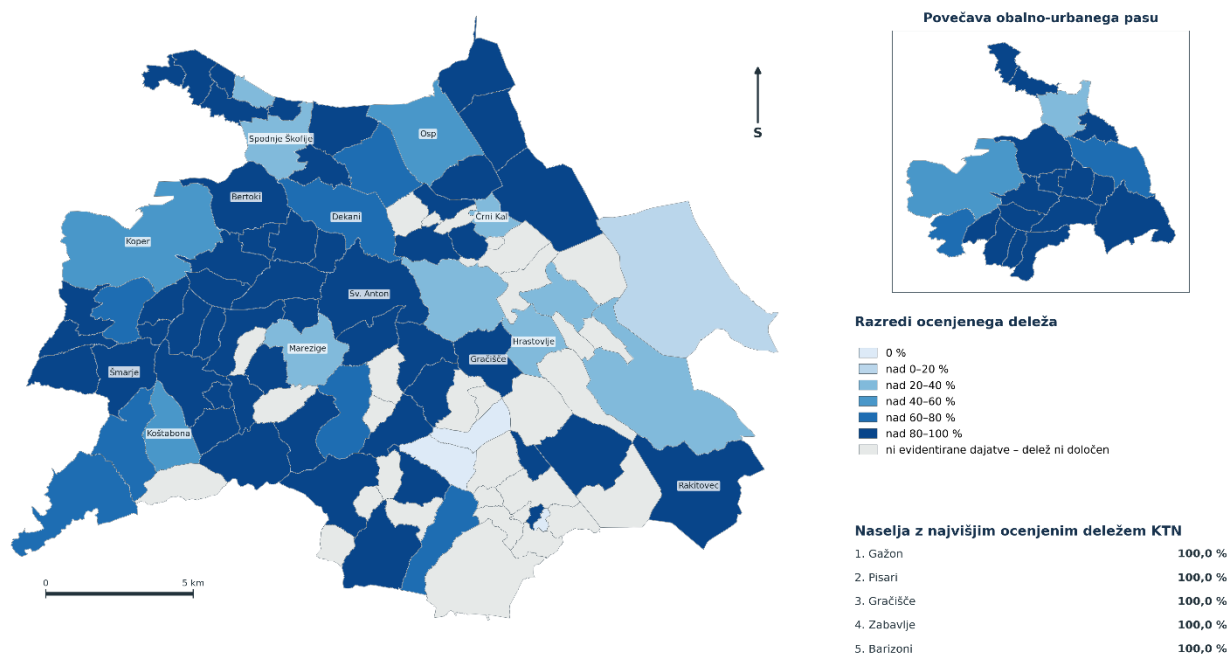
Delovna strokovna kartografska ponazoritev

Slika 7-1: Ocenjena višina pobrane turistične in promocijske takse s strani potencialnih KTN po naseljih MO Koper

Vir: MOK-statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026 [A5]; lastni izračuni

Ocenjeni delež dajatve potencialnih KTN v skupni dajatvi po naseljih MOK, 2025

Turistična + promocijska taksa • ocenjeni tehtani delež za MOK 55,7 %



Viri: MOK, »statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026.xlsx«; RNO, presek 22. 7. 2026; poročili o turističnem prometu 2025 in I-VI 2026; lastni izračuni.

Metoda: delež potencialnih KTN je ocenjen iz obračunov po obratih v združenem listu 2025-I-VI 2026 in preslikan na kontrolni seštevek dajatev 2025 po naseljih.

Potencialni KTN je operativni približek (apartma, soba, počitniška hiša); ne gre za pravno kvalifikacijo posameznega obrata. Meje naselij: GURS RPE; D96/TM (EPSG:3794).

Delovna strokovna kartografska ponazoritev

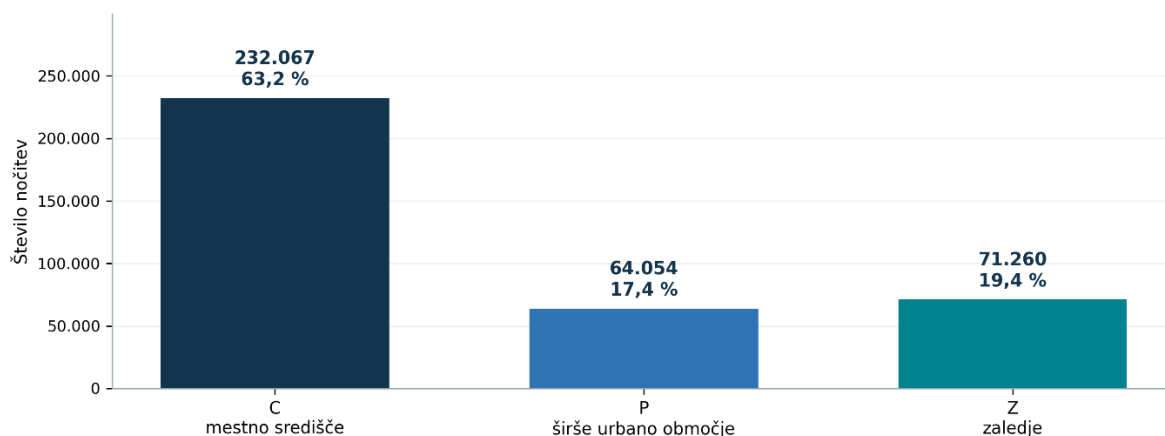
Slika 7-2: Ocenjen delež pobrane turistične in promocijske takse s strani potencialnih KTN od celotne višine po naseljih MO Koper

Vir: MOK-statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026 [A5]; lastni izračuni

3.3 Zasedenost kapacitet in prostorski vzorec

Slika 8: Nočitve po internem območju C/P/Z, 2025

Preslikava zadnje razmejitve: A → C, B → P, C → Z



Vir: MOK, evidenca turistične takse, leto 2025; lastni izračuni.

Slika 8: Nočitve po internem območju C/P/Z, 2025 + I-VI 2026

Vir: MOK [A5]. Oznake C/P/Z so delovni interni sloj brez priložene formalne legende; izloženi so očitni zapisi Ankarana.

Tabela 9: Analitični agregat po območjih C/P/Z

Območje	Število nastanitvenih obratov	Prihodi	Nočitve	Delež nočitev MOK	Zasedenost	Dajatvi promocijske in turistične takse skupaj
C – mestno središče	380	83.669	232.067	63,2 %	29,7 %	479.585,00 €
P – širše urbano območje	227	23.670	64.054	17,4 %	30,9 %	143.736,25 €
Z – zaledje	138	22.640	71.260	19,4 %	25,5 %	144.312,50 €
MOK – skupaj	745	129.979	367.381	100,0 %	28,9 %	767.633,75 €

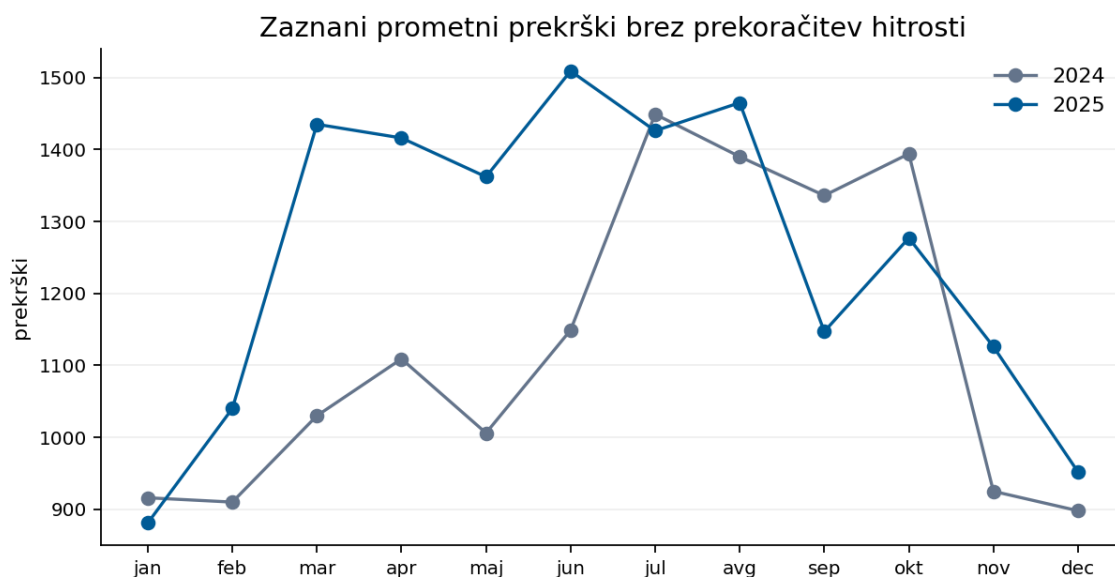
Vir: MOK [A5]; obdobje 2025 + I–VI 2026; lastni izračuni.

3.4 Nadzor in spoštovanje obveznosti

Tabela 10: Ugotovitve MUI na področju kratkotrajnih nastanitev

Področje	Obseg	Interpretacija
Turistična/promocijska taksa 2025	25 upravnih + 17 prekrškovnih postopkov	zamude ali neplačilo; v vseh prekrškovnih postopkih odločba
Turistična/promocijska taksa 2026	21 upravnih + 16 prekrškovnih postopkov	stanje do datuma poročila
Hrup 2026	5 prijav	neposredna zveza s STR ni bila dokazana
Spanje na javnem kraju 2026	3 prijave	neposredna zveza s STR ni bila dokazana
Soglasja solastnikov	skoraj brez prijav	majhen zaznani obseg, ne nujno odsotnost kršitev

Vir: MUI [A13].



Slika 9: Prometni prekrški brez prekoračitev hitrosti, 2024–2025

Vir: MUI [A13]. Podatki ne dokazujejo vzročne zveze s kratkotrajnim najemom.

3.5 Sklep poglavja

Z vidika strukture trga je potrebno varovati dopolnilno funkcijo kratkotrajnega najema, ne pa spodbujati njegovega nekontroliranega prehoda v neposredni nadomestek celoletnih nastanitvenih obratov. Celoletni

obrati praviloma ustvarjajo stabilnejša delovna mesta, zagotavljajo več stalnih storitev in lažje nosijo cilj sezonalizacije; zasebna ponudba pa pomembno povečuje raznolikost, geografski doseg in prožnost destinacije. Enaka pravila registracije, transparentnosti, kakovosti in nadzora zmanjšujejo tveganje nelojalne konkurence med segmentoma.

Dokazna ugotovitev

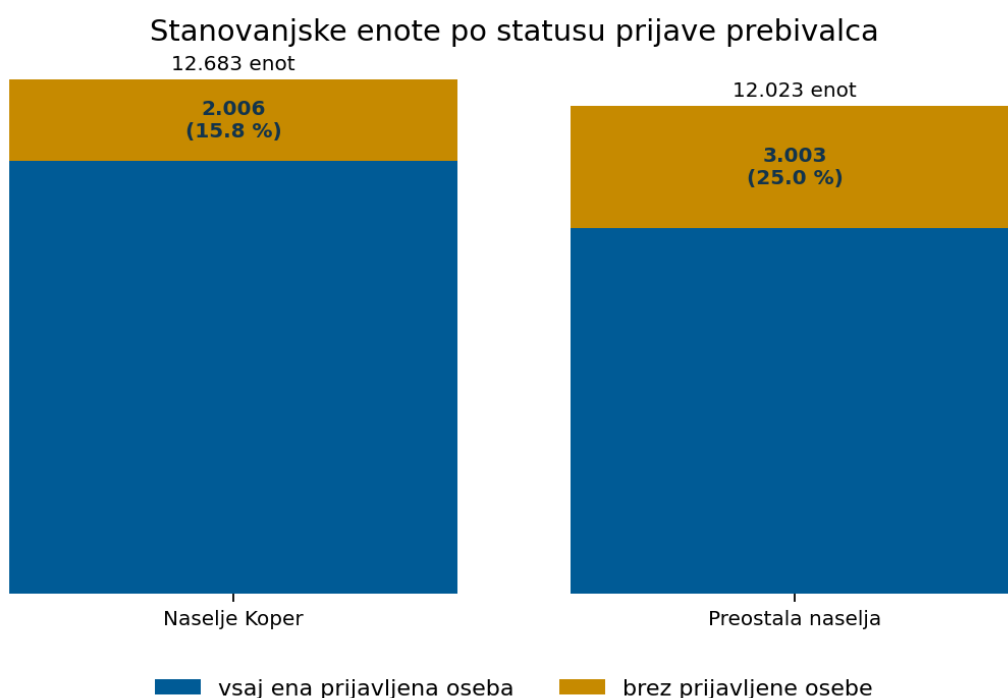
Zasebne in manjše nastanitvene oblike so bistven del ponudbe v destinaciji Koper, vendar pravna kategorija sobodajalca ni enaka kategoriji stanovanja v kratkotrajnem najemu. Splošni akt se mora uporabljati na podlagi podatka o posameznem stanovanju in lokaciji, ne zgolj na podlagi pravnoorganizacijske oblike izvajalca ali vrste obrata. Razvojni cilj je višja zasedenost stalnih kapacitet, več nočitev zunaj julija in avgusta, prostorska dekoncentracija, višja kakovost in cenovna pozicija ter večja dodana vrednost destinacije.

4 Analiza stanovanjskega in najemniškega trga

4.1 Prebivalstvo in demografski trend

Zmerna, v celoti selitvena, rast prebivalstva povečuje osnovno povpraševanje po stanovanjih. Koper hkrati opravlja funkcijo regionalnega zaposlitvenega, univerzitetnega, pristaniškega, zdravstvenega in upravnega središča in je postal že tudi uveljavljeno pristanišče za potniške ladje križarke. Del dejanskega povpraševanja zato ni v celoti zajet v številu stalno prijavljenih prebivalcev: pomembni so študenti, začasno zaposleni, dnevni migranti in sezonski delavci.

4.2 Stanovanjski fond in status zasedenosti



Slika 10: Stanovanjske enote glede na prijavo prebivalca

Vir: MOK/GURS [A6]. »Brez prijavljene osebe« ni sinonim za prazno stanovanje.

Tabela 11: Stanovanjske enote po registracijskem statusu

Območje	Vse enote	Vsaj ena prijavljena oseba	Brez prijavljene osebe	Delež brez prijave
Naselje Koper	12.683	10.677	2.006	15,8 %
Druga naselja MOK	12.023	9.020	3.003	25,0 %
MOK skupaj	24.706	19.697	5.009	20,3 %

Vir: MOK/GURS [A6]; lastni izračuni.

Ob uporabi podatka o 54.683 prebivalcih leta 2025 in 19.697 stanovanj z vsaj eno prijavljeno osebo znaša orientacijsko povprečje **2,78 prebivalca na zasedeno stanovanje**. Gre za razmerje dveh administrativnih stanj, ki nista nujno zajeta na isti presečni dan, zato je primerno za spremljanje in primerjavo, ne za oceno dejanske velikosti gospodinjstev. Delež enot brez prijavljene osebe je v naselju Koper 15,8 %, v drugih naseljih

pa 25,0 %. To je relevanten signal o sekundarnih stanovanjih, občasni rabi, obnovah, neregistriranem bivanju ali turistični rabi, vendar brez dodatnega terenskega in administrativnega preverjanja ne omogoča ocene dejansko praznih in za dolgoročni najem primernih stanovanj.

4.2.1 Obseg stanovanj po naseljih MO Koper in predvidenih območjih C(A)/P(B)/Z(C)

Analiza v tej točki prikazuje prostorsko razporeditev stanovanjskega fonda v razmejitvi območij, kot je obravnavana v tem dokumentu. Oznaka C(A) pomeni območje A oziroma mestno območje Koper, P(B) območje B oziroma širši urbani in primestni pas, Z(C) pa območje C oziroma podeželsko zaledje.

Pri stanovanjskih podatkih izraz »nezasedeno stanovanje« pomeni stanovanje, v katerem ni prijavljena nobena oseba s stalnim ali začasnim prebivališčem. Kazalnik zato ni enak dejanski fizični praznosti ali razpoložljivosti stanovanja za dolgoročni najem. Podatki so agregirani po 104 naseljih MOK. Razmejitev C/P/Z je vsebinsko enaka razmejitvi A/B/C: C = A, P = B in Z = C.

Tabela 11-1: Stanovanjske enote po območjih C(A) / P(B) / Z(C)

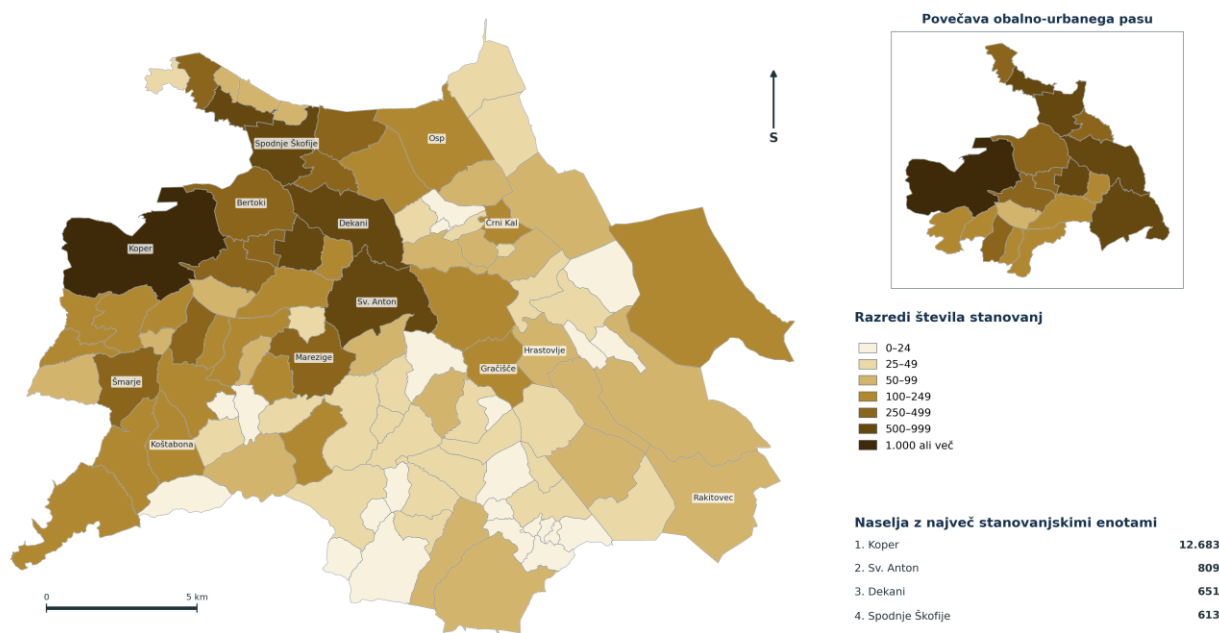
Območje	Število vseh stanovanjskih enot	Delež vseh enot v MOK	Delež stanovanj brez prijavljene osebe v območju
C(A)	12.683	51,34 %	15,82 %
P(B)	6.685	27,06 %	19,00 %
Z(C)	5.338	21,61 %	32,47 %
MOK skupaj	24.706	100,00 %	20,27 %

Vir: MOK/GURS, »Podatki o številu in zasedenosti stanovanjskih enot po naseljih MOK«; lastni izračuni.

Spodnja kartografska ponazoritev prikazuje intenzivnost stanovanjskih enot po posameznih naseljih MO Koper.

Število vseh stanovanjskih enot po naseljih MOK

Administrativni stanovanjski fond • skupaj 24.706 enot



Vir: MOK/GURS, »Podatki o številu in zasedenosti stanovanjskih enot po naseljih MOK«; lastni prikaz.
Meje naselij: GURS, Register prostorskih enot (RPE). Koordinatni sistem: D96/TM (EPSG:3794).

Delovna strokovna kartografska ponazoritev

Kratek komentar k kartografski ponazoritvi. Območje C(A), ki ga predstavlja naselje Koper, vsebuje 51,34 % vseh stanovanj mesto Koper in ima najnižji delež stanovanj brez prijavljene osebe (15,82 %). P(B) zajema 27,06 % fonda in ima 19,00-odstotni delež takih stanovanj. V Z(C) je 21,61 % stanovanjskega fonda, vendar je delež stanovanj brez prijavljene osebe najvišji (32,47 %), kar kaže na večji pomen sekundarne, občasne ali drugače neregistrirane rabe; samo po sebi pa ne dokazuje turističnega najema.

4.3 Zasebni najemniški trg – podatki FURS

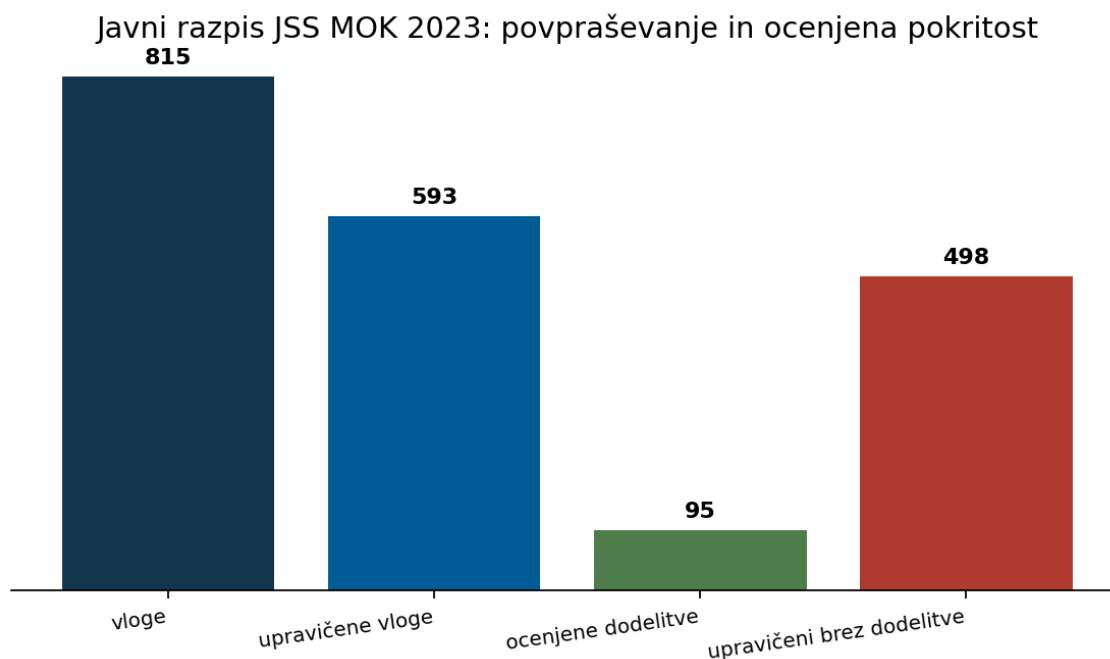
Tabela 12: Število evidentiranih najemnih razmerij po podatkih FURS

Leto/različica	Število	Opomba
2023	2.499	običajne fizične osebe, oddaja fizičnim osebam; vključene tudi katastrske enote sedanjega Ankarana
2024	2.516	enaka metodologija
2025	2.564	rast 2,6 % glede na 2023
2025 – delovna izločitev Ankarana	2.371	odštetih 193 zapisov Hribi, Jernej, Oltra in Ankaran; potrebna potrditev FURS/MOK

Vir: FURS [A8].

FURS izrecno opozarja, da podatki ne zajemajo celotnega najemniškega trga: manjkajo vsi primeri oddajanja v okviru dejavnosti in del razmerij pravnih oseb; druga tabela vključuje tudi nestanovanjske nepremičnine. Zato podatki potrjujejo obstoj obsežnega zasebnega trga, ne omogočajo pa natančne ocene njegove velikosti ali prostih stanovanj. Posebnost Kopra je sezonsko prehajanje istega stanovanja med študijskim najemom od jeseni do pomladi in turističnim najemom v poletnih mesecih.

4.4 Povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih



Slika 11: Povpraševanje na razpisu JSS MOK 2023

Vir: JSS MOK [A9]. Število dodelitev je ocena: 75 Nova Dolinska + približno 20 drugih.

JSS MOK je lastnik 610 najemnih stanovanj. Na razpisu leta 2023 je prejel 815 vlog, od katerih je bilo 593 upravičenih. Ocenjeno je bilo dodeljenih približno 95 stanovanj, kar pomeni pokritost približno 16,0 % upravičenih vlog in približno 498 upravičenih gospodinjstev brez dodelitve. Na razpis Stanovanjskega sklada RS za 91 stanovanj v Novi Dolinski se je prijavilo več kot 1.000 prosilcev. Ti podatki so neposreden dokaz velikega presežnega povpraševanja.

4.5 Študentska in kadrovska stanovanja

Tabela 13: Ključni podatki Univerze na Primorskem

Kazalnik	Ocena	Pojasnilo
Študenti UP 2025/26	5.859	v prilogi je tudi tabelarni seštevek 5.789; razlika je verjetno časovna/metodološka
Študij v Kopru/Izoli	4.921	večina študijskega povpraševanja v obalnem urbanem prostoru
Zaposleni UP	831	več kot 650 dela v Kopru; približno 300 ima stalni naslov v MOK
Postelje UP	640	510 v MOK; načrtovanih 1.000 dodatnih, brez izvedbene lokacije
Zasebna nastanitev v Kopru	okoli 2.685 študentov	ocena UP; okoli 55 % relevantne populacije
UP-povezani zasebni najemniki	okoli 3.000 oseb / 1.000 stanovanj	ocena ob povprečno treh osebah na stanovanje
Povprečni strošek	okoli 340 EUR/osebo/mesec z obratovalnimi stroški	sobe/stanovanja si običajno delijo 2–4 osebe

Vir: Univerza na Primorskem [A10].

UP ocenjuje, da je nastanitev največja ovira za približno 40 % brucev, in opozarja na prenehanje najemov že junija. Kot optimalno poletno turistično obdobje predlaga 1. julij–15. september (77 dni). Nekateri deleži v

dopisu seštevno presegajo 100 %, zato jih je treba razumeti kot zaokrožene oziroma prekrivajoče se ocene, ne kot strogo razčlenitev celote.

4.6 Cene in projekcija dostopnosti stanovanj

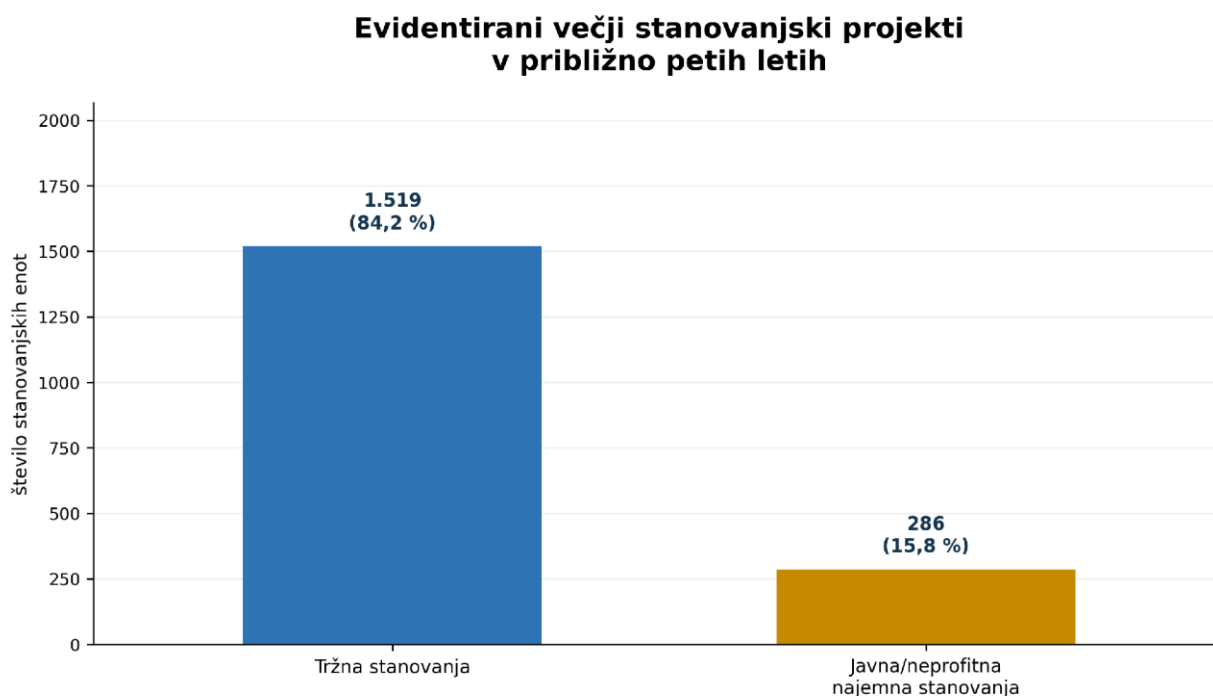
Uvrstitev Kopra s sklepom na osnovi Uredbe in ZGos-1 na državni seznam sama po sebi pomeni, da je občina po uradni metodologiji hkrati presegla prag nedostopnosti stanovanj in prag obsega kratkotrajnega najema. GURS v letnem poročilu za 2025 ugotavlja nadaljnjo rast stanovanjskih cen in dolgoročno močan cenovni cikel; SURS je za leto 2024 poročal o deseti zaporedni letni rasti cen stanovanjskih nepremičnin. [2–3, 10–11]

Tabela 14: Kvalitativna projekcija stanovanjske dostopnosti 2027–2028

Scenarij	Predpostavke	Pričakovani rezultat
Nižji pritisk	stagnacija/rahla korekcija cen, več dolgoročnih najemov, izvedba javne gradnje	dostopnost se stabilizira, a presežno povpraševanje ostane
Osrednji	zmerna rast prebivalstva in cen, stabilen turizem, 46 javnih stanovanj dokončanih	dostopnost ostane napeta; kratkotrajni najem je eden od več dejavnikov
Višji pritisk	nadaljnja hitra rast cen, zamik javnih projektov, rast kratkotrajne rabe	nadaljnje izrinjanje študentov, mladih in ključnih kadrov

Vir: lastna scenarijska presoja na podlagi [2–3, 10–11, A7–A10].

4.7 Predvidene novogradnje



Slika 12: Evidentirani večji stanovanjski projekti

Vir: MOK [A7]. Evidenca ne vključuje manjših eno- in dvostanovanjskih stavb.

Tabela 15: Večji stanovanjski projekti v približno petih letih

Lokacija	Enote	Vrsta	Leto	Status
Ob trgovini Axle "Rezidenca Capris"	75	Stanovanja za trg	NP	V postopku dovoljenja
Nad Dolinsko JSS	46	Neprofitna/najemna stanovanja	2026	V izvedbi
Nasproti Mercator Šalara	40	Stanovanja za trg	NP	V izvedbi
OPPN Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda	240	Neprofitna/najemna stanovanja	NP	V postopku prostorskega akta
Za Hoferjem v KP	36	Stanovanja za trg	2028	V izvedbi
NLB Ferrarska	512	Stanovanja za trg	NP	V postopku dovoljenja
NOVA 2	226	Stanovanja za trg	NP	V postopku dovoljenja
NOVA	254	Stanovanja za trg	2027	V izvedbi
Levji grad	124	Stanovanja za trg	2026	Končano
Aegida	180	Stanovanja za trg	NP	V izvedbi
Nabrežje	72	Stanovanja za trg	NP	V izvedbi

Vir: MOK [A7].

Evidenca novih stanovanjskih projektov na območju MO Koper vsebuje 11 projektov in 1.805 enot, od tega 1.519 tržnih ter 286 javnih/neprofitnih. V letu 2026 je bilo 124 tržnih enot Levji grad že dokončanih. Edina visoko gotova nova javna ponudba je 46 stanovanj Nad Dolinsko; dodatnih 240 enot v kareju med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda je v postopku prostorskega akta in jih ni mogoče šteti kot zagotovljeno oskrbo. Tudi če bi bilo izvedenih vseh 286 javnih enot, to ne bi samodejno odpravilo obstoječega in novega presežnega povpraševanja.

4.8 Sklep o stanovanjskem in najemniškem trgu kot podlaga za odločitev

Sklep poglavja

Podatki iz JSS, UP, FURS in stanovanjskega fonda kažejo napet stanovanjski trg, veliko presežno povpraševanje po javnem in študentskem najemu ter kratkoročno omejeno javno ponudbo. Iz razpoložljivih podatkov ni dokazano, da je kratkotrajni najem edini ali glavni vzrok povišanja cen stanovanj ali bistvenega znižanja razpoložljivosti stanovanj za prebivanje, je pa v urbanem delu občine regulacijsko relevanten dejavnik, ker se ista stanovanja sezonsko preusmerjajo med prebivanjem, poslovanjem in turizmom.

5 Analiza namenske rabe prostora in indeksov nedostopnosti stanovanj in obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem

5.1 Zahteva po veljavnih prostorskih aktih

Deveti odstavek 22. člena ZGos-1 zahteva upoštevanje namenske rabe prostora po veljavnih občinskih prostorskih aktih. Na spletni strani MOK je dostopen predlog OPN iz druge javne razgrnitve; njegove določbe in karte so pomemben strateški in strokovni vir, vendar osnutek oziroma predlog do pravnomočnega sprejema ni nadomestilo za veljavni prostorski akt. [7–9]

Predlog OPN posebej obravnava gospodarsko javno infrastrukturo v členih 17–35 ter razvoj turizma v strateškem delu in členih 72–73. Razlikuje urbano območje Kopra, historično mestno jedro in podeželsko zaledje. Ta razdelitev je vsebinsko skladna s predlaganim diferenciranim režimom, toda pravne meje akta morajo izhajati iz veljavnih in enolično določljivih prostorskih enot na dan sprejema.

Priloženi vektorski sloj nrp_plan_2018 predstavlja delovno podatkovno reprezentacijo namenske rabe prostora, uporabljeno za GIS-analizo. Pred uporabo rezultatov v obrazložitvi splošnega akta je treba s pristojnimi službami MOK formalno potrditi pravni izvor sloja, datum njegovega stanja ter njegovo popolno skladnost z namensko rabo prostora po veljavnih občinskih prostorskih aktih. [14–15, A14]

5.2 Razpoložljivost prostorskih podatkov

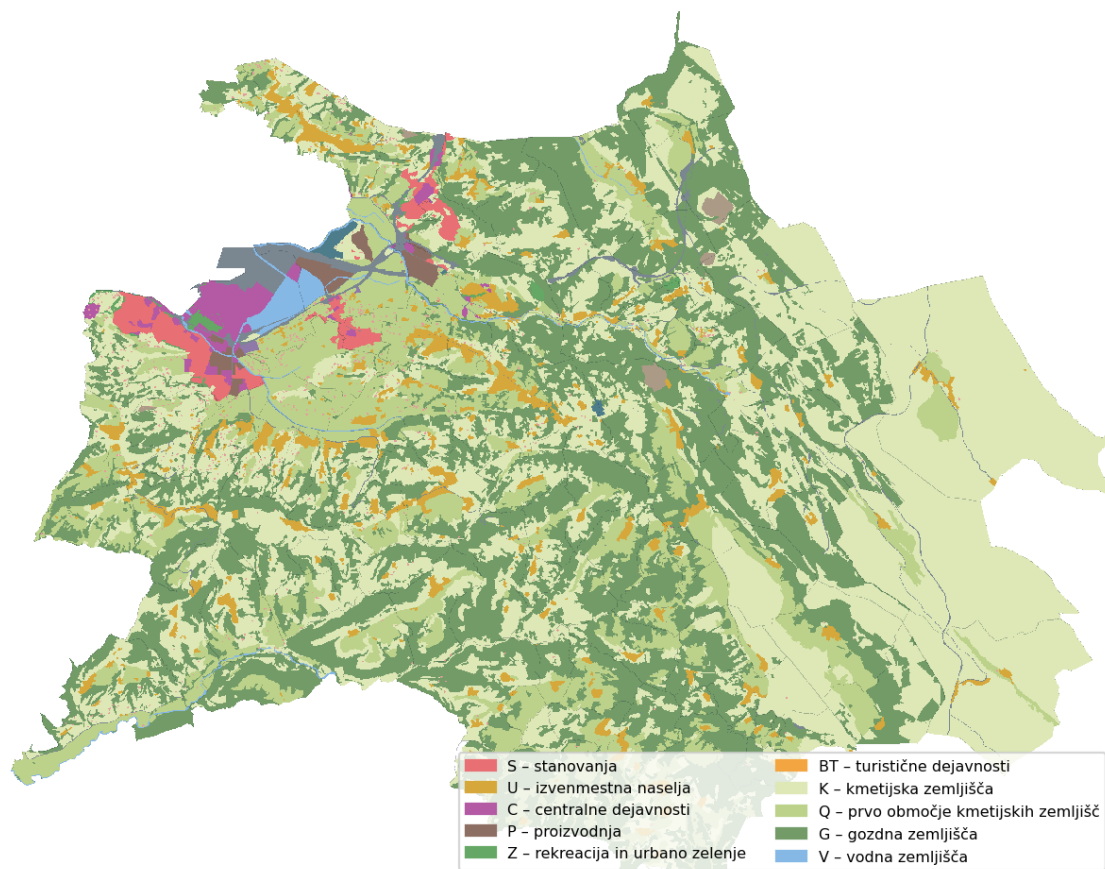
Tabela 16: Stanje prostorskih virov

Sloj/vir	Status	Uporaba v tem dokumentu
Veljavna namenska raba – nrp_plan_2018	analizirani SHP/DBF, 3.353 poligonov; EPSG:3794	balance po rabi, naseljih in A/B/C ter razmerja z NSZ
GURS RPE – uradne meje naselij	104 naselja sedanje MOK; javni WFS, stanje ob analizi	prostorski izrez NRP in zonalna agregacija po naseljih
Javni GIS MOK – zasnova NRP	javno dostopen pregledovalnik; informativno	neodvisna vizualna kontrola rezultatov
Nepozidana stavbna zemljišča – stavbna_NSZ_TM	analizirani SHP/DBF, 1.131 poligonov; vir ni uraden in ni ažuriran	ponovljivi informativni izračuni po rabi, naseljih in A/B/C območjih
Predlog OPN – druga javna razgrnitev	javno dostopen	uporaben za razvojni kontekst, ne nujno kot veljavna pravna podlaga
Interna območja C/P/Z	v turistični datoteki brez formalne legende	uporabna za analizo, ne za neposreden normativni opis

Vir: navodila naročnika, priložene datoteke ter spletni viri MOK in GURS [7–9, 14–15, A14–A15].

5.3 Analiza veljavne namenske rabe na ravni občine

Veljavna namenska raba prostora MOK – vektorski sloj 2018

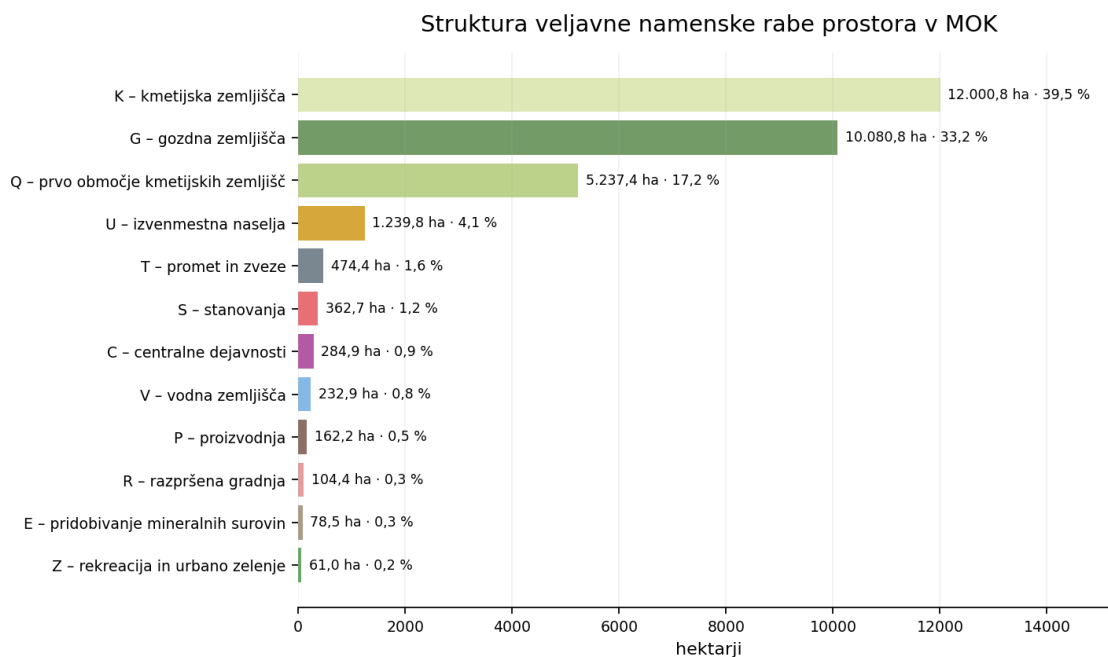


Slika 13: Veljavna namenska raba prostora MOK

Vir: lastni prikaz iz priloženega vektorskega sloja *nrp_plan_2018* [A14], izrez po uradnih mejah naselij GURS RPE [15].

Vektorski sloj vsebuje 3.353 poligonov. Po izrezu na sedanjo MOK je zajetih 30.373,96 ha, kar predstavlja 100,0 % površine uradnih naselij v analitični mreži (30.382,22 ha). Skoraj popolno pokritje je pomembna notranja kontrola pravilnosti preseka. Bilanca je izdelana z 10-metrsko zonalno agregacijo, zato so možna majhna robna odstopanja od geodetske vektorske površine.

Predlaga se, da do potrditve pravilnosti nrp podlage MOK sistemsko uporabljati nevtrarno poimenovanje: **»Namenska raba po priloženem sloju *nrp_plan_2018*«** oziroma **»GIS-analiza NRP po priloženem sloju«**. Po formalni potrditvi je mogoče poimenovanje ponovno uskladiti z uradnim statusom podatkov.

**Slika 14: Struktura veljavne namenske rabe prostora**Vir: lastni izračun iz *nrp_plan_2018 [A14]* in *GURS RPE [15]*.**Tabela 17: Površine in deleži veljavne namenske rabe v MOK**

Oznaka	Kategorija	Površina	Delež NRP
K	kmetijska zemljišča	12.000,85 ha	39,5 %
G	gozdna zemljišča	10.080,78 ha	33,2 %
Q	prvo območje kmetijskih zemljišč	5.237,38 ha	17,2 %
U	izvenmestna naselja	1.239,84 ha	4,1 %
T	promet in zveze	474,39 ha	1,6 %
S	stanovanja	362,74 ha	1,2 %
C	centralne dejavnosti	284,94 ha	0,9 %
V	vodna zemljišča	232,86 ha	0,8 %
P	proizvodnja	162,22 ha	0,5 %
R	razpršena gradnja	104,44 ha	0,3 %
E	pridobivanje mineralnih surovin	78,47 ha	0,3 %
Z	rekreacija in urbano zelenje	60,99 ha	0,2 %
I	komunala in energetika	41,88 ha	0,1 %
L	pokopališča	10,09 ha	0,0 %
O	ostalo	2,09 ha	0,0 %

Vir: lastni prostorski izračun iz priloženega *nrp_plan_2018 [A14]*; izrez po naseljih *GURS RPE [15]*.

V občinski prostorski strukturi prevladujejo kmetijske in gozdne rabe. Med razvojnimi rabami so posebej pomembna območja izvenmestnih naselij U, **stanovanjska območja S**, centralne dejavnosti C in razpršena gradnja R. Izrecnih poligonov BT oziroma A po občinskem izrezu ni; **turistični razvoj je zato v tem planskem sloju pretežno vpet v centralne, stanovanjske, mešane, kmetijske in druge podrobnejše prostorske režime.**

Turističnega potenciala ni dopustno enačiti le s kodo BT, temveč ga je treba presojati ob podrobni namenski rabi, prostorskih izvedbenih pogojih, komunalni opremljenosti in varovanjih.

5.4 Informativna analiza nepozidanih stavbnih zemljišč

Sloj stavbna_NSZ_TM vsebuje 1.131 poligonov v 103 poimenovanih naseljih s **skupno atributno površino 659,145 ha**. To je celotna površina evidentiranih nepozidanih stavbnih zemljišč na območju MOK v priloženem delovnem sloju. Vsi zapisi so označeni kot nepozidani. Izračun uporablja atribut Shape_Area in je ponovljiv, vendar je interpretacija omejena, ker sloj po navodilu naročnika (MOK) ni uradna evidenca, ni ažuriran in sam po sebi ne dokazuje dejanske zazidljivosti.



Slika 15: Struktura nepozidanih stavbnih zemljišč

Vir: lastni izračun iz sloja stavbna_NSZ_TM [A15]; sloj ni uraden in ni ažuriran.

Tabela 17a: Informativni deleži nepozidanih stavbnih zemljišč po rabi

Kategorija	Površina	Delež
U – mešana raba	420,774 ha	63,8 %
S – stanovanja	85,812 ha	13,0 %
P – proizvodnja	41,216 ha	6,3 %
Z – rekreacija in zelenje	38,102 ha	5,8 %
C – centralne dejavnosti	30,474 ha	4,6 %
T – promet in zveze	24,332 ha	3,7 %
R – razpršena gradnja	8,416 ha	1,3 %
I – komunala in energetika	7,949 ha	1,2 %
L – pokopališča	1,855 ha	0,3 %
O – drugo	0,087 ha	0,0 %
H – razpršena gradnja	0,069 ha	0,0 %
TK – turistične kmetije/vinske kleti	0,060 ha	0,0 %

Vir: lastni izračun iz sloja stavbna_NSZ_TM [A15]; ne uporabljati kot pravno dokazano namensko rabo.

Največji del NSZ odpade na U – mešano rabo (420,774 ha oziroma 63,8 %), sledijo **S – stanovanja (85,812 ha; 13,0 %)**, P – proizvodnja (41,216 ha; 6,3 %), Z – rekreacija in zelenje (38,102 ha; 5,8 %) ter **C – centralne dejavnosti (30,474 ha; 4,6 %)**. Velikost U kaže dolgoročno prostorsko rezervo, ne pa neposredno razpoložljive stanovanjske ali turistične ponudbe.

Tabela 17aa: Informativno razmerje NSZ do NRP po primerljivih oznakah

Oznaka	NRP kategorija	NRP ha	NSZ ha	NSZ/NRP
S	stanovanja	362,74	85,81	23,7 %
C	centralne dejavnosti	284,94	30,47	10,7 %
P	proizvodnja	162,22	41,22	25,4 %
Z	rekreacija in urbano zelenje	60,99	38,10	62,5 %
T	promet in zveze	474,39	24,33	5,1 %
I	komunala in energetika	41,88	7,95	19,0 %
L	pokopališča	10,09	1,85	18,4 %
R	razpršena gradnja	104,44	8,42	8,1 %
U	izvenmestna naselja	1.239,84	420,77	33,9 %

Vir: lastni izračun iz [A14–A15]. Razmerja so informativna; oznaka U ima v virih različno opisno raven.

Meja primerljivosti

Kode S, C, P, Z, T, I, L in R so vsebinsko neposredne primerljive. Pri kodu U priloženi NRP govori o izvenmestnih naseljih, sloj NSZ pa o mešani rabi, zato je razmerje U le orientacijsko. Tudi pri drugih kodah NSZ/NRP ne pomeni deleža takoj zazidljivih zemljišč: preveriti je treba podrobno rabo, PIP, komunalno opremljenost, lastništvo, varovanja, parcelacijo in časovno aktualnost sloja.

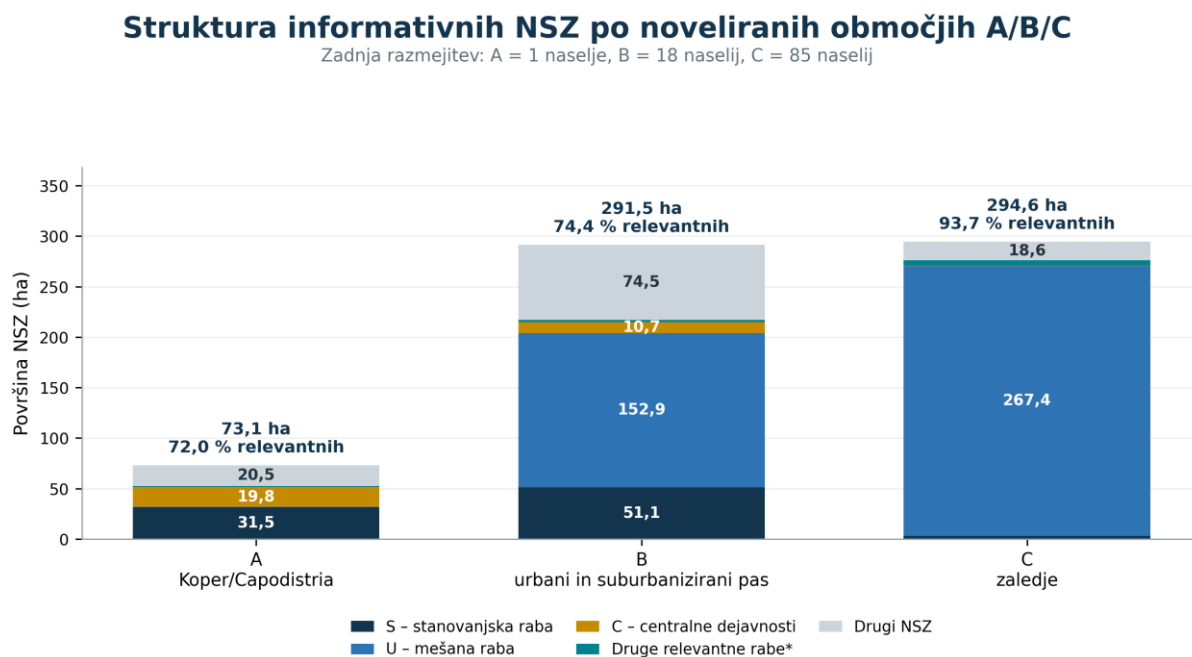
5.5 Struktura NSZ po analitičnih območjih C/P/Z (A/B/C)

Strukturna razmejitev NSZ je izvedena po uradnih mejah naselij RPE. Območje A oz. C obsega naselje Koper/Capodistria; območje B oz. P obsega 18 naselij urbanega in suburbaniziranega pasu; območje C oz. Z pa preostalih 85 naselij zaledja.

Bilanca temelji na prostorskem preseku sloja stavbna_NSZ_TM z uradnimi mejami naselij in na primerjavi z veljavno namensko rabo nrp_plan_2018 [A14–A15, 15]. Sloj NSZ vsebuje 1.131 poligonov in skupaj 659,145 ha. Ker po pojasnilu naročnika ni uradna evidenca in ni ažuriran, so rezultati informativna analitična podlaga, ne dokaz zazidljivosti ali pravice do gradnje.

Ključni rezultat v A se nahaja 73,075 ha, v B 291,486 ha in v C 294,585 ha vseh NSZ. Relevantnih NSZ je skupaj 545,605 ha; Območji B in C skupaj zajemata 90,4 % tega analitičnega potenciala.

Slika 16: Struktura informativnih NSZ po noveliranih območjih A/B/C



Vir: lastni prostorski izračun iz slojev stavbna_NSZ_TM in nrp_plan_2018 ter uradnih mej naselij GURS RPE [A14–A15, 15]. *Druge relevantne rabe: R, H in TK.

Tabela 17b: Bilanca relevantnih NRP in informativnih NSZ po noveliranih območjih A/B/C

Območje	Naselja	Relevantna NRP (ha)	NSZ skupaj (ha)	Delež vseh NSZ MOK	Relevantni NSZ* (ha)	Relevantni NSZ / vsi NSZ območja	Relevantni NSZ / relevantna NRP
A (C)	1	469,85	73,07	11,1 %	52,61	72,0 %	11,2 %
B (P)	18	733,11	291,49	44,2 %	216,97	74,4 %	29,6 %
C (Z)	85	789,00	294,58	44,7 %	276,02	93,7 %	35,0 %
MOK	104	1.991,96	659,14	100,0 %	545,61	82,8 %	27,4 %

Vir: lastni izračun iz [A14–A15, 15]. *Relevantni NSZ = S + U + C + R + H + TK; relevantna NRP = S + U + C + R + A + BT. Rezultati so informativni in zaokroženi.

Območje A (C). V mestnem območju je 73,075 ha vseh in 52,610 ha relevantnih NSZ, kar pomeni 72,0 % vseh NSZ območja. Med relevantnimi površinami prevladujeta S – stanovanjska raba (31,481 ha) in C – centralne dejavnosti (19,751 ha). Absolutna prostorska rezerva je najmanjša, konflikt med stanovanjsko funkcijo, javnimi potrebami in turistično rabo pa največji; prednost imajo prenova, aktivacija obstoječega fonda in varovanje trajnega bivanja.

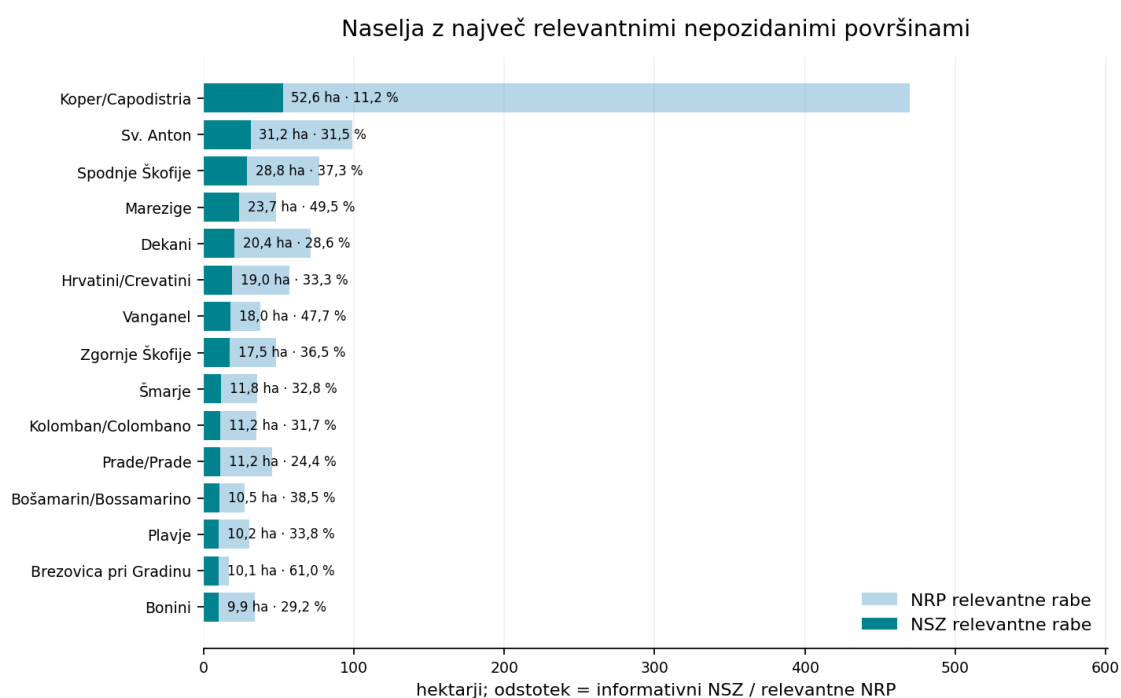
Območje B (P). Urbani in suburbanizirani pas razpolaga z 291,486 ha vseh ter 216,973 ha relevantnih NSZ. Relevantne površine predstavljajo 74,4 % vseh NSZ območja in 29,6 % primerljive relevantne NRP. Strukturo tvorita predvsem U – mešana raba (152,948 ha) in S – stanovanjska raba (51,106 ha). Območje je najpomembnejša srednjeročna razvojna rezerva za stanovanja in dopolnilne urbane programe, vendar zahteva predhodno preveritev prometne in komunalne nosilnosti.

Območje C (Z). Zaledje ima 294,585 ha vseh in 276,022 ha relevantnih NSZ; relevantne rabe predstavljajo kar 93,7 % vseh NSZ območja. Od tega na kodo U – mešana raba odpade 267,411 ha oziroma 96,9 % relevantnega fonda C. Visok delež zato ne pomeni enake stopnje neposredne razvojne primernosti kot v urbanem pasu,

temveč predvsem razpršeno prostorsko rezervo, ki jo je treba presoјati glede na poselitveni vzorec, dostopnost, varovanja, oskrbo in komunalno opremljenost.

Pomen za prostorsko operacionalizacijo. Bilanca podpira prostorsko diferencirano obravnavo območij, ne določa pa sama po sebi dovoljene intenzivnosti kratkotrajnega najema ali zazidljivosti posamezne parcele. Izrecnih kategorij NRP A/BT v analiziranem izrezu ni, kategorija TK v NSZ pa obsega le približno 0,060 ha; turističnega potenciala zato ni dopustno enačiti z eno samo oznako rabe. Pred uporabo v splošnem aktu je treba za posamezne lokacije preveriti veljavni prostorski akt in PIP, uradno ter ažurno stanje pozidanosti, lastništvo, parcelacijo, gospodarsko javno infrastrukturo in varstvene režime.

5.6 Razporeditev NSZ po naseljih



Slika 17: Naselja z največ relevantnimi nepozidanimi površinami

Vir: lastni prostorski izračun iz [A14–A15, 15]; odstotek je informativno razmerje relevantnih NSZ do relevantnih NRP.

Tabela 17c: Naselja z največ relevantnega informativnega prostorskega potenciala

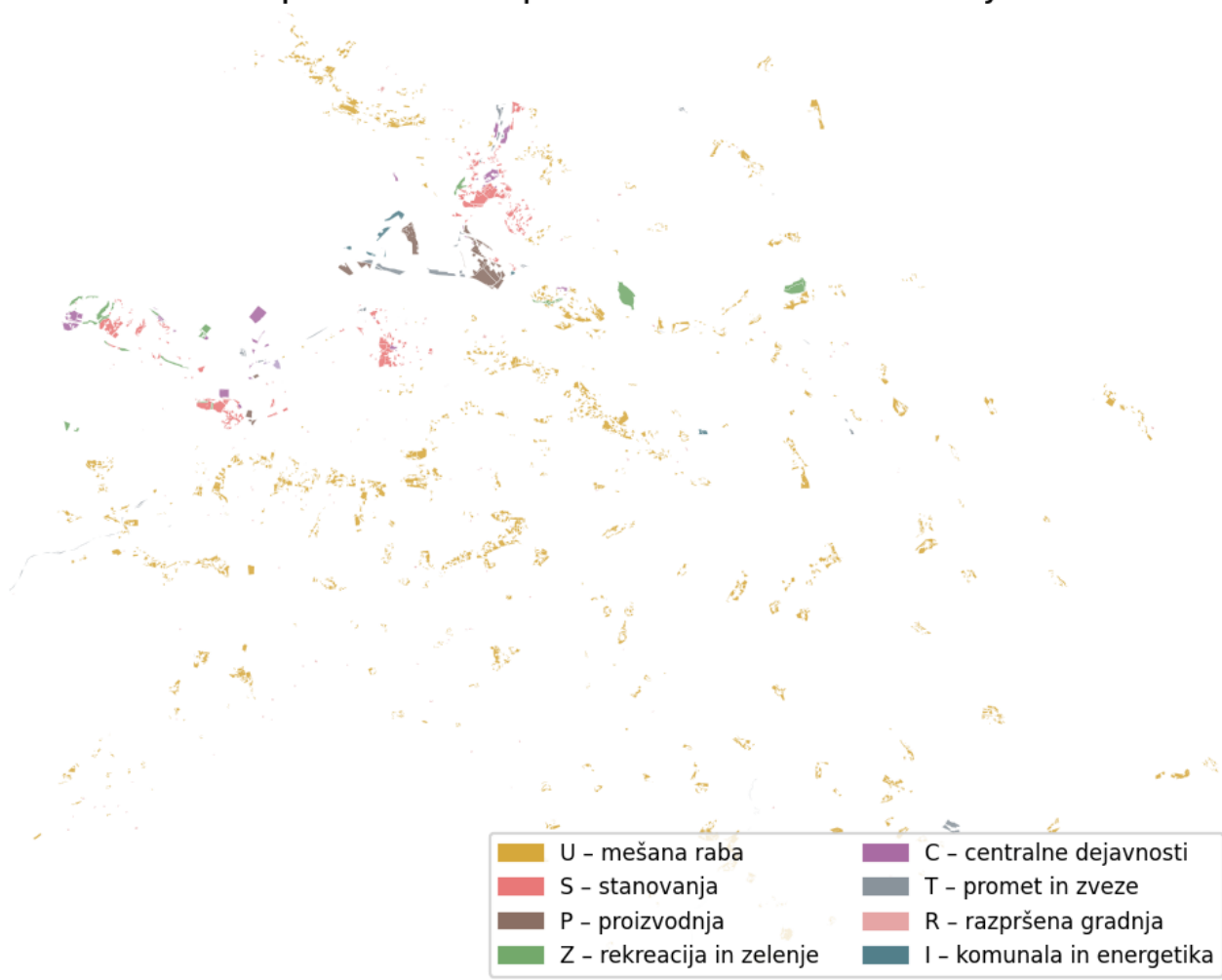
Naselje	A/B/C	NRP relevantno ha	NRP stanovanjsko ha	NSZ relevantno ha	NSZ/NRP
Koper/Capodistria	A	469,85	225,91	52,61	11,2 %
Sv. Anton	B	98,77	98,77	31,15	31,5 %
Spodnje Škofije	B	77,01	56,01	28,76	37,3 %
Marezige	C	47,98	47,98	23,74	49,5 %
Dekani	B	71,24	59,95	20,36	28,6 %
Hrvatini/Crevatini	B	57,17	57,07	19,03	33,3 %
Vanganel	B	37,76	37,76	18,02	47,7 %
Zgornje Škofije	B	48,01	47,59	17,52	36,5 %
Šmarje	C	35,83	35,83	11,75	32,8 %

Naselje	A/B/C	NRP relevantno ha	NRP stanovanjsko ha	NSZ relevantno ha	NSZ/NRP
Kolomban/Colombano	B	35,32	35,32	11,19	31,7 %
Prade/Prade	B	45,73	42,59	11,17	24,4 %
Bošamarin/Bossamarino	B	27,31	27,31	10,51	38,5 %
Plavje	C	30,11	30,09	10,18	33,8 %
Brezovica pri Gradinu	C	16,63	16,63	10,14	61,0 %

Vir: lastni izračun iz [A14–A15, 15]; celotna tabela za 104 uradna naselja je v Prilogi D.

Največ relevantnih NSZ ostaja v Kopru/Capodistria, Sv. Antonu, Spodnjih Škofijah, Marezigah, Dekanih, Hrvatinih/Crevatinih, Vanganelu in Zgornjih Škofijah. Nova primerjava z NRP pokaže tudi delež nepozidanega relevantnega fonda znotraj planske površine posameznega naselja. Visok delež je signal za prednostno preveritev stanovanjskih projektov, komunalne opremljenosti in manj konfliktna turistična ponudba, ne dokaz pravne ali tržne razpoložljivosti.

Prostorska razporeditev nepozidanih stavbnih zemljišč v MOK



Slika 18: Prostorska razporeditev poligonov nepozidanih stavbnih zemljišč

Vir: lastni kartografski prikaz sloja stavbna_NSZ_TM v koordinatnem sistemu EPSG:3794 [A15].

5.7 Predlog prostorske operacionalizacije omejevanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem z analizo in definicijo posameznih območij

Ključni predlog Za enolično, pregledno in strojno izvedljivo ureditev naj se območja določijo po uradnih mejah naselij iz RPE: območje A obsega naselje Koper/Capodistria; območje B obsega 18 naselij sklenjenega urbanega in suburbaniziranega pasu, vključno s Škocjanom/San Canziano in Tribanom; območje, C obsega preostalih 85 naselij zaledja. Kontrolna vsota je 104 naselja.

5.7.1 Analiza indeksov nedostopnosti stanovanj in obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem po naseljih na območju MO Koper

Mestna občina Koper je v Sklepu o določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028 uvrščena med občine z visokim tveganjem. To pomeni, da sta bili v državnem postopku ugotovljeni obe merili. Sklep pristojnih ministrstev ne objavlja številčnih vrednosti. Izračuni v tej točki analize so zato ponovljiv delovni analitični preračun iz javnih in priloženih podatkov temu dokumentu za potrebe te analize ter niso nadomestilo za uradni izračun pristojnih ministrstev.

Pravna podlaga in raven uporabe: ZGos-1 v 22. členu določa merili visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Uredba (Uradni list RS, št. 321/26) v 3. in 4. členu določa formule, podatkovno obdobje 2024–2025, uradne evidence GURS in SURS ter pragove. Zakonska in uredbena enota izračuna je občina.

Za območja C(A)/P(B)/Z(C) in posamezna naselja so formule uporabljene po analogiji kot prostorski analitični kazalnik. Oznaka z zvezdico (*) pomeni analitični preračun, ki ni samostojen zakonski kriterij. Pri naseljih je indeks INS mogoče izračunati le, kadar so za obe leti na voljo transakcije hiš in stanovanj (sicer je rezultat označen kot »n. i.«).

Uredba določa naslednje formule in pragovne vrednosti za izračun indeksa nedostopnosti stanovanj (INS) in indeksa obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem (IOK_O) za posamezno občino:

Indeks nedostopnosti stanovanj (3. člen Uredbe):

$$INS = (C_HO / C_HS) + (C_SO / C_SS)$$

C_HO in C_SO sta povprečji mediane za hiše oziroma stanovanja v občini; C_HS in C_SS sta ustrezni povprečji median za Slovenijo. Vsako povprečje je aritmetična sredina median za leti 2024 in 2025. Merilo nedostopnosti stanovanj je izpolnjeno pri $INS \geq 2$.

Indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem (4. člen Uredbe):

$$IOK_O = N_O / P_O \quad \text{in} \quad IOK_S = N_S / P_S$$

N je povprečno število nočitev v obratih vrst apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša; P je povprečno število prebivalcev na dan 1. januar 2024 in 1. januar 2025. Merilo za preseganje obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem je izpolnjeno pri $IOK_O \geq IOK_S$.

5.7.1.1 Analitični izračun indeksa nedostopnosti stanovanj (INS) za MOK in območja A(C)/B(P)/C(Z)

Tabela 17.d: Vhodne mediane, povprečni median in rezultat INS* za posamezna območja in skupaj za območje MO Koper

Območje	Mediana hiše 2024 (EUR)	Mediana hiše 2025 (EUR)	C_H (EUR)	Mediana stanovanja 2024 (EUR/m²)	Mediana stanovanja 2025 (EUR/m²)	C_S (EUR/m²)	INS*	Razmerje do praga
A	276.611 (n=17)	277.500 (n=24)	277.055	3.485,49 (n=175)	3.846,39 (n=206)	3.665,94	3,180	≥ 2,000
B	225.000 (n=19)	286.750 (n=34)	255.875	2.606,79 (n=12)	2.871,21 (n=25)	2.739,00	2,701	≥ 2,000
C	190.000 (n=27)	217.500 (n=37)	203.750	2.543,24 (n=8)	3.986,94 (n=46)	3.265,09	2,545	≥ 2,000
MOK	230.000 (n=67)	250.000 (n=99)	240.000	3.357,31 (n=197)	3.852,08 (n=279)	3.604,70	2,910	≥ 2,000
Slovenija	145.000 (n=2961)	155.000 (n=4250)	150.000	2.781,77 (n=5827)	2.720,36 (n=7597)	2.751,07	2,000	referenčna osnova

Vir in opomba: GURS, ETN, javni prevzem za Koper (stanje 21. 8. 2026) in Slovenijo (stanje 16. 8. 2026); lastni izračuni. Upoštevani so kupoprodajni posli na prostem trgu oziroma prostovoljni javni prodaji, statusi tržen posel, tržen posel z neustreznimi podatki in posel v preverjanju, celotni prodani deleži ter osnovni filtri smiselnih vrednosti. Za območja A/B/C je uporabljen isti slovenski imenovalec kot pri občinskem izračunu.

Analitični izračun INS s konkretnimi podatki za MO Koper: $INS^* = (240.000 / 150.000) + (3.604,70 / 2.751,07) = 2,910$
Delovni rezultat presega prag 2,000. Tudi vsi trije območni preračuni ga presegajo: **A = 3,180; B = 2,701; C = 2,545.**

Komentar k analitičnemu izračunu rezultatu INS*

ETN je dinamična evidenca, del poslov za leto 2025 pa je bil ob prevzemu še v preverjanju. Zato je številka primerna kot dokumentiran delovni preračun za potrebe te analize, ne kot nadomestilo za uradno mediano GURS, uporabljeno v postopku izdaje Sklepa. Robustnost sklepa podpira dejstvo, da je MOK v uradnem Sklepu že uvrščena med občine z visokim tveganjem.

5.7.1.2. Analitični izračun indeksa obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem (IOK_O) za MO Koper in območja A/B/C

Tabela 17.e: Prebivalstvo, nočitve KTN in rezultat IOK* za obdobje 2024–2025 za posamezna območja in skupaj za območje MO Koper

Območje	P 2024	P 2025	P povpr.	N 2024*	N 2025	N povpr.*	IOK*	Primerjava z IOK_S	Analitični rezultat
A	26.305	26.410	26357,5	106.781	112.611	109695,9	4,162	4,162 ≥ 1,939	nad referenco
B	17.599	17.564	17581,5	45.688	48.183	46935,7	2,670	2,670 ≥ 1,939	nad referenco
C	10.348	10.456	10402,0	39.975	42.158	41066,7	3,948	3,948 ≥ 1,939	nad referenco
MOK	54.252	54.430	54341,0	192.444	202.952	197698,2	3,638	3,638 ≥ 1,939	nad referenco
Slovenija	2.123.949	2.130.850	2127399,5	4.015.135	4.234.364	4124749,5	1,939	referenca	IOK_S

Vir in opomba: SURS, tabela 05C5003S (prebivalstvo po občinah in naseljih na 1. januar) ter tabela 2164528S (Slovenija, nočitve v zasebnih sobah, apartmajih in hišah); MOK, priloženi podatki za 2025 in usklajena razporeditev po naseljih/A-B-C. N 2024 za MOK, območja in naselja ni bil v priloženih ali javno objavljenih občinskih podatkih razčlenjen po z-ahtevanih vrstah obratov, zato je imputiran s slovenskim razmerjem $N_{2024}/N_{2025} = 0,9482$.

Analitični izračun IOK_O s konkretnimi podatki za MO Koper in slovensko referenco:

$$IOK_O^* = [(192.444 + 202.952) / 2] / [(54.252 + 54.430) / 2] = \mathbf{3,638}$$

$$IOK_S = [(4.015.135 + 4.234.364) / 2] / [(2.123.949 + 2.130.850) / 2] = \mathbf{1,939}.$$

Delovni IOK_O* za MOK je zato približno 1,88-kratnik slovenske reference.

Komentar k analitičnemu izračunu rezultatu:

Če bi se za leto 2024 namesto nacionalnega količnika uporabil nespremenjen delež KTN v vseh nočitvah MOK iz leta 2025, bi bil IOK_O* 3,700. Obe različici sta jasno nad IOK_S = 1,939; negotovost imputacije zato ne spremeni smeri rezultata, jo pa je treba odpraviti s pridobitvijo uradnega podatka SURS za MOK za leto 2024.

5.7.1.3 Komentar k analitičnim rezultatom indeksov INS in IOK_O in utemeljitev predloga območij A/B/C

Območje A. A dosega najvišji INS* (3,180) in najvišji IOK* (4,162). Gre za Koper/Capodistria, kjer se seštevajo največja koncentracija prebivalstva, stanovanjskih funkcij, študijskih in javnih dejavnosti ter največji absolutni obseg nočitev KTN. Rezultat neposredno podpira najstrožjo oziroma najbolj previdno stopnjo prostorsko diferenciranega režima.

Območje B. B izkazuje INS* 2,701 in IOK* 2,670. Oba kazalnika sta nad referenčnima pragovima, vendar sta nižja kot v A. To podpira vmesni režim: varovanje stanovanjskega fonda in nadzor rasti KTN ob možnosti zmernejše časovne omejitve kot v mestnem jedru.

Območje C. C dosega INS* 2,545 in IOK* 3,948. Visok IOK* je predvsem posledica majhnega števila prebivalcev v razpršenih naseljih in lokalno koncentriranih nočitev. Zato območja C ni strokovno pravilno razlagati kot območje brez tveganja. Razvojno bolj prilagodljiv režim je utemeljiv le skupaj z lokalnimi varovalkami, spremljanjem po naseljih in možnostjo zaostritve v žariščih.

Okvirni analitični izračun indeksov INS in IOK_O za posamezna naselja na območju MO Koper se nahaja v Prilogi F.

Sklep za prostorsko operacionalizacijo

Rezultati potrjujejo hierarhijo A kot območja največje kombinirane obremenitve in B kot vmesnega območja. Pri C pa kazalniki zahtevajo previdnejšo razlago: razvojna in prostorska rezerva ne odpravljata visoke turistične intenzivnosti v majhnih naseljih. katerih predlog uvrstitve v območje C pa je utemeljen iz naslova strateških opredelitev razvoja turizma do leta 2030 na območju MO Koper. Predlog A/B/C je zato strokovno vzdržen, če splošni akt hkrati ohrani sistem spremljanja, lokalne sprožilce in možnost periodične novelacije razmejitve oziroma dovoljene časovne omejitve.

5.7.2 Namen opcijskega predloga in operativna premisa

Namen predloga je vsebinsko opredelitev območij A, B in C prevesti v prostorsko enolično razmejitev, ki jo je mogoče neposredno uporabiti pri pripravi kartografske priloge splošnega akta, pri povezavi nastanitvenih obratov iz RNO z dovoljenim številom dni oddajanja ter pri nadzoru. Predlog uporablja uradno naselje kot osnovno prostorsko enoto, ker ima določeno ime, enolični identifikator EID_NASELJE in uradno geometrijo v Registru prostorskih enot (RPE).

Tak pristop je bolj robusten od proste grafične črte: zmanjšuje tveganje spornih mej, omogoča avtomatizirano naslovno pripisovanje in je razumljiv prebivalcem ter ponudnikom. Hkrati je dovolj podroben za prvo izvedbeno različico akta. Pri novelaciji je bilo dodano še merilo topološke kontinuitete. Morebitna delitev naselja Koper na ožje historično jedro in preostali mestni del je strokovno možna, vendar zahteva ločen uradni sloj EUP oziroma naslovov in pravno preverjeno pravilo za mejne objekte; zato v tem predlogu ni uporabljena kot osnovna razmejitev.

5.7.3 Podatkovne podlage in metoda razmejitve

Razvrstitev temelji na kumulativnem vrednotenju prostorske povezanosti, urbanosti, konfliktov stanovanjskih in turističnih rab, turističnega prometa, razvojnega potenciala ter infrastrukturnih omejitev. Noben posamezen kazalnik ni bil uporabljen kot avtomatični izločitveni prag.

- GURS RPE: uradne meje in identifikatorji 104 naselij sedanje MOK; stanje javnega OGC servisa ob pripravi dopolnitve.
- Priloženi GIS-sloj nrp_plan_2018: veljavna namenska raba in bilance relevantnih stanovanjskih, centralnih, mešanih ter turističnih rab po naseljih.
- Priloženi informativni sloj stavbna_NSZ_TM: nepozidana stavbna zemljišča; uporabljen le kot razvojni signal, ne kot dokaz neposredne zazidljivosti.
- Priloženi podatki o turističnem prometu, turistični taksi, RNO, stanovanjih, najemnem trgu, študentskih nastanitvah, vodi, odpadkih in občinskem nadzoru.
- Strategija turizma v MOK do leta 2030: prostorska dekoncentracija, razvoj zelenega podeželja, sezonalizacija, kakovost in višja dodana vrednost.
- Gradiva OPN MOK v postopku priprave: funkcionalne celote, poselitev, namenska raba, EUP in gospodarska javna infrastruktura; uporabljena kot razvojna in kontrolna, ne kot že veljavna normativna podlaga.

Metoda je bila izvedena v petih korakih: (1) določitev uradnega nabora naselij MOK; (2) prostorski presek NRP in NSZ po naseljih; (3) vsebinska presoja urbanega kontinuuma in pritiskov; (4) topološka kontrola sklenjenosti območij, s katero sta bila Škocjan/San Canziano in Triban prerazvrščena iz C v B; (5) kontrola popolnosti, po kateri je vsako naselje pripisano natanko enemu območju in ni neuvrščenih ali dvojno uvrščenih naselij.

Kazalniki uporabljajo dve različni prostorski osnovi. Nočitve so območjem pripisane po naselju nastanitve in predstavljajo letni tok v letu 2025. Podatki RNO pa so zaradi uskladitve z integralnim dokumentom izračunani iz vseh 745 enoličnih aktivnih ID v priloženem občinskem izvozu na dan 22. 7. 2026; območjem A/B/C so pripisani po registriranem naslovu ponudnika v MOK. Tako opredeljena registrska osnova obsega 5.833 ležišč. Kazalnika zaradi različnih presečnih datumov in prostorskih ključev nista neposredno primerljiva kot stopnja zasedenosti, temveč skupaj ponazarjata registrirani obseg ponudbe in prostorsko koncentracijo turističnega prometa.

5.7.4 Predlagana razmejitev in strokovna utemeljitev prostorske razmejitve ukrepa na območja A/B/C

Tabela 5.7-1: Povzetek in analiza predlaganih območij

Območje	Št. naselij	Jedro razmejitve	Predlagani režim*	Relevantna NRP	Relevantni NSZ	Vsa ležišča RNO**	Delež vseh ležišč	Vse nočitve 2025***	Delež vseh nočitev	Št. sobodajalcev / obratov KTN****	Ležišča pri sobodajalcih / v obratih KTN****	Delež ležišč pri sobodajalcih
A	1	Koper/Capodistria	90 dni/leto	469,85 ha	52,61 ha	3.575	51,5%	232.067	63,2%	333	1.733	51,5%
B	18	sklenjeni urbani in suburbanizirani pas	120 dni/leto	733,11 ha	216,97 ha	1.293	31,4%	64.054	17,4%	210	1.056	31,4%
C	85	podeželsko zaledje	270 dni/leto	789,00 ha	276,02 ha	965	17,1%	71.260	19,4%	111	575	17,1%
Skupaj	104	MOK skupaj	—	1.991,96 ha	545,61 ha	5.833	100,0%	367.381	100%	654	3.364	100,0%

Vir in opomba: lastni GIS-izračun iz priloženih NRP in NSZ, uradne meje naselij GURS RPE, priloženi izvoz RNO in datoteka »statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026.xlsx«. *Pragovi so povzeti iz delovnega tristopenjskega modela dokumenta in niso samostojna pravna odločitev te točke. **Podatek 5.833 zajema vseh 745 po ID dedupliciranih aktivnih obratov v priloženem občinskem izvozu RNO na dan 22. 7. 2026, skladno z metodologijo integralnega dokumenta; območjem A/B/C so ležišča pripisana po registriranem naslovu ponudnika v MOK. Kontrolni filter po fizični občini nastanitve izkaže 588 obratov in 4.509 ležišč v poljih Koper oziroma Koper - Capodistria; razlika 157 obratov oziroma 1.324 ležišč je v izvozu povezana s ponudniki iz MOK, fizična nastanitve pa je evidentirana zunaj MOK. ***Evidentirane nočitve v letu 2025 po naseljih; zgodovinsko poimenovanje Jelarji je preslikano na sedanje naselje Elerji. ****Zaradi še nepopolno izpolnjenega novega registra je uporabljen operativni približek: 654 aktivnih RNO obratov vrst apartma, soba in počitniška hiša oziroma stare združene oznake s skupaj 3.364 ležišči. Štejejo se ID nastanitvenih obratov, ne enolični ponudniki; območjem so pripisani po registriranem naslovu ponudnika. Podatek se po vzpostavitvi polja iz 11. točke drugega odstavka 26. člena ZGos-1 nadomesti z neposrednim registrom obratov, v katerih se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem.

Metodološka uskladitev RNO: Vrednost 5.833 je registrska vrednost iz celotnega priloženega občinskega izvoza in je zato neposredno primerljiva z integralnim dokumentom. Za kartografsko oziroma upravno uporabo omejitve mora MOK pred sprejemom akta vsak obrat dodatno povezati z njegovo fizično lokacijo nastanitve. Izraz »sobodajalci / obrati KTN« je v tabeli kratka oznaka obratov, ki po vrsti nastanitve lahko zapadejo pod časovno omejitev; ponudnik je lahko registrirani sobodajalec, pravna oseba ali samostojni podjetnik.

5.7.4.1 Območje A – naselje Koper/Capodistria

Območje obsega celotno uradno naselje Koper/Capodistria. Gre za največjo koncentracijo stanovanj, turističnih prenočitev, študentskih in javnih funkcij, delovnih mest, prometa ter pritiskov na parkiranje in javne službe. Naselje Koper je leta 2025 ustvarilo 232.067 nočitev oziroma 63,2 % občinskih nočitev iz obravnavanega vira. Po registriranem naslovu ponudnika je območju A pripisanih 3.575 aktivnih ležišč RNO; operativni približek zajema 333 obratov kratkotrajnega najema z 1.733 ležišči. Uvrstitev celotnega naselja v A zagotavlja jasno naslovno pravilo in preprečuje nastanek umetnih mej znotraj strnjenegega mestnega tkiva.

5.7.4.2 Območje B – urbani in suburbanizirani pas

Novelirano območje obsega 18 naselij, ki z mestom Koper tvorijo funkcionalno povezan poselitveni, prometni in stanovanjski pas. Vanj so vključeni obalno-severni pas proti Škofijam in Hrvatonom, vzhodni pas Bertoki–Prade–Pobegi–Čežarji–Dekani–Sv. Anton ter južni in jugovzhodni mestni rob Šalara–Škocjan–Triban–Bošamarin–Kampel–Manžan–Vanganel–Bonini. Škocjan/San Canziano in Triban sta iz C prenesena v B, ker neposredno nadaljujeta urbano oziroma suburbanizirano tkivo Kopra in okoliških naselij; njuna prejšnja uvrstitev je povzročila prostorsko nelogičen otok C znotraj B. Po registriranem naslovu ponudnika je območju B pripisanih 1.293 aktivnih ležišč RNO; evidentiranih je 64.054 nočitev v letu 2025, operativni približek pa zajema 210 obratov kratkotrajnega najema z 1.056 ležišči. Skupna značilnost je močnejša dnevna povezanost z mestom, suburbanizacija in večja verjetnost konflikta med stanovanjsko ter kratkotrajno turistično rabo kot v pretežno podeželskem zaledju.

5.7.4.4 Območje C – podeželsko zaledje

Novelirano območje obsega 85 preostalih naselij. V njem je smiselna večja razvojna toleranca zaradi ciljev prostorske dekoncentracije turizma, ohranjanja poselitve in dopolnilne dejavnosti na podeželju. Po registriranem naslovu ponudnika je območju C pripisanih 965 aktivnih ležišč RNO; evidentiranih je 71.260 nočitev v letu 2025, operativni približek pa zajema 111 obratov kratkotrajnega najema s 575 ležišči. Uvrstitev v C ne pomeni odsotnosti omejitev ali nadzora: majhna naselja, kot so Truške, Črni Kal, Kubed, Podpeč, Osp ali Pisari, lahko izkazujejo visok relativni pritisk glede na stanovanjski fond in lokalno infrastrukturo. Gažon ostaja v C, ker je prek Srgešev prostorsko povezan z zalednim območjem C in zato ne tvori primerljivega otoka znotraj B. Takšne primere je treba spremljati z vnaprej določenimi kazalniki in po potrebi obravnavati v naslednji spremembi akta ali z dodatno, pravno utemeljeno podcono.

5.7.5 Celovit seznam pripisa naselij območjem A, B in C

Naslednja tabela je predlagani normativni seznam. Uradni EID_NASELJE se ob pripravi končne priloge prevzame neposredno iz aktualnega RPE in se ne prepisuje ročno; s tem se zmanjša tveganje napake zaradi spremembe ali različice imena naselja.

Tabela 5.7-2: Predlagani pripis vseh 104 naselij MOK

Zap. št.	Naselje	Območje	Razvrstitvena vloga
1	Koper/Capodistria	A	mestno jedro in gosto urbano območje
2	Bertoki/Bertocchi	B	urbani/suburbanizirani pas
3	Bonini	B	urbani/suburbanizirani pas
4	Bošamarin/Bossamarino	B	urbani/suburbanizirani pas
5	Dekani	B	urbani/suburbanizirani pas
6	Hrvatini/Crevatini	B	urbani/suburbanizirani pas
7	Kampel/Campel	B	urbani/suburbanizirani pas
8	Kolomban/Colombano	B	urbani/suburbanizirani pas
9	Manžan	B	urbani/suburbanizirani pas
10	Pobegi	B	urbani/suburbanizirani pas
11	Prade/Prade	B	urbani/suburbanizirani pas
12	Spodnje Škofije	B	urbani/suburbanizirani pas
13	Sv. Anton	B	urbani/suburbanizirani pas
14	Triban	B	urbani/suburbanizirani pas
15	Vanganel	B	urbani/suburbanizirani pas
16	Zgornje Škofije	B	urbani/suburbanizirani pas
17	Čežarji	B	urbani/suburbanizirani pas
18	Šalara/Salara	B	urbani/suburbanizirani pas
19	Škocjan/San Canziano	B	urbani/suburbanizirani pas
20	Abitanti	C	podeželsko zaledje
21	Babiči	C	podeželsko zaledje
22	Barizoni/Barisoni	C	podeželsko zaledje
23	Belvedur	C	podeželsko zaledje
24	Bezovica	C	podeželsko zaledje
25	Boršt	C	podeželsko zaledje
26	Bočaji	C	podeželsko zaledje
27	Brezovica pri Gradinu	C	podeželsko zaledje
28	Brežec pri Podgorju	C	podeželsko zaledje
29	Brič	C	podeželsko zaledje
30	Butari	C	podeželsko zaledje
31	Cepki	C	podeželsko zaledje
32	Cerej/Cerei	C	podeželsko zaledje
33	Dilici	C	podeželsko zaledje
34	Dol pri Hrastovljah	C	podeželsko zaledje
35	Dvori	C	podeželsko zaledje

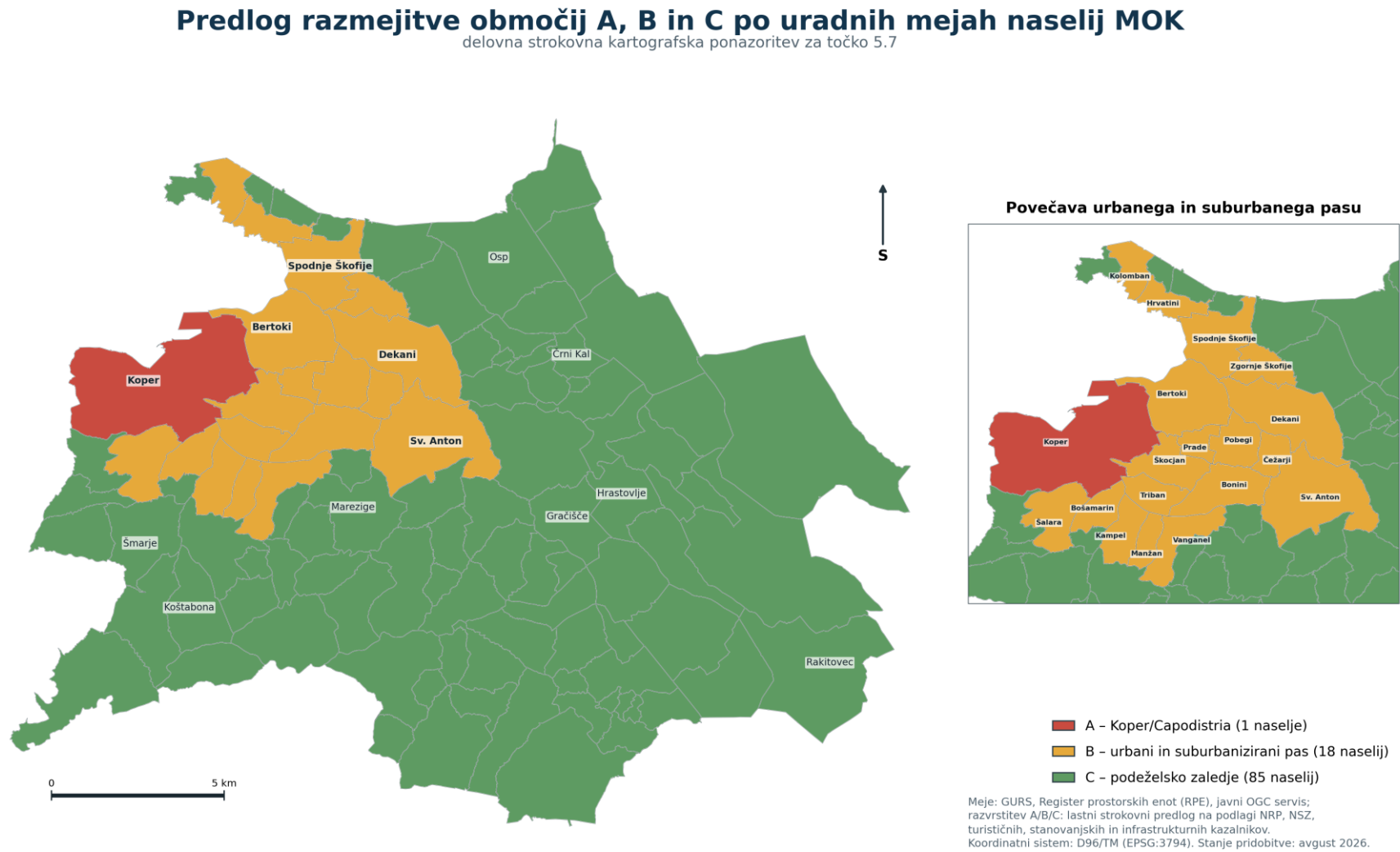
Zap. št.	Naselje	Območje	Razvrstitvena vloga
36	Elerji	C	podeželsko zaledje
37	Fijeroga	C	podeželsko zaledje
38	Gabrovica pri Črnem Kalu	C	podeželsko zaledje
39	Galantiči	C	podeželsko zaledje
40	Gažon	C	podeželsko zaledje
41	Glem	C	podeželsko zaledje
42	Gradin	C	podeželsko zaledje
43	Gračišče	C	podeželsko zaledje
44	Grinjan	C	podeželsko zaledje
45	Grintovec	C	podeželsko zaledje
46	Hrastovlje	C	podeželsko zaledje
47	Karli	C	podeželsko zaledje
48	Kastelec	C	podeželsko zaledje
49	Koromači-Boškini	C	podeželsko zaledje
50	Kortine	C	podeželsko zaledje
51	Kozloviči	C	podeželsko zaledje
52	Koštabona	C	podeželsko zaledje
53	Krkavče	C	podeželsko zaledje
54	Krnica	C	podeželsko zaledje
55	Kubeč	C	podeželsko zaledje
56	Labor	C	podeželsko zaledje
57	Loka	C	podeželsko zaledje
58	Lopar	C	podeželsko zaledje
59	Lukini	C	podeželsko zaledje
60	Marezige	C	podeželsko zaledje
61	Maršiči	C	podeželsko zaledje
62	Montinjan	C	podeželsko zaledje
63	Movraž	C	podeželsko zaledje
64	Močunigi	C	podeželsko zaledje
65	Olika	C	podeželsko zaledje
66	Osp	C	podeželsko zaledje
67	Peraji	C	podeželsko zaledje
68	Pisari	C	podeželsko zaledje
69	Plavje	C	podeželsko zaledje
70	Podgorje	C	podeželsko zaledje
71	Podpeč	C	podeželsko zaledje

Zap. št.	Naselje	Območje	Razvrstitvena vloga
72	Poletiči	C	podeželsko zaledje
73	Pomjan	C	podeželsko zaledje
74	Popetre	C	podeželsko zaledje
75	Praproče	C	podeželsko zaledje
76	Predloka	C	podeželsko zaledje
77	Pregara	C	podeželsko zaledje
78	Premančan/Premanzano	C	podeželsko zaledje
79	Puče	C	podeželsko zaledje
80	Rakitovec	C	podeželsko zaledje
81	Rižana	C	podeželsko zaledje
82	Rožar	C	podeželsko zaledje
83	Sirči	C	podeželsko zaledje
84	Smokvica	C	podeželsko zaledje
85	Socerb	C	podeželsko zaledje
86	Skoliči	C	podeželsko zaledje
87	Sočerga	C	podeželsko zaledje
88	Srgaši	C	podeželsko zaledje
89	Stepani	C	podeželsko zaledje
90	Tinjan	C	podeželsko zaledje
91	Topolovec	C	podeželsko zaledje
92	Trebeše	C	podeželsko zaledje
93	Trsek	C	podeželsko zaledje
94	Truške	C	podeželsko zaledje
95	Tuljaki	C	podeželsko zaledje
96	Zabavlje	C	podeželsko zaledje
97	Zanigrad	C	podeželsko zaledje
98	Zazid	C	podeželsko zaledje
99	Čentur	C	podeželsko zaledje
100	Črni Kal	C	podeželsko zaledje
101	Črnotiče	C	podeželsko zaledje
102	Šeki	C	podeželsko zaledje
103	Šmarje	C	podeželsko zaledje
104	Župančiči	C	podeželsko zaledje

Vir in opomba: GURS RPE, uradna naselja sedanje MOK; lastni strokovni pripis A/B/C po novelirani razmejitvi. Kontrolna vsota: A = 1, B = 18, C = 85, skupaj = 104.

5.7.6 Kartografska ponazoritev razmejitve omejitve na območja A/B/C

Slika 5.7-1: Predlog razmejitve območij A, B in C po uradnih mejah naselij MOK



Opomba: karta je delovna strokovna podlaga. Pred normativno uporabo je treba meje in vse naslove/RNO ID preveriti v uradnem občinskem GIS-sloju ter zagotoviti, da je vsak objekt pripisan natanko enemu območju.

5.7.7 Pravila za prenos razmejitve v splošni akt in informacijske evidence

- ▶ **Kartografska ponazoritev** mora biti ob sprejemu pretvorjena v uradno digitalno prilogo, ki je vsebinsko in tehnično skladna z besedilom akta. Predlaga se naslednji izvedbeni protokol:
- ▶ **Zamrznitev referenčnega sloja.** MOK določi datum preseka RPE in shrani uradni sloj naselij v D96/TM (EPSG:3794), skupaj z metapodatki in kontrolno vsoto.
- ▶ **Uradni atribut območja.** Vsakemu poligonu naselja se doda atribut ABC_CONA z vrednostjo A, B ali C in atribut DNEVI z veljavnim številom dovoljenih dni.
- ▶ **Naslovna povezava.** Vsak naslov iz Registra naslovov se območju pripiše po svojem uradnem centroidu. Če objekt nima popolnega naslova, se uporabi centroid stavbe oziroma drugo vnaprej določeno enolično pravilo.
- ▶ **Povezava z RNO.** Vsak aktivni RNO ID se prek naslova oziroma geolokacije poveže natanko z enim območjem. Zapisi brez uspešnega pripisa se pred uporabo obravnavajo kot napaka, ne kot četrta kategorija.
- ▶ **Kontrola mejnih primerov.** Za objekte na meji naselij se ne uporablja presoja po videzu karte, temveč uradni centroid naslova/stavbe. Odločilni prostorski ključ mora biti opisan v aktu ali tehnični prilogi.
- ▶ **Objava in vzdrževanje.** Javno se objavijo karta, seznam naselij in strojno berljivi sloj brez osebnih podatkov. Ob spremembi meje ali imena naselja se pripravi sledljiva verzija in preveri vpliv na vse RNO ID.

Obvezna tehnična kontrola: Pred objavo mora veljati: $104 \text{ naselja} = 1 \text{ A} + 18 \text{ B} + 85 \text{ C}$; noben poligon se ne prekriva; ni vrzeli znotraj občinske meje; območje C nima neupravičenega otoka znotraj B; vsak naslov in vsak aktivni RNO ID je pripisan natanko enemu območju; vsi zapisi zunaj MOK so izločeni.

5.7.8 Obravnava območja Koper in lokalnih žarišč v območju C

Predlagana naselbinska razmejitev namenoma uvršča celotno naselje Koper v območje A. To je izvedbeno najčistejša možnost in je sorazmerna z dejstvom, da se pritiski mestnih funkcij, stanovanjske rabe in turizma ne končajo na robu historičnega jedra. Če bi MOK želela ožje območje A, mora uporabiti uradne EUP ali drug stabilen prostorski ključ ter pripraviti ločen seznam vseh naslovov, ki preidejo iz A v B. Takšna različica se ne sme določiti samo z grafično približno črto.

Škocjan/San Canziano in Triban sta zaradi neposredne funkcionalne in prostorske navezave na Koper, Prade, Bertoke, Bonine in druga naselja urbanega roba uvrščena v B. S tem je grafična razmejitev skladnejša z vsebinsko opredelitvijo B kot sklenjenega urbanega in suburbaniziranega pasu. Gažon ostaja v C, ker ima prek Srgašev neprekinjeno povezavo z zalednim območjem C; njegova razvrstitev zato ne ustvarja zaprte enklave.

V območju C relativno visoka turistična obremenitev posameznega majhnega naselja sama po sebi še ne utemeljuje njegove vključitve v B, saj bi se s tem porušila prostorska logika urbanega pasu. Predlaga se spremljanje najmanj naslednjih meril po naseljih: nočitve na stanovanje, ležišča kratkotrajnega najema na 100 prebivalcev, delež enot kratkotrajnega najema v stanovanjskem fondu, delež stanovanj brez prijavljene osebe, sezonski prometni in vodni vrhovi ter evidentirane kršitve. Če dve zaporedni leti več

kazalnikov presega občinsko referenco, se lahko pripravi strokovno utemeljena sprememba območja ali dodatna podcona, ob enaki pravni in GIS-določnosti.

5.7.9 Predlog besedila za normativno operacionalizacijo

Spodnje besedilo je delovni nomotehnični osnutek in ga mora pred vključitvijo v splošni akt pregledati občinska pravna služba:

»Za izvajanje časovne omejitve kratkotrajnega najema se območje Mestne občine Koper razdeli na območja A, B in C. Območje A obsega naselje Koper/Capodistria. Območje B obsega naselja Bertoki/Bertocchi, Bonini, Bošamarin/Bossamarino, Čežarji, Dekani, Hrvatini/Crevatini, Kampel/Campel, Kolomban/Colombano, Manžan, Pobegi, Prade/Prade, Spodnje Škofije, Sv. Anton, Šalara/Salara, Škocjan/San Canziano, Triban, Vanganel in Zgornje Škofije. Območje C obsega vsa druga naselja na območju Mestne občine Koper. Meje naselij se upoštevajo po Registru prostorskih enot na referenčni datum, določen v kartografski prilogi. Za pripis posameznega nastanitvenega obrata območju je odločilen uradni centroid naslova oziroma stavbe po pravilu iz tehnične priloge. Kartografska priloga in seznam naselij sta sestavni del akta.«

5.7.10 Omejitve, verifikacija in sklep

Predlog je izdelan z uporabo trenutno razpoložljivih javnih in priloženih podlag. Sloj NSZ je informativen in ni ažurirana uradna evidenca; podatki NRP iz leta 2018 ter gradiva OPN v pripravi imajo različni pravni status; turistični in stanovanjski podatki imajo različne presečne datume. Registrska vrednost 5.833 ležišč je usklajena z integralnim dokumentom in celotnim priloženim občinskim izvozom RNO, vendar njen pripis območjem po naslovu ponudnika ni nadomestilo za končno geolokacijo posameznega obrata po fizičnem naslovu nastanitve. Operativni izbor obratov kratkotrajnega najema po vrstah nastanitve je nadomestni kazalnik in se mora ob popolni razpoložljivosti novega polja RNO preveriti oziroma zamenjati z neposrednim registrom. Razmejitve zato predstavlja strokovno utemeljen izvedbeni predlog, ne pa že potrjene normativne karte.

Za sprejem se priporoča novelirana naselbinska različica A/B/C z razmerjem 1/18/85, ker odpravlja neupravičeno enklavo C ter dosega najboljše razmerje med prostorsko občutljivostjo, razumljivostjo, pravno določenostjo in informacijsko izvedljivostjo. Predlagani seznam in karta se vključita v gradivo za medresorsko, pravno in javno obravnavo; po morebitnih spremembah se ponovno izvedeta popolnostni GIS-test, topološki test sklenjenosti in naslovni test vseh aktivnih obratov.

Viri za oblikovanje predloga prostorske razmejitve:

- GURS/e-Prostor, Register prostorskih enot: <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/prostorske-enote-in-naslovi/register-prostorskih-enot/>
- GURS, javni OGC OpenAPI Features servis RPE, sloj SI.GURS.RPE:NASELJA (pridobitev avgust 2026).
- SURS, Slovenske regije in občine v številkah – Koper/Capodistria: <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/68>
- MOK, druga javna razgrnitev OPN in grafične priloge: <https://www.koper.si/obcina/obcinski-prostorski-nacrt-mestne-obcine-koper/druga-javna-razgrnitev/>
- MOK, Strategija turizma v Mestni občini Koper do leta 2030 z akcijskim načrtom 2025–2030 (sprejeta 19. 12. 2024).
- Zakon o gostinstvu (ZGos-1), zlasti 20.–22. člen in 11. točka drugega odstavka 26. člena; Uradni list RS, št. 77/25.
- Priloženi sloj nrp_plan_2018 (SHP/DBF) in informativni sloj stavbna_NSZ_TM (SHP/DBF).
- Priložena datoteka statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026.xlsx: lista Nastanitveni obrati RNO in Statistika po krajih 2025-2026.

- Priloženi dokumenti in podatki MOK, UP, FURS, MUI, JP Marjetica, Rižanskega vodovoda, JSS MOK, turistične takse, turističnega prometa in stanovanjskih projektov, navedeni v osnovnem dokumentu.

5.8 Sklep o namenski rabi in NSZ kot podlaga za odločitve

Sklep temelji na ugotovitvah celotnega dokumenta, zlasti na prostorskem preseku veljavne namenske rabe nrp_plan_2018, informativnega sloja nepozidanih stavbnih zemljišč (NSZ) stavbna_NSZ_TM, zadnji razmejitvi vseh 104 naselij v območja A/B/C, Prilogah D in E, podatkih RNO na dan 22. 7. 2026 ter evidentiranih nočitvah v letu 2025 in zadnjih dostopnih rezultatih obdobja I-VI 2026. Območje A obsega naselje Koper/Capodistria, območje B 18 naselij sklenjenega urbanega in suburbaniziranega pasu, območje C pa preostalih 85 naselij zaledja.

Temeljni sklep

Analiza NRP in NSZ strokovno podpira prostorsko diferenciran splošni akt po območjih A/B/C. Ne utemeljuje pa avtomatične višine časovne omejitve kratkotrajnega najema in ne dokazuje dejanske zazidljivosti parcel znotraj psoameznega območja. Namensko rabo in informativni prostorski potencial je treba presojati skupaj s stanovanjskimi, turističnimi, družbenimi, okoljskimi in infrastrukturnimi kazalniki ter z načelom sorazmernosti ukrepa.

5.8.1 Usklajena prostorska bilanca in njen pomen

Tabela 5.8-1: Sintezna bilanca po noveliranih območjih A/B/C

Območje	Naselja	Relevantna NRP* (ha)	Vsi NSZ (ha)	Relevantni NSZ** (ha)	Relevantni NSZ / relevantna NRP	Delež vseh nočitev MOK 2025
A	1	469,85	73,075	52,610	11,2 %	63,2 %
B	18	733,11	291,486	216,973	29,6 %	17,4 %
C	85	789,00	294,585	276,022	35,0 %	19,4 %
MOK	104	1.991,96	659,145	545,605	27,4 %	100,0 %

Vir in opomba: lastni GIS-izračun iz priloženih slojev nrp_plan_2018 in stavbna_NSZ_TM ter uradnih mej naselij RPE; nočitve iz priložene evidence turistične takse za leto 2025. *Relevantna NRP = S + U + C + R + A + BT. **Relevantni NSZ = S + U + C + R + H + TK. Vrednosti so zaokrožene.

Na območju MOK je v informativnem sloju evidentiranih 659,145 ha vseh NSZ, od tega 545,605 ha oziroma 82,8 % v za stanovanjsko, mešano, centralno ali z izbranimi dopolnilnimi rabami relevantnih kategorijah. Relevantni NSZ dosega 27,4 % primerljive relevantne NRP. Območji B in C skupaj zajemata 492,995 ha oziroma 90,4 % relevantnih NSZ MOK, območje A pa le 52,610 ha. Prostorska rezerva je zato izrazito drugače razporejena od turističnega prometa: območje A je leta 2025 ustvarilo 63,2 % občinskih nočitev, čeprav ima najmanjši absolutni obseg NSZ.

Bilanca kaže potencial, ne razpoložljivosti. Sloj NSZ obsega 1.131 poligonov, po pojasnilu naročnika pa ni uradna in ažurna evidenca. Visoke površine zlasti v območju C ne pomenijo, da so zemljišča komunalno opremljena, parcelno urejena, tržno dostopna ali brez varstvenih omejitev. V analiziranem izrezu ni izrecno evidentiranih kategorij NRP A/BT, v NSZ pa kategorija TK obsega le približno 0,060 ha; turističnega razvojnega potenciala zato ni dopustno enačiti z eno samo plansko oznako. Posebej v C kar približno 96,9 % relevantnih NSZ odpade na kodo U – mešana raba, kar zahteva lokacijsko in vsebinsko preveritev vsakega razvojnega predloga.

Iz vidika deleža nočitev in pobrane turistične takse (skupaj s promocijsko takso) po posameznih predlaganih območjih A/B/C je, glede na ocenjeni obseg kapacitet potencialnih obratov KTN, ocenjeno stanje, na osnovi uporabe podatkov iz leta 2025, naslednje:

Območje	Nočitve KTN 2025*	Delež nočitev KTN v vseh nočitvah MOK 2025	Ocenjena pobrana TT s strani KTN 2025**	Delež pobrane TT s strani KTN v celotni pobrani TT MOK 2025
A	112.611	30,65 %	238.235,90 EUR	31,04 %
B	48.183	13,12 %	103.568,79 EUR	13,49 %
C	42.158	11,48 %	85.804,59 EUR	11,18 %
MOK – potencialni KTN skupaj	202.952	55,24 %	427.609,28 EUR	55,70 %
MOK – vse nočitve oziroma celotna dajatev	367.381	100,00 %	767.633,75 EUR	100,00 %

* Skupno število 202.952 nočitev v relevantnih vrstah KTN je povzeto iz kategorijskih podatkov za leto 2025; razporeditev po naseljih in območjih A/B/C je modelna ocena iz tega poglavja dokumenta.

** Dajatev vključuje turistično in promocijsko takso. Ker objektni podatki združujejo leto 2025 in prvo polovico 2026, je dajatev potencialnih KTN modelno ocenjena z uporabo deležev po obratih ter preslikana na točne zneske celotne dajatve po naseljih za leto 2025.

5.8.2 Sklepne usmeritve po območjih

A

Naselje Koper/Capodistria – varovalni in najbolj restriktivni prostorski pristop

Najmanjši obseg NSZ sovпада z največjo koncentracijo stanovanj, javnih in študentskih funkcij ter turističnega prometa. Prednost imajo trajno bivanje, prenova in aktivacija obstoječega fonda, javna in dostopna najemna stanovanja ter preprečevanje nadaljnega izločanja stanovanj iz dolgoročnega trga. Nova ali prenovljena stanovanja se ne smejo obravnavati kot avtomatično nadomestilo za stanovanja, ki preidejo v kratkotrajni najem.

B

Urbani in suburbanizirani pas – uravnoteženi vmesni prostorski pristop

Območje ima 216,973 ha relevantnih NSZ in je najpomembnejša srednjeročna rezerva za stanovanja ter dopolnilne urbane programe. Razvoj je smiseln le ob pravočasni komunalni opreми, prometni dostopnosti, javnih storitvah in varovanju stanovanjske funkcije. Časovni režim kratkotrajnega najema naj bo strožji od razvojno prilagodljivega zaledja, ker je območje funkcionalno povezano z mestom in izpostavljeno suburbanizacijskim pritiskom.

C

Podeželsko zaledje – razvojno prilagodljiv, vendar pogojen prostorski pristop

Največji obseg relevantnih NSZ podpira cilja ohranjanja poselitve in prostorske dekoncentracije turizma, ne pa splošne liberalizacije. Razpršene in pretežno mešane površine je treba presoјati glede na vodo, odvajanje odpadnih voda, cestno dostopnost, požarno varnost, krajinsko in naravovarstveno občutljivost ter relativni pritisk na majhna naselja. Za lokalna žarišča se ohranita spremljanje in možnost poznejše strokovno utemeljene korekcije režima ali podcone.

5.8.3 Pomen za splošni akt občine

- Enolična prostorska določnost.** Splošni akt naj območja določi po uradnih mejah naselij RPE: A = 1, B = 18 in C = 85 naselij. Karta, seznam naselij in strojno berljivi sloj morajo biti medsebojno skladni; vsak naslov in vsak fizični nastanitveni obrat mora biti pripisan natanko enemu območju.
- Večkriterijska utemeljitev.** NRP in NSZ sta prostorska dokazna podlaga, vendar se konkretna višina časovne omejitve po 7.–9. odstavku 22. člena ZGos-1 utemelji še s stanovanjskimi, turističnimi, družbenimi, infrastrukturnimi in nadzornimi kazalniki. Razlika med območji mora biti stvarno povezana z različnimi pritiski in razvojnimi možnostmi.

3. **Varovanje stanovanjske funkcije.** Predvidene novogradnje in NSZ ne odpravljajo sedanjega stanovanjskega primanjkljaja ter niso nadomestilo za izgubo obstoječih stanovanj zaradi kratkotrajnega najema. V A in B naj se zato posebej varujejo stanovanja za stalne prebivalce, študente, zaposlene in upravičence do javnega najema.
4. **Razvoj turizma v skladu s Strategijo turizma MOK 2030.** Prostorska dekoncentracija mora biti vodena in infrastrukturno vzdržna. Prednost imajo višja celoletna zasedenost registriranih stalnih nastanitvenih zmogljivosti, rast nočitev predvsem zunaj julija in avgusta, dvig kakovosti in cenovne pozicije ponudbe ter večja lokalna dodana vrednost, ne zgolj povečevanje števila ležišč.
5. **Sorazmernost in poštenu konkurenčni pogoji.** Kratkotrajni najem naj dopolnjuje nastanitveno ponudbo in razvoj zaledja, ne pa sistematično nadomešča celoletnih registriranih obratov, ki redno zaposlujejo osebje in nosijo stalne stroške. Pri določanju režima je treba upoštevati tudi tveganje nelojalne konkurence ter spodbujati kakovostno, profesionalno in nadzorljivo ponudbo.

5.8.4 Izvedbeni sklep in preverjanje

Preveritev pred uporabo in redno spremljanje. Pred sprejemom akta se preverijo aktualni RPE, NRP, PIP, stanje pozidanosti, fizične lokacije aktivnih obratov RNO, komunalna opremljenost in varstveni režimi. Po sprejemu se kazalniki najmanj letno posodobijo; ob bistveni spremembi stanovanjske ali turistične obremenitve se ponovno preverita razmejitev in sorazmernost režima.

Sklep za pripravo splošnega akta

Novelirana prostorska analiza utemeljuje tristopenjsko obravnavo: v A prednostno varovanje trajnega bivanja in najstrožji režim; v B uravnotežen režim, vezan na stanovanjski razvoj in nosilnost infrastrukture; v C razvojno prilagodljiv režim, vendar z lokacijskimi pogoji, monitoringom in možnostjo korekcij v obremenjenih naseljih. Končne časovne omejitve so normativna odločitev, ki mora ostati znotraj ZGos-1 ter biti obrazložena z vsemi strokovnimi podlagami, tega dokumenta v celoti, ne samo z namensko rabo prostora.

Viri in metodološke opombe

- priložena GIS-sloja nrp_plan_2018 in stavbna_NSZ_TM ter novelirana točka 5.5 in Priloga D;
- GURS, Register prostorskih enot – uradne meje naselij, uporabljene pri novelirani razmejitvi A/B/C;
- točka 5.7 in njena kartografska priloga: A = Koper/Capodistria, B = 18 naselij, C = 85 naselij;
- priloženi občinski izvoz RNO na dan 22. 7. 2026 in Priloga E; usklajeni registrski seštevki je 745 aktivnih obratov in 5.833 ležišč, vendar pripis po registriranem naslovu ponudnika pred upravno uporabo ne nadomešča preveritve fizične lokacije nastanitve;
- priložena datoteka statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026.xlsx; evidentiranih je 367.381 nočitev v letu 2025;
- Strategija turizma v Mestni občini Koper do leta 2030 z akcijskim načrtom 2025–2030 ter gradiva OPN MOK v postopku priprave;
- priložena stanovanjska, univerzitetna, davčna, inšpekcijska in komunalna poročila, vključno s podatki JSS MOK, Univerze na Primorskem, FURS, MUI, Rižanskega vodovoda in JP Marjetice;
- ZGos-1 (Uradni list RS, št. 77/25), zlasti 7.–9. odstavek 22. člena.

6 Ocena učinkov sprememb turističnega prometa in nastanitvenih kapacitet

6.1 Projekcija prihodov in nočitev 2027–2028

Za leto 2026 je uporabljena tehnična ocena: dejanski mesečni podatki I–VI 2026 in za drugo polletje sezonski profil leta 2025. Tako ocenjeni obseg je 131.314 prihodov in 367.325 nočitev. Projekcija ni napoved posledic konkretnega režima dni, ker podatki ne vsebujejo zanesljivega števila dejansko uporabljenih dni po stanovanju in elastičnosti povpraševanja.

Tabela 19: Scenariji turističnega prometa 2027–2028

Scenarij	Leto	Prihodi	Nočitve	Letna sprememba
Nižji	2027	128.688	359.978	–2,0 %/leto
Nižji	2028	126.114	352.779	–2,0 %/leto
Osrednji	2027	133.284	372.835	+1,5 %/leto
Osrednji	2028	135.283	378.427	+1,5 %/leto
Višji	2027	136.567	382.018	+4,0 %/leto
Višji	2028	142.029	397.299	+4,0 %/leto

Vir: lastni izračuni na podlagi [A2–A5].

Osrednji scenarij predpostavlja zmerno rast v skladu s Strategijo turizma MOK 2030 in njeno usmeritvijo »nekaj več in veliko bolje«. V letu 2027 daje približno 133.284 prihodov in 372.835 nočitev, v letu 2028 pa 135.283 prihodov in 378.427 nočitev. Višji scenarij ni cilj, temveč stresni test za infrastrukturo. **Strateški cilj ni največji možni obseg, temveč višja zasedenost stalnih kapacitet, rast nočitev predvsem zunaj julija in avgusta, prostorska dekoncentracija, višja kakovost in cenovna pozicija ter večja dodana vrednost.** [5–6]

Tabela 19a: Dodatni tržni in nastanitveni kazalniki Tourism Destination COMPASS

Kazalnik	MOK	Pozicija MOK	Primerjava s Slovenijo
GINI Indeks - sezonskost vseh prenočitev - 2025	0,48	▼	Slovenija: 0,30
Gibanje GINI Indeksa sezonskosti vseh prenočitev 2025/2019	122,8	▼	Slovenija: 111,2
Gibanje GINI Indeksa sezonskosti vseh prenočitev 2025/2024	102,8	►	Slovenija: 103,3
Delež tujih prenočitev - 2025	81,0 %	▲	Slovenija: 74,9%
Rast števila vseh prenočitev 2025/2019	30,1 %	▲	Slovenija: 13,1%
Rast števila tujih prenočitev 2025/2019	40+ %	▲	Slovenija: 17,5%
Rast števila domačih prenočitev 2025/2019	-17,5 %	▼	Slovenija: 1,8%

Vir: Analiza dodatnih kazalnikov COMPASS [A16], Hosting M&C

GINI indeks sezonskosti 0,48 je občutno nad slovensko vrednostjo 0,30, delež tujih nočitev pa dosega 81 %. Med letoma 2019 in 2025 so vse nočitve zrasle za 30,1 %, tuje za več kot 40 %, domače pa upadle za 17,5 %. Kazalniki potrjujejo, da mora biti glavni razvojni poudarek na **desezonalizaciji, odpornosti trgov, višji dodani vrednosti in ne na dodatnem zgoščanju poletnega vrha.**

6.2 Sedanja in prihodnja turistična obremenitev po naseljih in območjih A/B/C

Tabela 20: Naselja z najvišjim številom nočitev na stanovanjsko enoto, 2025

Naselje	Vse nočitve	Število vseh stanovanj	Delež stanovanj brez prijavljene osebe (%)	Vse nočitve / vsa stanovanja	Nočitve v nastanitvah KTN (okvirno)	Delež nočitev v potencialnih KTN (%) (okvirno)	Nočitve v KTN / vsa stanovanja
Truške	3.800	37	37,8	102,7	2.618	68,9	70,8
Pisari	705	9	55,6	78,3	704	99,9	78,2
Črni Kal	7.023	118	28,8	59,5	2.660	37,9	22,5
Kubed	4.344	106	34,9	41,0	1.232	28,4	11,6
Podpeč	1.366	34	38,2	40,2	633	46,3	18,6
Marezige	10.168	264	27,7	38,5	2.677	26,3	10,1
Osp	4.273	114	36,8	37,5	2.118	49,6	18,6
Premančan/Premanzano	2.549	69	21,7	36,9	666	26,1	9,7
Socerb	956	26	46,2	36,8	955	99,9	36,7
Brezovica pri Gradinu	1.865	52	46,2	35,9	1.418	76,0	27,3
Koštabona	3.557	124	29,8	28,7	1.624	45,7	13,1
Spodnje Škofije	17.479	613	18,8	28,5	4.133	23,6	6,7
Kastelec	819	33	15,2	24,8	725	88,5	22,0
Grintovec	1.633	67	31,3	24,4	1.629	99,8	24,3
Dilici	279	12	41,7	23,2	279	100,0	23,2
Elerji	1.958	85	28,2	23,0	629	32,1	7,4
Zabavlje	538	24	45,8	22,4	537	99,8	22,4
Šeki	170	8	62,5	21,2	0	0,0	0,0
Stepani	358	17	47,1	21,1	345	96,4	20,3
Fijeroga	358	19	47,4	18,8	358	100,0	18,8

Tabela 20-1: Območja A/B/C s številom nočitev na stanovanjsko enoto, 2025

Območje	Vse nočitve	Število vseh stanovanj	Delež stanovanj brez prijavljene osebe (%)	Vse nočitve / vsa stanovanja	Nočitve v nastanitvah KTN (okvirno)	Delež nočitev v potencialnih KTN (%) (okvirno)	Nočitve v KTN / vsa stanovanja
A	232.067	12.683	15,8	18,3	112.611	48,5	8,9
B	64.054	6.685	19,0	9,6	48.183	75,2	7,2
C	71.260	5.338	32,5	13,3	42.158	59,2	7,9
Skupaj MOK	367.381	24.706	20,3	14,9	202.952	55,2	8,2

Vir in metodološka opomba: MOK, statistika nočitev in turistične takse 2025–2026; stanovanjske enote po naseljih; Priloga E; RNO, stanje 22. 7. 2026; lastni izračuni. Nočitve potencialnih KTN po naseljih so modelna ocena; občinska vsota 202.952 je povzeta iz evidenc po vrstah nastanitev. Stanovanje brez prijavljene osebe ni nujno dejansko prazno. Zgodovinski zapis Jelarji je vključen v naselje Elerji.

Interpretacijski sklep

Tabeli 20 in 20-1 opredeljujeta relativna lokalna žarišča ter kumulirano obremenitev območij A/B/C. Razvrstitev sama po sebi ni pravna podlaga za avtomatično uvrstitev naselja v strožji režim, temveč je eden od vhodnih kazalnikov za spremljanje, presojo sorazmernosti in morebitno prostorsko prilagoditev ukrepov.

6.2.1 Relativna prostorska obremenitev

Med dvajsetimi naselji z največ nočitvami na stanovanje izrazito prevladujejo manjša podeželska naselja: 19 jih je v predlaganem območju C, 1 v območju B in nobeno v območju A. Najvišje vrednosti dosegajo Truške (102,7 nočitve na stanovanje), Pisari (78,3), Črni Kal (59,5), Kubed (41,0) in Podpeč (40,2). Rezultat kaže, da se visoka relativna obremenitev lahko pojavi tudi zunaj mestnega jedra, zlasti tam, kjer je stanovanjski fond majhen, turistična ponudba pa lokalno koncentrirana, vendar je zaradi obsega prostora v podeželskem zaledju in interesov domačinov po dopolnilni dejavnosti ta obremenitev socialno relativno nižja.

Kumulirani prikaz v Tabeli 20-1 pokaže drugačno razmerje med območji: območje A dosega 18,3 vseh nočitev na stanovanje, območje C 13,3 in območje B 9,6. Ocenjeni delež nočitev v potencialnih KTN pa je najvišji v območju B (75,2 %), sledi območje C (59,2 %) in območje A (48,5 %). Območje C hkrati izstopa z največjim deležem stanovanj brez prijavljene osebe (32,5 %), zato je pri presoji potrebno združevati območjske agregate z lokalnimi odstopanji po posameznih naseljih.

6.2.2 Povezava s stanovanjskim fondom

V izbranih dvajsetih naseljih je skupaj 1.831 stanovanj, od tega 509 oziroma 27,8 % brez prijavljene osebe. V 8 naseljih ta delež dosega najmanj 40 %. Kazalnik opozarja na potencialno večji obseg sekundarne, sezone ali drugače nestalne rabe stanovanj, vendar sam ne dokazuje, da se posamezno stanovanje oddaja kratkotrajno. Zato ga je treba presojati skupaj z RNO, evidencami turistične takse, podatki o dejanski zasedenosti in terenski ugotovitvi.

6.2.3 Okvirni prispevek kratkotrajnega najema

Model potencialnih KTN izkazuje v teh naseljih približno 25.940 nočitev, kar predstavlja 40,4 % vseh njihovih 64.198 nočitev. V 10 naseljih ocenjeni delež KTN dosega najmanj 50 %, v 7 pa najmanj 90 %. Največ ocenjenih nočitev KTN na stanovanje imajo Pisari (78,2), Truške (70,8), Socerb (36,7), Brezovica pri Gradinu (27,3) in Grintovec (24,3). Te vrednosti so prostorska modelna ocena in ne dokaz pravnega statusa posameznega obrata ali stanovanja.

6.2.4 Opozorilo glede majhnih imenovalcev in absolutne obremenitve

Pri naseljih Pisari (9 stanovanj), Šeki (8), Dilici (12), Stepiani (17) in Fijeroga (19) lahko že majhna sprememba števila nočitev ali stanovanj povzroči veliko spremembo razmerja in položaja na lestvici. Nasprotno je Koper/Capodistria po relativnem kazalniku na 22. mestu (18,3 nočitve na stanovanje), vendar z 232.067 nočitvami nosi daleč največjo absolutno turistično obremenitev v občini. Za odločanje je zato treba vzporedno spremljati relativne in absolutne kazalnike.

6.2.5 Uporaba pri prihodnjem spremljanju

Tabela naj se letno posodablja najmanj z novimi podatki o nočitvah, registriranih KTN, številu vseh in novo zgrajenih stanovanj, ležiščih na 100 prebivalcev, stanovanjih brez prijavljene osebe, porabi vode, ravnanju z odpadki, prometnih obremenitvah in prijavah kršitev. Za sprožitev podrobnejše presoje je smiselno zahtevati večletno vztrajanje odstopanja in minimalni absolutni obseg nočitev, da posameznih naselij ne bi obravnavali na podlagi enkratnega dogodka ali zelo majhnega imenovalca.

Prihodnja prostorska dekoncentracija turizma mora ostati usklajena s Strategijo turizma v Mestni občini Koper do leta 2030: razvoj zunaj jedra je smiselni, kadar prispeva k sezonalizaciji, višji kakovosti in dodani vrednosti ter je skladen z nosilno sposobnostjo prostora in komunalne infrastrukture. Uvrstitev naselja v območje C zato ne pomeni odsotnosti nadzora, temveč potrebo po spremljanju in možnosti ciljno usmerjene korekcije, če se obremenitve trajneje povečajo.

6.3 Ekonomski učinki

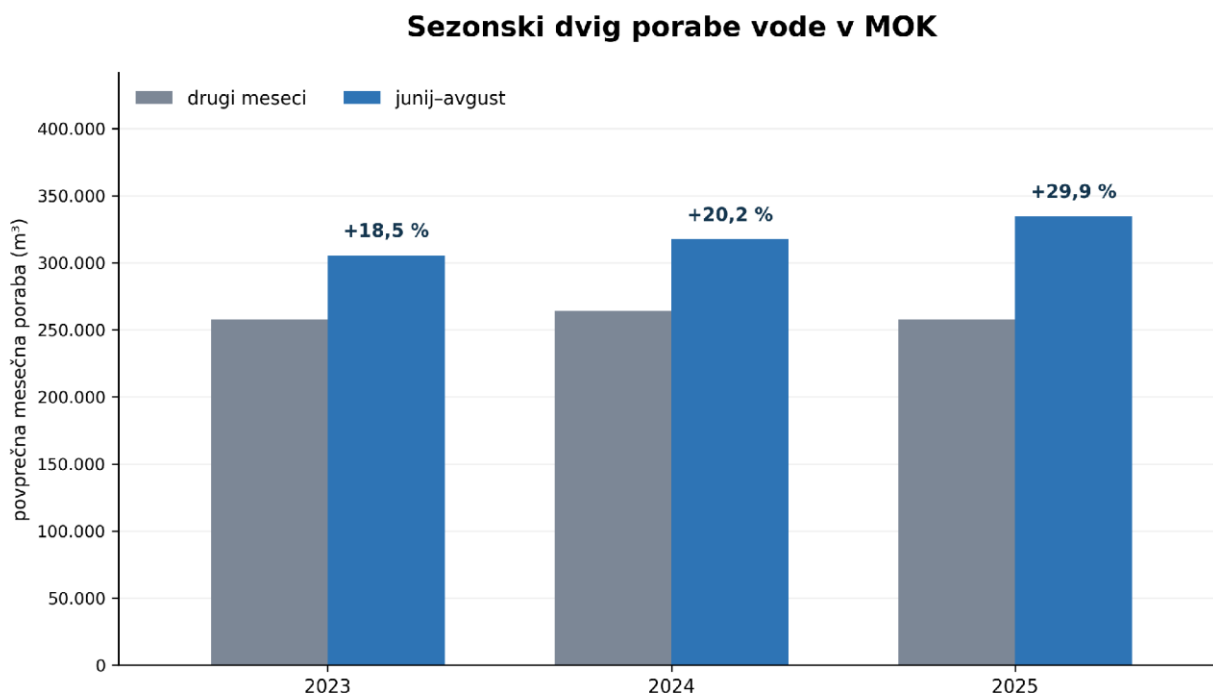
Tabela 21: Ekonomski kanali vpliva

Kanal	Smer	Presoja
Prihodki nastanitev	+	višja zasedenost in število razpoložljivih dni povečata potencial prihodkov
Lokalna potrošnja	+	gostinstvo, trgovina, prevozi, kultura, rekreacija
Turistična/promocijska taksa	+	767.634 EUR v letu 2025; del financiranja destinacijskih nalog
Dolgoročni najem	-/±	v urbanem območju lahko kratkotrajna raba zmanjšuje razpoložljivost; obseg ni neposredno izmerjen
Stroški javnih služb	-	dodatna praznjenja, čiščenje, prometni nadzor in infrastruktura
Podeželsko podjetništvo	+	dopolnilni prihodki, aktivacija stavb, razpršitev obiskovalcev
Dostopnost delovne sile	-	visoke najemnine otežujejo prihod ključnih kadrov in sezonskih delavcev
Konkurenčni pogoji	±	neenake stalne obveznosti in nadzor lahko ustvarijo tveganje nelojalne konkurence med celoletnimi obrati in kratkotrajnim najemom
Dodana vrednost	+ / ±	rast je zaželen predvsem prek kakovosti, posledično višjih povprečnih doseženih cen, daljše sezone in zasedenosti stalnih kapacitet

Vir: lastna presoja na podlagi [5–6, A5, A8–A13].

Strategija turizma MOK 2030 daje prednost kakovostnemu razvoju in višji dodani vrednosti. Zato naj občinski režim kratkotrajnega najema ne varuje posameznega poslovnega modela, ampak transparentne in primerljive pogoje: zasebna ponudba sobodajalcev s kratkotrajnimi najemi naj dopolnjuje stalne obrate, posebej v zaledju in ob konicah, celoletni obrati pa naj bodo nosilci zaposlovanja, storitvene kakovosti in sezonalizacije. [5–6]

6.4 Okoljski učinki in komunalna infrastruktura



Slika 19: Sezonski dvig porabe vode v MOK

Vir: Rižanski vodovod [A12]; junij–avgust proti povprečju drugih mesecev.

Povprečna poletna mesečna poraba vode je bila glede na druge mesece višja za 18,5 % leta 2023, 20,2 % leta 2024 in 29,9 % leta 2025. Povprečje treh let pomeni približno 319.099 m³ na poletni mesec proti 259.830 m³ v drugih mesecih oziroma okoli 23 % več. Povečanja ni mogoče pripisati samo turistom; vplivajo vreme, zalivanje, dnevni obiskovalci, dejavnosti in gospodinjstva. Kljub temu gre za neposreden dokaz izrazitega sezonskega povečanja porabe vode. Brez podatkov o projektirani in dejanski maksimalni zmogljivosti sistema, kritičnih tlakih, omejitvah ali motnjah oskrbe iz teh podatkov ni mogoče sklepati, da je bila dosežena ali presežena nosilna zmogljivost vodovodnega sistema..

JP Marjetica poroča, da so količine odpadkov v turistični sezoni do 17 % nad letnim mesečnim povprečjem, julija in avgusta 2025 pa približno 30 ton na mesec višje. V starem mestnem jedru je potrebno dodatno nedeljsko praznjenje in okrepljeno čiščenje. Ker dogodki in dnevni obiskovalci pomembno vplivajo na količine, je primeren ukrep kombinacija prostorskega režima nastanitev, sezonskega standarda javne službe in upravljanja prireditev.

Dvig zasedenosti zunaj poletnega vrha, ki ga zahteva Strategija turizma MOK 2030, je infrastrukturno ugodnejši od enake letne rasti, skoncentrirane v julij in avgust. Pri evalvaciji se zato poleg letnih vsot spremljata mesečni profil porabe in razmerje med poletnimi ter zunajsezonskimi nočitvami. [5–6]

6.5 Družbeno-kulturni učinki in kakovost bivanja

Tabela 22: Družbeno-kulturna presoja

Vidik	Smer	Utemeljitev
Živahnost in ponudba	pozitivno	več dogodkov, odprtih lokalov, mednarodna izmenjava in uporaba kulturne dediščine
Hrup in mir	lokalno negativno	majhno število prijav, vzročna zveza s STR ni potrjena
Sosedska stabilnost	mešano	pogoste menjave gostov lahko zmanjšajo socialno kohezijo v posamezni stavbi
Identiteta jedra	mešano	turizem podpira obnovo in rabo, prevelika monofunkcionalnost pa zmanjšuje vsakdanje življenje
Dostopnost za študente	negativno v prehodu junij–september	prekinjanje študijskih najemov in pomanjkanje ponudbe
Podeželska naselja	pretežno pozitivno ob obvladovanju	dopolnilna dejavnost in ohranjanje rabe stavb; možni lokalni prometni/komunalni problemi

Vir: lastna presoja na podlagi [A10–A13].

Kulturna dediščina in živahnost sta po metodologiji Tourism Detination COMPASS nadpovprečni razvojni prednosti MO Koper. Strategija turizma MOK 2030 ju lahko pretvori v celoletne produkte, vendar le ob ohranjanju stalnega prebivalstva, vsakdanjih storitev in miru v historičnem jedru. Prostorska in časovna regulacija kratkotrajnega najema je zato dopolnilni instrument upravljanja destinacije, ne samostojna kulturna in družbena politika. [5–6, A16]

6.6 Dostopnost stanovanj in kakovost življenja

V urbanem delu Kopra je povezava in konkurenca med turističnim in stanovanjskim trgom najmočnejša: stanovanja so primerna tako za turiste kot za študente, mlade, zaposlene in gospodinjstva, število javnih stanovanj pa je omejeno. Časovna omejitev lahko poveča verjetnost, da bo del stanovanj več mesecev ponujen dolgoročnim ali srednjeročnim najemnikom, vendar učinek ni avtomatičen. Lastnik se lahko odloči za prazno, lastno, prodajno ali drugo rabo. Zato je treba regulacijo povezati z aktivno stanovanjsko politiko, študentskimi domovi in ukrepi za varno dolgoročno oddajanje, ki so pogojeni tudi s širšimi ukrepi na ravni države in gibanja poslovnega in življenjskega okolja.

6.7 Zaposlovanje

Razpoložljivi podatki ne omogočajo natančnega izračuna delovnih mest, neposredno odvisnih od kratkotrajnega najema. Podatki iz Tourism Destination COMPASS, ki temeljijo na podatkih AJPEŠ, pa za registrirana podjetja v AJPEŠ v nastanitveni in gostinski dejavnosti navajajo 757,3 zaposlenega leta 2025, kar potrjuje pomen stabilnega, formalno zaposlenega segmenta. Pozitivni učinki nastajajo tudi pri ponudnikih kratkotrajnega najema, čiščenju, vzdrževanju, trgovini in doživetjih. Negativni učinek se lahko pojavi, če stanovanjski stroški, zaradi pretiranega dviga cen najema oz. nakupa stanovanj, zmanjšajo sposobnost delodajalcev, univerze, zdravstva, gostinstva in javnih služb pridobiti delavce. Pri izbiri režima je zato treba ohraniti dovolj turistične dejavnosti, varovati poštene konkurenčne pogoje in hkrati omiliti stanovanjski konflikt v najbolj občutljivih območjih. [A16]

6.8 Ocena zadostnosti infrastrukture po območjih

Tabela 23: Infrastrukturna presoja predlaganih območij

Območje	Skupni pritisk	Kritični elementi	Usmeritev
A – mestno jedro	visok	parkiranje, dostopi, odpadki, čiščenje, hrup, gosta mešana raba	strožji režim; sezonski standard javnih služb; nadzor naslovov
B – širše urbano	srednje–visok	promet, parkiranje, stanovanjski trg, voda, lokalne konice	zmeren režim; ciljni prometni in parkirni ukrepi
C – zaledje	nizek do lokalno visok	ozke ceste, voda, greznice/male ČN, požarna varnost, majhna naselja	višji dovoljeni obseg, a spremljanje po naseljih in možnost korekcij

Vir: lastna sinteza [7–9, A5–A13].

6.9 Sintezna presoja učinkov

Tabela 24: Sintezna matrika dokazov

Vidik	Ugotovitev	Dokazni vir
Stanovanja	visok negativen konflikt v A, srednji v B, nižji v C	JSS, UP, FURS, fond stanovanj
Turistično gospodarstvo	pozitiven učinek vseh območij; relativno pomembnejši v C	RNO, nočitve, dajatve
Komunalne storitve	sezonsko visok pritisk, posebej A/B	voda, odpadki, čiščenje
Promet in parkiranje	visok A, srednji B, lokalno visok C	MUI; brez neposredne atribucije STR
Družba in kultura	pozitivna živahnost, tveganje monofunkcionalnosti A	MUI, strategija turizma
Prostorski razvoj	659,145 ha informativnih NSZ; vektorska razmerja NRP/NSZ po 104 naseljih; največji relevantni delež NSZ je v C	GIS analiza [15, A14–A15]
Upravna izvedljivost	dobra le ob jasnih mejah in povezavi z RNO	30(3) ZGos-1

Vir: lastna sinteza.

V tabeli 23 in 24 je predstavljena kvalitativna sintezna matrika z delovno ekspertno presojo. Ob tem je potrebno poudariti da so ocene visok/srednji/nizek kvalitativne ekspertne ocene na podlagi vseh, v tem dokumentu navedenih razpoložljivih virov in so le delno rezultat izračunanega numeričnega indeksa. Po dokončni GIS-razmejitvi območij jih je priporočljivo ponovno preveriti.

7 Predlog opsijskih možnih časovnih omejitev po območjih

7.1 Možnosti odločanja

Tabela 25: Primerjava osnovnih regulativnih možnosti

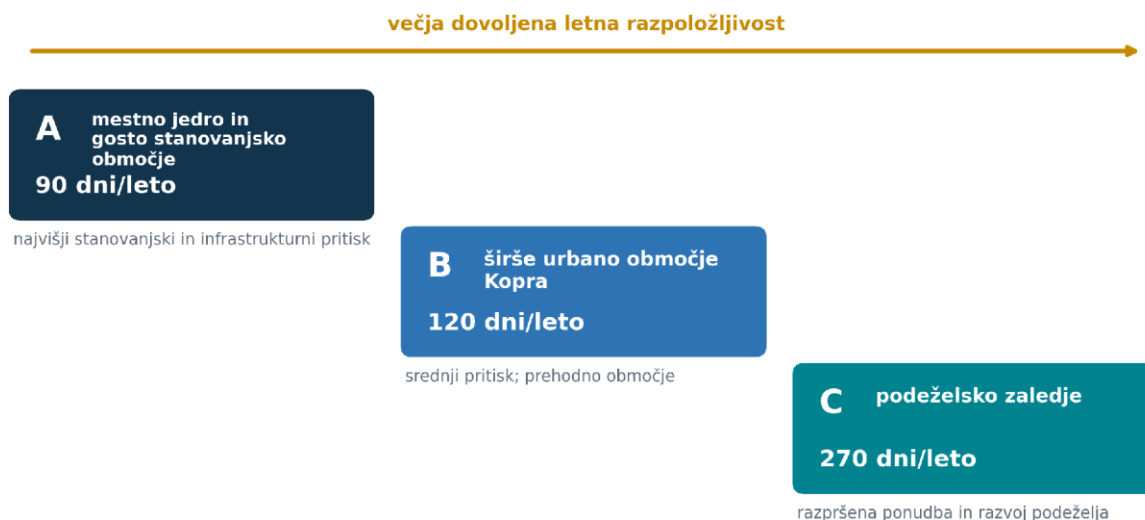
Možnost	Režim	Prednost	Tveganje
0 – brez akta	60 dni povsod	največje zmanjšanje največje dovoljene turistične razpoložljivosti posameznega stanovanja med obravnavanimi možnostmi	lahko predstavlja prekomerno omejitev za dele zaledja, kjer je stanovanjski konflikt manjši; velikost tega učinka v razpoložljivih podatkih ni kvantificirana
1 – enotni 90 dni	90 dni povsod	bliže univerzitetnemu poletnemu oknu (<i>uporabi se v primeru neobstoja tehničnih izvedbenih pogojev Zgos-1 in oporišč v javni razpravi</i>)	še vedno ne razlikuje urbanega in ruralnega prostora
2 – enotni 120 dni	120 dni povsod	administrativno preprost kompromis (<i>uporabi se v primeru neobstoja tehničnih izvedbenih pogojev Zgos-1 in oporišč v javni razpravi</i>)	Lahko pomeni manjši stanovanjski učinek v najbolj občutljivem urbanem območju in večjo omejitev v delu zaledja; obseg obeh učinkov ni neposredno kvantificiran
3 – prostorski model	A 90 / B 120 / C 270	Najbolj neposredno upošteva ugotovljene prostorske razlike in strateško usmeritev v prostorsko diferenciacijo; konkretni pragovi 90/120/270 niso računsko empirično optimizirani	zahteva GIS, jasno mejo in več podatkovnega upravljanja
4 – liberalni	180–270 dni	ohrani največ turistične fleksibilnosti (<i>uporabi se v primeru neobstoja tehničnih izvedbenih pogojev Zgos-1 in oporišč v javni razpravi</i>)	majhen učinek na stanovanjski konflikt v A/B

Vir: lastna večkriterijska presoja.

7.2 Priporočeni prostorsko diferencirani model po območjih A/B/C

Delovni tristopenjski model omejitve

Shema za razpravo – ne kartografska priloga akta



Slika 20: Delovni tristopenjski model omejitve

Vir: lastna shema; ni kartografska priloga.

Tabela 26: Predlagani parametri za javno in pravno obravnavo

Cona	Delovna opredelitev	Predlog	Utemeljitev	Usmeritev
A	mestno jedro in gosto stanovanjsko območje	90 dni/leto	visok konflikt s stanovanji, študenti, parkiranjem in javnimi službami	strožji režim, skoraj poletno okno
B	širše urbano območje Kopra	120 dni/leto	stanovanjski konflikt ostaja, pritisk je bolj razpršen	zmeren kompromis
C	podeželsko zaledje	270 dni/leto	razvoj podeželja in razpršena ponudba; lokalni problemi so možni	najvišji zakonsko dovoljeni obseg z monitoringom

Vir: lastna presoja na podlagi poglavij 1–6.

Prostorski izračun podpira različno obravnavo območij, ne določa pa sam višine časovne omejitve. V A je 52,61 ha relevantnih NSZ, vendar tudi največja napetost obstoječih stanovanjskih, študentskih, poslovnih in turističnih rab. V C je 281,18 ha relevantnih NSZ, pretežno v kategoriji U; to podpira razvojno preverjanje zaledja in prostorsko dekoncentracijo, ki jo določa Strategija turizma MOK 2030, ne avtomatične liberalizacije vsake lokacije. Pri naseljih z lokalno visoko obremenitvijo se lahko znotraj C uporabi dodatno merilo ali rezervni prag 180 dni, če ga omogočata pravna in GIS-opredelitev. [5–6]

7.3 Utemeljitev sorazmernosti

- ▶ **Primernost:** omejitev števila dni zmanjšuje maksimalno turistično razpoložljivost stanovanja in lahko poveča prostor za prebivanje ali srednjeročni najem.
- ▶ **Nujnost:** enotni režim 60 dni bi bil strožji tudi tam, kjer so stanovanjski konflikt in infrastrukturni pritiski manjši; prostorska diferenciacija je milejši in bolj ciljan ukrep.
- ▶ **Sorazmernost v ožjem smislu:** 90 dni v območju A ohranja pomemben poletni turistični segment, ko so zaradi konice turističnega povpraševanja potrebne dodatne kapacitete, 120 dni v B večjo fleksibilnost, 270 dni v C pa podpira ruralni razvoj in dopolnilne dejavnosti na podeželju.
- ▶ **Enakost:** vsi obrati v enako opredeljenem območju morajo biti obravnavani po enakih, vnaprej objavljenih merilih; izjeme morajo imeti zakonsko podlago.
- ▶ **Pravna varnost:** območja, datum začetka, štetje dni, obveščanje AJPes in nadzor morajo biti določeni jasno in strojno (digitalno) izvedljivo.

7.4 Normativna vprašanja, ki jih mora akt rešiti

Tabela 27: Kontrolni seznam vsebine splošnega akta

Element	Zahteva
Predmet	dovoljeno število dni oddajanja posameznega stanovanja v kratkoročni najem v koledarskem letu
Območja	izčrpen seznam EUP/naselij ali kartografska priloga z enoličnim digitalnim slojem
Štetje dneva	skladno z ZGos-1 in podatki eTurizma; dan odhoda se pod zakonskimi pogoji ne šteje
Prehodna ureditev	jasen začetek uporabe 1. januarja in trajanje najmanj do 31. decembra 2028
AJPES	strojno (digitalno) berljiv seznam režima za vsak obrat najmanj osem dni pred uporabo
Nadzor	pristojnosti občinske inšpekcije, izmenjava podatkov, evidenca postopkov

Element	Zahteva
Varstvo podatkov	objava le agregatov; operativni naslovni sloj z ustreznimi dostopi in roki hrambe
Pregled	vmesna evalvacija 2027 in končna 2028; sprememba akta do 31. oktobra 2028 za naslednje obdobje

Vir: ZGos-1 [1] in lastna izvedbena presoja.

7.5 Občutljivost predloga in opsijski predlog

Če uradna GIS-analiza pokaže, da so območja z največjo stanovanjsko ranljivostjo širša ali ožja od delovne razdelitve, se meje prilagodijo, ne da bi se nujno spremenili pragovi 90/120/270 dni. Če pravna presoja ugotovi, da 270 dni v delu zaledja ne dosega varstvenega namena ali povzroča neenakost, je primerna rezervna možnost **180 dni za posamezna naselja z višjim relativnim pritiskom in 270 dni za preostalo zaledje**.

Če podatkovna povezava območij z RNO (kot zakonsko določena pristojnost in obveznost pristojnega ministrstva, AJPES IN GURS) do roka ni izvedljiva in/ali v kolikor javna razprava med ključnimi deležniki v destinaciji in lokalno skupnostjo pokaže, da prostorsko diferencirani model ni sprejemljiv, je vsaj kratkoročno varnejša začasna **enotna ureditev v trajanju od 120 do 270 dni** (konkretno število dni naj se odloči v argumentirani in strokovno podprti javni razpravi) in nadgradnja odloka s prostorsko diferenciacijo v naslednji spremembi in v kolikor bo jasno zagotovljena stabilna zakonska ureditev tega področja tudi s tehničnimi izvedbenimi pogoji.

8 Končna priporočila za izvajanje

8.1 Predlagani izvedbeni koraki

Tabela 28: Izvedbeni načrt

Korak	Naloga	Rezultat
1	Pravna verifikacija	potrditev pooblastila, štetja dni, trajanja, prehodnih določb in objave
2	GIS-verifikacija	uradni sloj veljavne namenske rabe, EUP/naselja, kartografska priloga, mejni naslovi
3	Podatkovno čiščenje	RNO/eTurizem/turistična taksa, dvojniki, popravki, Ankaran, manjkajoči ID
4	Presoja sorazmernosti	dokumentirano tehtanje za vsako območje in vsako izbrano število dni
5	Sodelovanje javnosti	prebivalci, ponudniki, JSS, UP, krajevne skupnosti, ZMKT, javne službe
6	Sprejem in objava	do 31. oktobra 2026 za uporabo od 1. januarja naslednjega leta
7	Prenos AJPES	najmanj osem dni pred začetkom uporabe; test za vsak aktivni obrat
8	Komuniciranje	jasna navodila ponudnikom, lastnikom, upravnikom in prebivalcem
9	Nadzor in evalvacija	mesečno spremljanje, vmesno poročilo 2027, končno poročilo 2028

Vir: lastna izvedbena priporočila.

8.2 Sistem spremljanja

Tabela 29: Predlagani kazalniki spremljanja

Področje	Kazalniki	Pogostost	Nosilec/vir
Turistični promet	prihodi, nočitve, aktivna ležišča, zasedenost, dnevi oddajanja po stanovanju; posebej julij–avgust in preostalih deset mesecev	mesečno/četrtno	MOK, AJPES, eTurizem
Gostota turizma	kazalnik po metodologiji; izhodišče 2025: 3,3 in primerjalni indeks s Slovenijo 136,4	letno	SURS, MOK (COMPASS)
Intenzivnost turizma	nočitve na dan na 100 prebivalcev; izhodišče 2025: 1,8 in primerjalni indeks s Slovenijo 79,7	mesečno/letno	SURS, MOK (COMPASS)
Pritisk vseh ležišč	število vseh stalnih/aktivnih ležišč na 100 prebivalcev; izhodišče 10,4, RNO-posnetek 2026 približno 10,7	četrtno/letno	RNO, SURS, (COMPASS)
Pritisk kratkotrajnega najema	ležišča v kratkotrajnem turističnem najemu na 100 prebivalcev; začetni približek sobodajalcev 3,1	četrtno/letno	RNO, eTurizem, GURS
Delež kratkotrajnega najema	število stanovanjskih enot v kratkotrajnem najemu / vsa stanovanja; začetni približek 2,0 %	četrtno/letno	RNO, GURS, MOK
Počitniška stanovanja	delež počitniških stanovanj od vseh stanovanj; izhodišče 2024: 1,3 %	letno	SURS, (COMPASS)
Stanovanja	št. dolgoročnih najemov, mediana najemnine, enote brez prijave, prodajne cene, povpr. prebivalcev na zasedeno stanovanje in število novo izgrajenih stanovanj	letno	FURS, GURS, SURS, MOK
INS za območja A/B/C in MO Koper	Indeks nedostopnosti stanovanj (3. člen Uredbe) za posamezni območje A/B /C IN celotno območje MO Koper. Izhodišče kot v tem dokumentu,	letno	MOK/ GURS, SURS
IOK za območja A/B/C in MO Koper	Indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem (4. člen Uredbe) za posamezni območje A/B /C in celotno območje MO Koper. Izhodišče kot v tem dokumentu,	letno	MOK/ SURS

Področje	Kazalniki	Pogostost	Nosilec/vir
Javni najem	vloge, upravičenci, dodelitve, čakalna doba, novogradnje	letno	JSS MOK, SSRS
Študenti	postelje, ocena zasebnih najemov, strošek, predčasne odpovedi	letno	UP
Voda	mesečna poraba po uporabniških skupinah in območjih, če je mogoče	mesečno	Rižanski vodovod
Odpadki	količina, pogostost, stroški dodatnih storitev po območjih	mesečno	JP Marjetica
Promet/parkiranje	prekrški, zasedenost parkirišč, pritožbe, pretočnost	mesečno/sezonsko	MUI, upravljavec parkirišč
Nadzor	postopki, kršitve, čas reševanja, ponovitve	četrtno	MUI in državne inšpekcije
Kakovost življenja	anketa prebivalcev in ponudnikov po območjih	pred/po sezoni	MOK/ZMKT

Vir: lastna priporočila.

Za kazalnika kratkotrajnega najema sta navedeni začetni približni vrednosti na podlagi registriranih sobodajalcev (1.677 ležišč in 500 nastanitvenih enot). Pred uradnim monitoringom je treba operativno definicijo vezati na posamezno stanovanje po ZGos-1, odpraviti podvajanja in zagotoviti, da nastanitvena enota ni avtomatično enačena s stanovanjem. Primerjave skozi čas in s Slovenijo morajo uporabljati nespremenjeno metodologijo in enak presečni datum.

8.3 Podatkovno upravljanje in varstvo osebnih podatkov

Operativno izvajanje zahteva naslovni oziroma geolocirani seznam nastanitvenih obratov, vendar javna strokovna podlaga ne sme objavljati osebnih podatkov ponudnikov ali davčnih števil. MOK naj opredeli pravno podlago, upravljavce, namene, minimalni obseg podatkov, roke hrambe, dostopne pravice in revizijske sledi. Javno se objavljajo agregati po območjih in naseljih, pri zelo majhnih celicah pa se uporabi prag prikaza.

8.4 Komunikacija in sodelovanje deležnikov

- ▶ Ponudniki: pojasnilo štetja dni, območja, obveznosti RNO/eTurizem, soglasij in identifikacijske številke.
- ▶ Prebivalci in krajevne skupnosti: enotna točka za prijave, jasna razmejitev pristojnosti in povratno poročanje.
- ▶ Univerza in JSS: letna izmenjava podatkov o povpraševanju, posteljah in sezonskih prehodih najemov.
- ▶ Javne službe: sezonski operativni načrti vode, odpadkov, čiščenja, prometa in parkiranja.
- ▶ ZMKT Koper: komunikacija s turističnimi ponudniki turističnih nastanitev, turističnimi in drugimi društvi in organizacijami in splošno javnostjo glede smiselnosti uveljavitve splošnega akta in argumentih za model omejevanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem
- ▶ Turistično gospodarstvo: spodbude za kakovost, celoletne produkte, daljše bivanje in razpršitev obiska, zlasti v zaledje

8.5 Končni sklep

Končno priporočilo

Mestni občini Koper se na podlagi 7. do 9. odstavka 22. člena ZGos-1 priporoča, v primeru, da bo zagotovljena povezava prostorskih podatkov GURS in podatkov o zavezancih v registru RNO s strani AJPes in v kolikor bo javna razprava večinsko tako potrdila, priprava prostorsko diferenciranega splošnega akta za leti 2027–2028 z delovnimi pragovi 90 dni za najbolj občutljivo urbano območje, 120 dni za širše urbano območje in 270 dni za podeželsko zaledje. Pri tem se za posamezna zaledna naselja z višjim relativnim pritiskom lahko posebej preveri tudi vmesni prag (180 dni). Sprejem naj bo pogojen z dokončno GIS-opredelitvijo, pravno presojo in podatkovnim testom povezave vsakega obrata z dovoljenim številom dni. Regulacija naj podpira sprejeto Strategijo turizma MOK 2030: višjo zasedenost stalnih kapacitet, sezonalizacijo zunaj julija in avgusta, prostorsko dekoncentracijo, višjo kakovost, cenovno pozicijo in dodano vrednost. Hkrati naj z enakimi standardi in nadzorom zmanjšuje tveganje nelojalne konkurence med celoletnimi registriranimi obrati in kratkotrajnim najemom. Po prvi sezoni in pred koncem dveletnega obdobja naj se učinki tako sprejeta splošnega akta preverijo na podlagi vnaprej določenih kazalnikov in rezultati predstavljajo osnovo za nadaljnje ravnanje MOK v tej zadevi. [5–6]

Če podatkovna povezava območij z RNO do roka za uveljavitev zakona Zgos-1 ni izvedljiva in v kolikor javna razprava med deležniki in lokalno skupnostjo večinsko ne podpre prostorsko diferenciranega modela časovne regulacije KTN, je administrativno enostavnejša rezervna možnost enotni režim. Izbiro konkretnega števila dni je treba v okviru javne razprave samostojno utemeljiti v trajanju od 120 do 270 dni.

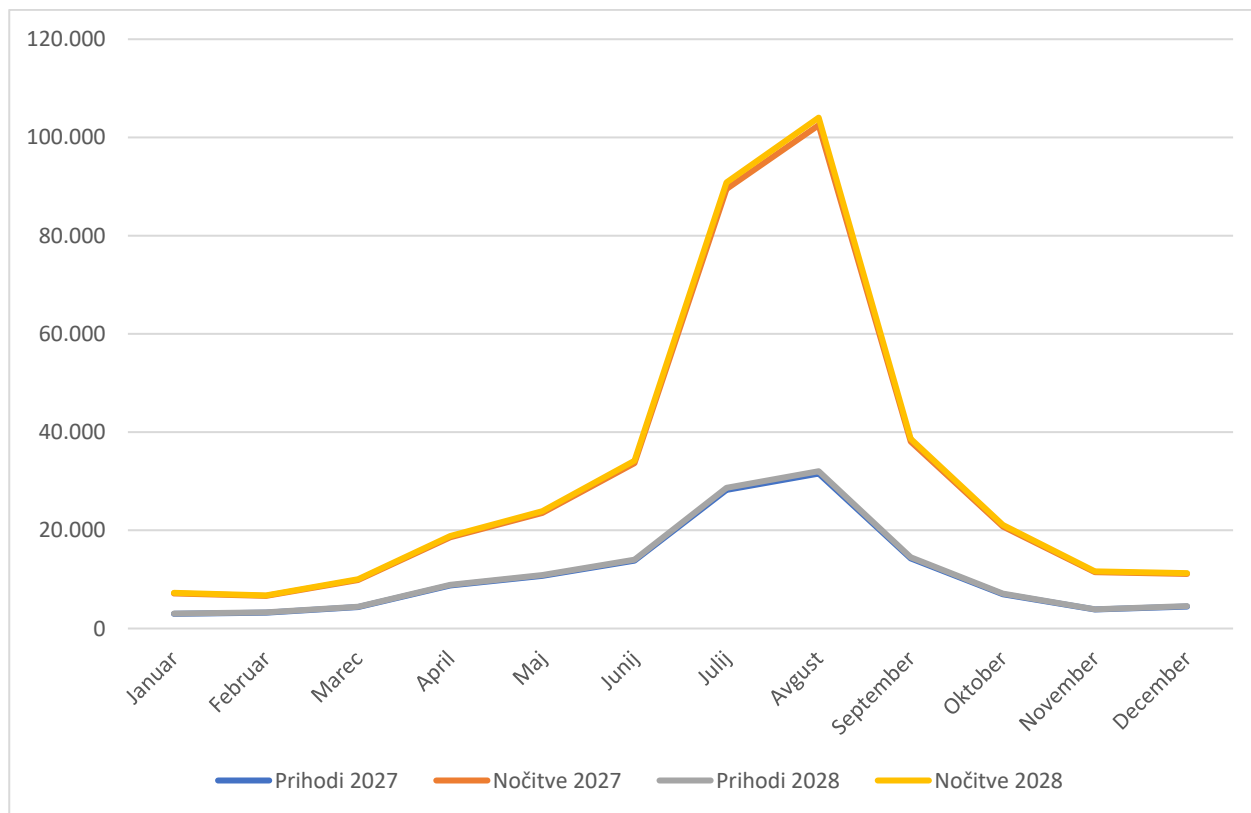
Priloga A – Mesečna (sezonska) osrednja projekcija nočitev 2027–2028

Tabela A1: Mesečni prihodi in nočitve v osrednjem scenariju

Mesec	Prihodi 2027	Nočitve 2027	Prihodi 2028	Nočitve 2028
Januar	2.993	7.148	3.038	7.255
Februar	3.237	6.641	3.285	6.741
Marec	4.359	9.881	4.425	10.029
April	8.771	18.569	8.902	18.848
Maj	10.727	23.542	10.887	23.895
Junij	13.810	33.668	14.017	34.173
Julij	28.220	89.498	28.643	90.840
Avgust	31.551	102.501	32.025	104.038
September	14.288	38.053	14.502	38.624
Oktober	6.985	20.770	7.090	21.081
November	3.863	11.467	3.921	11.639
December	4.479	11.097	4.546	11.263
Skupaj	133.283	372.835	135.281	378.426

Vir: lastna projekcija; 2026 tehnična osnova +1,5 % letno.

Graf A1: Projekcija prihodov in prenočitev v letih 2027-2028 na območju MO Koper



Priloga B – Naselja z največ nočitvami in pobrano turistično takso

Tabela B1: Vodilna naselja po nočitvah, 2025

Rang	Naselje	Prihodi	Nočitve	Delež nočitev	Kapaciteta dni × ležišča	Zasedenost	Pobrana PT IN TT	Delež pobrane TT in PT
1	Koper	83.669	232.067	63,2%	782.599	29,7 %	479.585 €	62,5%
2	Spodnje Škofije	9.543	17.479	4,8%	39.027	44,8 %	40.875 €	5,3%
3	Marezige	3.811	10.168	2,8%	31.638	32,1 %	23.380 €	3,0%
4	Črni Kal	2.504	7.023	1,9%	23.589	29,8 %	14.125 €	1,8%
5	Dekani	2.088	6.380	1,7%	23.099	27,6 %	13.461 €	1,8%
6	Hrvatini	1.735	5.999	1,6%	25.476	23,5 %	13.260 €	1,7%
7	Bertoki	1.405	4.549	1,2%	17.750	25,6 %	10.262 €	1,3%
8	Prade	1.679	4.481	1,2%	11.492	39,0 %	9.568 €	1,2%
9	Pobegi	1.280	4.359	1,2%	12.214	35,7 %	9.204 €	1,2%
10	Kubed	1.759	4.344	1,2%	11.850	36,7 %	9.848 €	1,3%
11	Osp	1.575	4.273	1,2%	26.802	15,9 %	9.496 €	1,2%
12	Truške	2.164	3.800	1,0%	9.189	41,4 %	8.645 €	1,1%
13	Čežarji	841	3.761	1,0%	9.259	40,6 %	8.659 €	1,1%
14	Sv. Anton	956	3.617	1,0%	15.329	23,6 %	7.704 €	1,0%
15	Koštabona	1.331	3.557	1,0%	24.232	14,7 %	8.291 €	1,1%

Vir: MOK [A5].

Priloga C –Kontrolni seznam aktivnosti pred sprejemom splošnega akta

Tabela C1: Kontrolni seznam pred sprejemom in uporabo splošnega akta o omejitvi oddaje stanovanj v kratkotrajni najem

Področje	Preveritev	Status
Pravna podlaga	potrjeno besedilo po 22(7)–(9), 30(3) in 33. členu	☐
Rok	sprejem in objava do 31. oktobra	☐
Trajanje	najmanj do konca obdobja seznama 2027–2028	☐
Meje	uradni GIS-sloj in seznam enoličnih prostorskih enot	☐
RNO-test	vsak aktivni obrat dobi natanko en dovoljeni obseg dni	☐
Ankaran ?	izločeni vsi zapisi zunaj MOK	☐
Podatkovni popravki	razčiščeni eventualno negativni, podvojeni in časovno neusklajeni zapisi	☐
Sorazmernost	pisna presoja in potrditev za vsako območje	☐
Javnost	izvedeno posvetovanje in obravnavane pripombe	☐
AJPES	podatki poslani in testirani najmanj osem dni pred pričetkom uporabe	☐
Varstvo podatkov	določeni dostopi, nameni, hramba in javni agregati	☐
Monitoring	potrjen nabor KPI za spremljanje, odgovorni nosilci in roki izvedbe	☐

Priloga D – NRP in NSZ po naseljih ter A/B/C območjih

D.1 Namen, podatkovna podlaga in pravni status

Priloga prikazuje prostorsko bilanco veljavne namenske rabe prostora (NRP) in informativnega sloja nepozidanih stavbnih zemljišč (NSZ) za vseh 104 uradnih naselij sedanje Mestne občine Koper. Razvrstitev A/B/C je izvedbeni strokovni predlog za pripravo splošnega akta po ZGos-1; sama po sebi še ni normativna meja.

NRP temelji na priloženem sloju nrp_plan_2018, NSZ pa na priloženem sloju stavbna_NSZ_TM. Sloj NSZ ni uradna in ažurirana evidenca zazidljivih zemljišč: prikazane površine so informativni razvojni signal ter ne dokazujejo lastništva, komunalne opremljenosti, prostorske izvedljivosti ali neposredne možnosti gradnje.

Tabela D0: Kontrolni povzetek NRP in NSZ po noveliranih območjih

Območje	Naselja	NRP skupaj (ha)	Relevantna NRP (ha)	NSZ skupaj (ha)	Relevantni NSZ (ha)	NSZ / relevantna NRP
A	1	1.299,50	469,85	73,07	52,61	11,2 %
B	18	4.902,77	733,11	291,49	216,97	29,6 %
C	85	24.171,69	789,00	294,58	276,02	35,0 %
Skupaj	104	30.373,96	1.991,96	659,14	545,61	27,4 %

Vir in metodološka opomba: lastni GIS-izračun iz slojev nrp_plan_2018 in stavbna_NSZ_TM ter uradnih meja naselij GURS RPE. Relevantna NRP = $S + U + C + R + A + BT$; relevantni NSZ = $S + U + C + R + H + TK$.

D.2 Pravila branja tabel

- Tabela D1 je znotraj vsakega območja razvrščena padajoče po površini relevantne NRP.
- Tabela D2 je znotraj vsakega območja razvrščena padajoče po površini relevantnega NSZ.
- Relevantna NRP/NSZ pomeni oz. obsega namensko rabo zemljišč za izgradnjo stanovanj in centralne dejavnosti, ki so namenjene predvsem domačemu prebivalstvu oz. stanovalcem na območju MO Koper
- Razmerje NSZ/NRP pomeni relevantni NSZ glede na relevantno NRP istega naselja; ne pomeni deleža pravno ali komunalno pripravljenih zemljišč.
- Vse površine so zaokrožene na dve decimalni mesti, zato se vsota prikazanih vrstic lahko minimalno razlikuje od kontrolnega seštevka iz nezaokroženih podatkov.

Karta D1: Razmejitev območij A, B in C po uradnih mejah naselij MOK

delovna strokovna kartografska ponazoritev za točko 5.7



D.4 Veljavna NRP po naseljih in A/B/C območjih

Tabela D1: Veljavna NRP po vseh 104 naseljih in območjih A/B/C

Zap. št.	Naselje	A/B/C	NRP skupaj (ha)	S (ha)	U (ha)	C (ha)	R (ha)	A/BT (ha)	Relevantno (ha)
1	Koper/Capodistria	A	1.299,50	201,49	7,91	243,94	16,51	0,00	469,85
2	Sv. Anton	B	710,00	0,00	96,04	0,00	2,73	0,00	98,77
3	Spodnje Škofije	B	386,95	45,06	9,21	21,00	1,74	0,00	77,01
4	Dekani	B	597,94	4,29	53,84	11,29	1,82	0,00	71,24
5	Hrvatini/Crevatini	B	153,81	0,00	56,47	0,10	0,60	0,00	57,17
6	Zgornje Škofije	B	181,14	39,84	7,23	0,42	0,52	0,00	48,01
7	Prade/Prade	B	103,10	39,69	0,62	3,14	2,28	0,00	45,73
8	Pobegi	B	206,90	0,00	39,32	0,00	3,66	0,00	42,98
9	Vanganel	B	258,54	0,00	36,85	0,00	0,91	0,00	37,76
10	Kampel/Campel	B	194,99	0,00	33,12	0,00	3,32	0,00	36,44
11	Kolomban/Colombano	B	162,95	0,00	33,14	0,00	2,18	0,00	35,32
12	Bonini	B	319,94	0,00	28,52	0,00	5,28	0,00	33,80
13	Bertoki/Bertocchi	B	497,57	18,89	5,06	5,03	4,68	0,00	33,66
14	Bošamarin/Bossamarino	B	157,16	0,99	23,25	0,00	3,07	0,00	27,31
15	Škocjan/San Canziano	B	267,66	7,07	10,79	0,00	7,01	0,00	24,87
16	Čežarji	B	124,86	0,00	20,55	0,00	0,55	0,00	21,10
17	Manžan	B	115,52	0,00	17,45	0,00	1,02	0,00	18,47
18	Šalara/Salara	B	292,24	0,55	9,30	0,00	7,30	0,00	17,15
19	Triban	B	171,50	0,10	2,13	0,00	4,09	0,00	6,32
20	Marezige	C	423,08	0,00	46,78	0,00	1,20	0,00	47,98
21	Šmarje	C	388,47	0,00	35,12	0,00	0,71	0,00	35,83
22	Plavje	C	297,46	4,77	24,84	0,02	0,48	0,00	30,11
23	Pregara	C	819,35	0,00	27,85	0,00	0,73	0,00	28,58
24	Gažon	C	184,13	0,00	22,33	0,00	1,26	0,00	23,59
25	Krkavče	C	646,89	0,00	20,00	0,00	2,95	0,00	22,95
26	Podgorje	C	1.825,96	0,00	22,46	0,00	0,33	0,00	22,79
27	Koštabona	C	349,70	0,00	17,73	0,00	2,09	0,00	19,82

Zap. št.	Naselje	A/B/C	NRP skupaj (ha)	S (ha)	U (ha)	C (ha)	R (ha)	A/BT (ha)	Relevantno (ha)
28	Kubed	C	656,99	0,00	19,13	0,00	0,03	0,00	19,16
29	Gračišče	C	340,06	0,00	18,90	0,00	0,03	0,00	18,93
30	Babiči	C	175,90	0,00	16,85	0,00	0,64	0,00	17,49
31	Puče	C	432,28	0,00	16,68	0,00	0,75	0,00	17,43
32	Osp	C	665,18	0,00	16,10	0,00	0,74	0,00	16,84
33	Hrastovlje	C	304,54	0,00	16,21	0,00	0,54	0,00	16,75
34	Brezovica pri Gradinu	C	373,86	0,00	16,35	0,00	0,28	0,00	16,63
35	Topolovec	C	486,96	0,00	15,51	0,00	1,06	0,00	16,57
36	Srgaši	C	145,88	0,00	15,33	0,00	0,47	0,00	15,80
37	Rakitovec	C	939,02	0,00	14,54	0,00	0,11	0,00	14,65
38	Boršt	C	315,79	0,00	14,34	0,00	0,26	0,00	14,60
39	Pomjan	C	349,13	0,00	13,46	0,00	0,39	0,00	13,85
40	Črni Kal	C	148,23	0,00	10,86	0,00	0,62	0,00	11,48
41	Sočerga	C	263,02	0,00	11,08	0,00	0,18	0,00	11,26
42	Tinjan	C	431,00	0,00	10,00	0,00	1,20	0,00	11,20
43	Gradin	C	144,88	0,00	10,54	0,00	0,15	0,00	10,69
44	Movraž	C	534,52	0,00	10,44	0,00	0,19	0,00	10,63
45	Gabrovica pri Črnem Kalu	C	250,97	0,00	10,39	0,00	0,22	0,00	10,61
46	Cepki	C	135,71	0,00	10,52	0,00	0,00	0,00	10,52
47	Popetre	C	230,25	0,00	10,31	0,00	0,00	0,00	10,31
48	Sirči	C	219,47	0,00	9,38	0,00	0,14	0,00	9,52
49	Lopar	C	242,69	0,00	9,03	0,00	0,25	0,00	9,28
50	Bezovica	C	214,08	0,00	8,56	0,00	0,49	0,00	9,05
51	Kortine	C	112,00	0,00	8,18	0,00	0,66	0,00	8,84
52	Premancan/Premanzano	C	89,84	0,00	6,43	0,00	2,08	0,00	8,51
53	Čentur	C	100,01	0,00	7,61	0,00	0,21	0,00	7,82
54	Kastelec	C	376,34	0,00	7,70	0,00	0,00	0,00	7,70
55	Truške	C	431,68	0,00	7,47	0,00	0,18	0,00	7,65
56	Poletiči	C	188,17	0,00	7,46	0,00	0,18	0,00	7,64
57	Grinjan	C	64,30	0,00	4,63	0,00	2,77	0,00	7,40

Zap. št.	Naselje	A/B/C	NRP skupaj (ha)	S (ha)	U (ha)	C (ha)	R (ha)	A/BT (ha)	Relevantno (ha)
58	Cerej/Cerei	C	58,27	0,00	6,52	0,00	0,57	0,00	7,09
59	Trebeše	C	247,48	0,00	6,47	0,00	0,13	0,00	6,60
60	Krnica	C	56,10	0,00	6,46	0,00	0,00	0,00	6,46
61	Grintovec	C	275,68	0,00	6,04	0,00	0,33	0,00	6,37
62	Kozloviči	C	75,69	0,00	6,13	0,00	0,16	0,00	6,29
63	Loka	C	242,61	0,00	5,69	0,00	0,56	0,00	6,25
64	Dol pri Hrastovljah	C	333,02	0,00	6,07	0,00	0,15	0,00	6,22
65	Zazid	C	1.332,09	0,00	6,20	0,00	0,00	0,00	6,20
66	Elerji	C	64,09	0,00	5,09	0,00	0,87	0,00	5,96
67	Koromači-Boškini	C	107,69	0,00	5,78	0,00	0,16	0,00	5,94
68	Lukini	C	96,59	0,00	5,79	0,00	0,00	0,00	5,79
69	Podpeč	C	277,18	0,00	5,49	0,00	0,07	0,00	5,56
70	Rižana	C	197,16	0,00	5,26	0,00	0,19	0,00	5,45
71	Črnotiče	C	750,31	0,00	4,78	0,00	0,53	0,00	5,31
72	Labor	C	453,39	0,00	4,48	0,00	0,65	0,00	5,13
73	Butari	C	201,08	0,00	5,05	0,00	0,00	0,00	5,05
74	Trsek	C	259,14	0,00	4,81	0,00	0,00	0,00	4,81
75	Tuljaki	C	232,83	0,00	4,78	0,00	0,00	0,00	4,78
76	Socerb	C	367,82	0,00	4,31	0,00	0,39	0,00	4,70
77	Montinjan	C	108,52	0,00	3,96	0,00	0,72	0,00	4,68
78	Smokvica	C	374,28	0,00	4,68	0,00	0,00	0,00	4,68
79	Galantiči	C	66,13	0,00	4,41	0,00	0,00	0,00	4,41
80	Praproče	C	361,65	0,00	4,39	0,00	0,00	0,00	4,39
81	Barizoni/Barisoni	C	93,94	0,00	3,19	0,00	1,06	0,00	4,25
82	Zabavlje	C	275,07	0,00	4,22	0,00	0,00	0,00	4,22
83	Bočaji	C	164,80	0,00	4,19	0,00	0,00	0,00	4,19
84	Dvori	C	430,96	0,00	4,11	0,00	0,00	0,00	4,11
85	Predloka	C	21,67	0,00	2,31	0,00	1,66	0,00	3,97
86	Abitanti	C	489,16	0,00	3,58	0,00	0,20	0,00	3,78
87	Glem	C	177,51	0,00	2,90	0,00	0,76	0,00	3,66

Zap. št.	Naselje	A/B/C	NRP skupaj (ha)	S (ha)	U (ha)	C (ha)	R (ha)	A/BT (ha)	Relevantno (ha)
88	Župančiči	C	176,33	0,00	2,14	0,00	0,92	0,00	3,06
89	Rožar	C	21,73	0,00	3,03	0,00	0,00	0,00	3,03
90	Sokoliči	C	55,69	0,00	2,77	0,00	0,00	0,00	2,77
91	Pisari	C	26,42	0,00	2,72	0,00	0,00	0,00	2,72
92	Karli	C	121,54	0,00	2,38	0,00	0,17	0,00	2,55
93	Peraji	C	113,02	0,00	2,47	0,00	0,00	0,00	2,47
94	Stepani	C	114,80	0,00	2,10	0,00	0,00	0,00	2,10
95	Olika	C	25,21	0,00	1,98	0,00	0,09	0,00	2,07
96	Maršiči	C	139,95	0,00	1,82	0,00	0,12	0,00	1,94
97	Fijeroga	C	62,48	0,00	1,92	0,00	0,00	0,00	1,92
98	Šeki	C	25,91	0,00	1,84	0,00	0,00	0,00	1,84
99	Brežec pri Podgorju	C	112,26	0,00	1,17	0,00	0,14	0,00	1,31
100	Zanigrad	C	92,95	0,00	1,18	0,00	0,00	0,00	1,18
101	Belvedur	C	70,93	0,00	1,09	0,00	0,00	0,00	1,09
102	Dilici	C	136,71	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00
103	Močunigi	C	114,74	0,00	0,69	0,00	0,00	0,00	0,69
104	Brič	C	271,32	0,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50

Vir in metodološka opomba: **lastni** 10-metrski zonalni izračun iz nrp_plan_2018 in GURS RPE. Relevantno = S + U + C + R + A + BT. Območja: A = 1, B = 18 in C = 85 naselij.

D.5 Informativni izračun NSZ po naseljih in A/B/C območjih

Tabela D2: Informativni NSZ po vseh 104 naseljih in delež v relevantni NRP

Zap. št.	Naselje	A/B/C	NSZ skupaj (ha)	S (ha)	U (ha)	C (ha)	TK (ha)	Relevantno (ha)	NSZ / NRP
1	Koper/Capodistria	A	73,07	31,48	0,41	19,75	0,00	52,61	11,2 %
2	Sv. Anton	B	31,63	0,00	30,87	0,00	0,00	31,15	31,5 %
3	Spodnje Škofije	B	35,80	18,07	2,07	8,52	0,00	28,76	37,3 %
4	Dekani	B	55,79	1,04	18,18	1,01	0,00	20,36	28,6 %
5	Hrvatini/Crevatini	B	19,03	0,00	19,03	0,00	0,00	19,03	33,3 %
6	Vanganel	B	18,07	0,00	17,98	0,00	0,00	18,02	47,7 %
7	Zgornje Škofije	B	18,77	15,29	1,91	0,13	0,00	17,52	36,5 %
8	Kolomban/Colombano	B	11,19	0,00	11,10	0,00	0,00	11,19	31,7 %
9	Prade/Prade	B	11,17	9,90	0,17	0,91	0,00	11,17	24,4 %
10	Bošamarin/Bossamarino	B	10,51	0,57	9,78	0,00	0,00	10,51	38,5 %
11	Bonini	B	9,89	0,00	9,87	0,00	0,00	9,89	29,2 %
12	Kampel/Campel	B	9,18	0,00	8,98	0,00	0,00	9,17	25,2 %
13	Pobegi	B	8,42	0,00	8,03	0,00	0,00	8,42	19,6 %
14	Manžan	B	6,70	0,00	6,58	0,00	0,00	6,68	36,2 %
15	Čežarji	B	5,58	0,00	5,58	0,00	0,00	5,58	26,4 %
16	Škocjan/San Canziano	B	4,80	3,55	1,23	0,00	0,00	4,80	19,3 %
17	Bertoki/Bertocchi	B	32,97	2,57	0,08	0,10	0,00	2,91	8,6 %
18	Šalara/Salara	B	1,64	0,13	1,30	0,00	0,00	1,48	8,6 %
19	Triban	B	0,36	0,00	0,20	0,00	0,00	0,36	5,7 %
20	Marezige	C	23,75	0,00	23,45	0,00	0,00	23,74	49,5 %
21	Šmarje	C	11,80	0,00	11,66	0,00	0,00	11,75	32,8 %
22	Plavje	C	10,27	3,23	6,86	0,04	0,00	10,18	33,8 %
23	Brezovica pri Gradinu	C	10,55	0,00	10,06	0,00	0,00	10,14	61,0 %
24	Kubed	C	9,75	0,00	8,37	0,00	0,00	8,37	43,7 %
25	Gažon	C	8,75	0,00	6,78	0,00	0,00	6,78	28,7 %
26	Gračišče	C	6,76	0,00	6,76	0,00	0,00	6,76	35,7 %
27	Koštabona	C	6,66	0,00	6,43	0,00	0,00	6,66	33,6 %

Zap. št.	Naselje	A/B/C	NSZ skupaj (ha)	S (ha)	U (ha)	C (ha)	TK (ha)	Relevantno (ha)	NSZ / NRP
28	Osp	C	7,05	0,00	6,24	0,00	0,06	6,39	38,0 %
29	Pregara	C	6,34	0,00	6,34	0,00	0,00	6,34	22,2 %
30	Podgorje	C	6,17	0,00	6,00	0,00	0,00	6,15	27,0 %
31	Babiči	C	6,11	0,00	5,93	0,00	0,00	6,08	34,7 %
32	Hrastovlje	C	6,00	0,00	5,97	0,00	0,00	6,00	35,8 %
33	Srgaši	C	6,16	0,00	5,99	0,00	0,00	5,99	37,9 %
34	Gradin	C	5,97	0,00	5,97	0,00	0,00	5,97	55,8 %
35	Puče	C	5,81	0,00	5,72	0,00	0,00	5,78	33,1 %
36	Boršt	C	5,75	0,00	5,67	0,00	0,00	5,75	39,4 %
37	Krkavče	C	5,48	0,00	4,90	0,00	0,00	5,48	23,9 %
38	Rakitovec	C	5,27	0,00	5,27	0,00	0,00	5,27	36,0 %
39	Sočerga	C	5,26	0,00	5,26	0,00	0,00	5,26	46,7 %
40	Pomjan	C	4,92	0,00	4,85	0,00	0,00	4,92	35,5 %
41	Bezovica	C	4,95	0,00	4,81	0,00	0,00	4,89	54,1 %
42	Popetre	C	4,41	0,00	4,41	0,00	0,00	4,41	42,8 %
43	Movraž	C	4,06	0,00	4,06	0,00	0,00	4,06	38,2 %
44	Črni Kal	C	5,04	0,00	4,03	0,00	0,00	4,03	35,1 %
45	Cepki	C	4,07	0,00	3,99	0,00	0,00	3,99	37,9 %
46	Kastelec	C	3,95	0,00	3,95	0,00	0,00	3,95	51,3 %
47	Gabrovica pri Črnem Kalu	C	3,87	0,00	3,87	0,00	0,00	3,87	36,4 %
48	Krnica	C	8,66	0,00	3,69	0,00	0,00	3,69	57,1 %
49	Sirči	C	3,64	0,00	3,55	0,00	0,00	3,59	37,7 %
50	Topolovec	C	3,04	0,00	3,03	0,00	0,00	3,04	18,3 %
51	Lopar	C	2,99	0,00	2,90	0,00	0,00	2,99	32,2 %
52	Poletiči	C	2,73	0,00	2,73	0,00	0,00	2,73	35,8 %
53	Galantiči	C	2,56	0,00	2,56	0,00	0,00	2,56	58,1 %
54	Trebeše	C	2,55	0,00	2,55	0,00	0,00	2,55	38,6 %
55	Kortine	C	2,62	0,00	2,28	0,00	0,00	2,51	28,4 %
56	Cerej/Cerei	C	2,48	0,00	2,48	0,00	0,00	2,48	35,0 %
57	Kozloviči	C	2,45	0,00	2,43	0,00	0,00	2,45	38,9 %

Zap. št.	Naselje	A/B/C	NSZ skupaj (ha)	S (ha)	U (ha)	C (ha)	TK (ha)	Relevantno (ha)	NSZ / NRP
58	Dol pri Hrastovljah	C	2,28	0,00	2,28	0,00	0,00	2,28	36,7 %
59	Butari	C	2,22	0,00	2,22	0,00	0,00	2,22	44,0 %
60	Premračan/Premanzano	C	2,21	0,00	1,54	0,00	0,00	2,21	26,0 %
61	Čentur	C	2,19	0,00	2,19	0,00	0,00	2,19	28,0 %
62	Grinjan	C	2,16	0,00	1,94	0,00	0,00	2,16	29,2 %
63	Truške	C	2,17	0,00	2,15	0,00	0,00	2,15	28,1 %
64	Loka	C	2,11	0,00	2,06	0,00	0,00	2,11	33,8 %
65	Dvori	C	2,10	0,00	2,10	0,00	0,00	2,10	51,2 %
66	Tinjan	C	2,09	0,00	1,80	0,00	0,00	2,09	18,7 %
67	Pisari	C	2,09	0,00	2,09	0,00	0,00	2,09	76,7 %
68	Grintovec	C	3,58	0,00	2,03	0,00	0,00	2,05	32,2 %
69	Praproče	C	2,04	0,00	2,04	0,00	0,00	2,04	46,4 %
70	Lukini	C	1,93	0,00	1,93	0,00	0,00	1,93	33,3 %
71	Tuljaki	C	1,85	0,00	1,85	0,00	0,00	1,85	38,8 %
72	Peraji	C	1,79	0,00	1,79	0,00	0,00	1,79	72,6 %
73	Socerb	C	1,65	0,00	1,65	0,00	0,00	1,65	35,1 %
74	Trsek	C	1,64	0,00	1,64	0,00	0,00	1,64	34,1 %
75	Labor	C	1,58	0,00	1,38	0,00	0,00	1,58	30,9 %
76	Rižana	C	1,49	0,00	1,49	0,00	0,00	1,49	27,3 %
77	Smokvica	C	1,46	0,00	1,46	0,00	0,00	1,46	31,2 %
78	Montinjan	C	1,32	0,00	1,15	0,00	0,00	1,32	28,2 %
79	Bočaji	C	1,13	0,00	1,13	0,00	0,00	1,13	27,0 %
80	Podpeč	C	1,12	0,00	1,12	0,00	0,00	1,12	20,2 %
81	Zazid	C	1,11	0,00	1,11	0,00	0,00	1,11	17,9 %
82	Koromači-Boškini	C	1,02	0,00	1,02	0,00	0,00	1,02	17,1 %
83	Šeki	C	0,99	0,00	0,99	0,00	0,00	0,99	53,6 %
84	Župančiči	C	0,93	0,00	0,69	0,00	0,00	0,93	30,2 %
85	Zabavlje	C	0,92	0,00	0,92	0,00	0,00	0,92	21,9 %
86	Stepani	C	3,22	0,00	0,92	0,00	0,00	0,92	43,8 %
87	Barizoni/Barisoni	C	0,90	0,00	0,66	0,00	0,00	0,90	21,1 %

Zap. št.	Naselje	A/B/C	NSZ skupaj (ha)	S (ha)	U (ha)	C (ha)	TK (ha)	Relevantno (ha)	NSZ / NRP
88	Glem	C	0,88	0,00	0,65	0,00	0,00	0,88	24,2 %
89	Olika	C	0,88	0,00	0,88	0,00	0,00	0,88	42,4 %
90	Rožar	C	0,86	0,00	0,86	0,00	0,00	0,86	28,4 %
91	Abitanti	C	0,85	0,00	0,85	0,00	0,00	0,85	22,5 %
92	Brežec pri Podgorju	C	0,71	0,00	0,71	0,00	0,00	0,71	54,0 %
93	Sokoliči	C	0,63	0,00	0,63	0,00	0,00	0,63	22,7 %
94	Črnotiče	C	0,63	0,00	0,63	0,00	0,00	0,63	11,8 %
95	Belvedur	C	0,62	0,00	0,62	0,00	0,00	0,62	56,8 %
96	Predloka	C	0,49	0,00	0,20	0,00	0,00	0,49	12,3 %
97	Karli	C	0,43	0,00	0,35	0,00	0,00	0,43	17,0 %
98	Močunigi	C	0,41	0,00	0,41	0,00	0,00	0,41	59,2 %
99	Elerji	C	0,41	0,00	0,25	0,00	0,00	0,41	6,8 %
100	Maršiči	C	4,00	0,00	0,37	0,00	0,00	0,37	19,2 %
101	Dilici	C	0,35	0,00	0,35	0,00	0,00	0,35	34,8 %
102	Zanigrad	C	0,28	0,00	0,28	0,00	0,00	0,28	23,6 %
103	Fijeroga	C	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,25	13,2 %
104	Brič	C	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %

Vir in metodološka opomba: lastni izračun iz informativnega sloja stavbna_NSZ_TM. Relevantno = S + U + C + R + H + TK. Sloj ni uraden in ni ažuriran; razmerje je informativno in ne izkazuje neposredne zazidljivosti.

D.6 Ugotovitve

Razvrstitev A/B/C območij zajema vseh 104 naselij: A = 1, B = 18 in C = 85. Relevantna NRP obsega skupaj 1.991,96 ha, **relevantni informativni NSZ pa 545,61 ha oziroma 27,4 % relevantne NRP.**

Pred normativno uporabo je potrebno seznam naselij povezati z aktualnim uradnim RPE, kartografsko prilogo občinskega akta ter enoličnim naslovnim pravilom. Vsaka morebitna sprememba razmejitve zahteva ponoven preračun kontrolnih vsot in preveritev, da je vsako naselje uvrščeno natanko v eno območje.

Priloga E – RNO in nočitve po naseljih ter A/B/C območjih

Nastanitveni obrati, ležišča in turistične nočitve v vseh 104 naseljih Mestne občine Koper

Na celotnem območju MO koper deluje **745 aktivnih RNO-obratov s 5.833 ležišči**; operativni približek obratov, ki delujejo s kratkotrajnim oddajanjem v najem (KTN) obsega 654 obratov in 3.364 ležišč (57,7 %). V letu 2025 je bilo evidentiranih 367.381 nočitev, od tega 202.952 oziroma 55,2 % v relevantnih vrstah potencialnih obratov KTN.

E.1 Namen, definicije in prostorski ključ

Priloga zagotavlja enoten pregled nastanitvene ponudbe in turističnega prometa za vseh 104 naselij. V predstavljeni razmejitvi območij A, B in C. sta naselji Škocjan/San Canziano in Triban vključena v območje B; Gažon pa v območje C.

RNO-podatki so zaradi uskladitve z integralnim dokumentom naseljem pripisani po registriranem naslovu ponudnika (polje nasnt). Ta registrska osnova daje skupno 5.833 ležišč. Podatek zato ni enak kontrolnemu seštevku 4.509 ležišč po fizični občini nastanitve in ga pred neposredno upravno uporabo ni dopustno razlagati kot dokončno geolokacijo obrata.

Oznaka »obrat KTN« pomeni **operativni približek nastanitvenih obratov, ki lahko zapadejo pod časovno omejitev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem**: apartma, soba in počitniška hiša ter stare združene oznake teh vrst. Ker namensko polje novega RNO v preseku še ni bilo popolno, izraz ne pomeni pravne kvalifikacije posameznega izvajalca ali obrata.

Tabela E0: Kontrolni povzetek po noveliranih območjih A/B/C

Območje	Naselja	Vsi obrati	Obrati KTN	Vsa ležišča	Ležišča KTN	Delež ležišč KTN	Nočitve 2025	Nočitve KTN 2025*	Delež nočitev KTN*
A	1	380	333	3.575	1.733	48,5%	232.067	112.611	48,5%
B	18	227	210	1.293	1.056	81,7%	64.054	48.183	75,2%
C	85	138	111	965	575	59,6%	71.260	42.158	59,2%
MOK	104	745	654	5.833	3.364	57,7%	367.381	202.952	55,2%

Vir in metodološka opomba: RNO in turistična taksa MOK; lastni izračuni. *Skupna vrednost 202.952 je neposredno seštet iz mesečnih tabel po vrstah nastanitvenih obratov za leto 2025; njena razdelitev po naseljih je modelna ocena, pojasnjena v metodološki opombi k Tabeli E1.

E.2 Pregled po vseh naseljih

Tabela E1: Nastanitveni obrati, ležišča in nočitve po vseh 104 naseljih ter območjih A/B/C

Naselje	A/B/C	Vsi obrati RNO	Obrati KTN*	Vsa ležišča RNO	Ležišča KTN*	Delež ležišč KTN	Vse nočitve 2025	Nočitve KTN 2025**	Delež nočitev KTN**
Koper/Capodistria	A	380	333	3.575	1.733	48,5 %	232.067	112.611	48,5 %
Bertoki/Bertocchi	B	15	14	76	71	93,4 %	4.549	4.544	99,9 %
Bonini	B	7	6	34	32	94,1 %	863	754	87,4 %
Bošamarin/Bossamarino	B	11	11	84	84	100,0 %	2.268	2.265	99,9 %
Čežarji	B	9	9	50	50	100,0 %	3.761	3.757	99,9 %
Dekani	B	26	21	165	97	58,8 %	6.380	4.422	69,3 %
Hrvatini/Crevatini	B	22	22	114	114	100,0 %	5.999	5.991	99,9 %
Kampel/Campel	B	11	11	47	47	100,0 %	2.685	2.681	99,9 %
Kolomban/Colombano	B	16	15	89	85	95,5 %	2.582	2.519	97,6 %
Manžan	B	5	5	27	27	100,0 %	-1.198	0	—
Pobegi	B	19	16	97	85	87,6 %	4.359	4.075	93,5 %
Prade/Prade	B	18	16	66	62	93,9 %	4.481	4.056	90,5 %
Šalara/Salara	B	8	7	45	23	51,1 %	2.651	1.895	71,5 %
Škocjan/San Canziano	B	2	2	10	10	100,0 %	593	574	96,8 %
Spodnje Škofije	B	18	17	156	66	42,3 %	17.479	4.133	23,6 %
Sv. Anton	B	22	21	142	120	84,5 %	3.617	3.607	99,7 %
Triban	B	1	1	13	13	100,0 %	124	123	99,2 %
Vanganel	B	6	6	26	26	100,0 %	430	429	99,8 %
Zgornje Škofije	B	11	10	52	44	84,6 %	2.431	2.358	97,0 %
Abitanti	C	1	1	4	4	100,0 %	359	359	100,0 %
Babiči	C	2	2	6	6	100,0 %	520	517	99,4 %
Barizoni/Barisoni	C	2	2	7	7	100,0 %	405	405	100,0 %
Belvedur	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Bezovica	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Bočaji	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Boršt	C	5	5	20	20	100,0 %	811	808	99,6 %
Brežec pri Podgorju	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Brezovica pri Gradinu	C	1	0	25	0	0,0 %	1.865	1.418	76,0 %
Brič	C	0	0	0	0	—	0	0	—

Naselje	A/B/C	Vsi obrati RNO	Obrati KTN*	Vsa ležišča RNO	Ležišča KTN*	Delež ležišč KTN	Vse nočitve 2025	Nočitve KTN 2025**	Delež nočitev KTN**
Butari	C	0	0	0	0	—	198	0	0,0 %
Čentur	C	2	1	11	4	36,4 %	0	0	—
Cepki	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Cerej/Cerei	C	3	3	8	8	100,0 %	32	32	100,0 %
Črni Kal	C	3	2	52	12	23,1 %	7.023	2.660	37,9 %
Črnotiče	C	0	0	0	0	—	348	348	100,0 %
Dilici	C	1	1	5	5	100,0 %	279	279	100,0 %
Dol pri Hrastovljah	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Dvori	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Elerji	C	0	0	0	0	—	1.958	629	32,1 %
Fijeroga	C	0	0	0	0	—	358	358	100,0 %
Gabrovica pri Črnem Kalu	C	1	1	15	15	100,0 %	527	526	99,8 %
Galantiči	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Gažon	C	7	7	52	52	100,0 %	1.458	1.457	99,9 %
Glem	C	1	1	6	6	100,0 %	0	0	—
Gračišče	C	3	2	14	10	71,4 %	588	587	99,8 %
Gradin	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Grinjan	C	3	3	12	12	100,0 %	287	287	100,0 %
Grintovec	C	3	3	16	16	100,0 %	1.633	1.629	99,8 %
Hrastovlje	C	1	0	7	0	0,0 %	786	253	32,2 %
Karli	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Kastelec	C	1	0	21	0	0,0 %	819	725	88,5 %
Koromači-Boškini	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Kortine	C	0	0	0	0	—	98	96	98,0 %
Koštabona	C	6	3	73	13	17,8 %	3.557	1.624	45,7 %
Kozloviči	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Krkavče	C	4	3	20	13	65,0 %	1.011	652	64,5 %
Krnica	C	0	0	0	0	—	0	0	—

Naselje	A/B/C	Vsi obrati RNO	Obrati KTN*	Vsa ležišča RNO	Ležišča KTN*	Delež ležišč KTN	Vse nočitve 2025	Nočitve KTN 2025**	Delež nočitev KTN**
Kubed	C	4	3	42	12	28,6 %	4.344	1.232	28,4 %
Labor	C	2	1	11	4	36,4 %	241	241	100,0 %
Loka	C	1	1	4	4	100,0 %	0	0	—
Lopar	C	2	1	11	10	90,9 %	283	269	95,1 %
Lukini	C	0	0	0	0	—	288	288	100,0 %
Marezige	C	9	6	80	28	35,0 %	10.168	2.677	26,3 %
Maršiči	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Močunigi	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Montinjan	C	1	1	4	4	100,0 %	205	203	99,0 %
Movraž	C	0	0	0	0	—	277	277	100,0 %
Olika	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Osp	C	6	4	69	16	23,2 %	4.273	2.118	49,6 %
Peraji	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Pisari	C	2	2	10	10	100,0 %	705	704	99,9 %
Plavje	C	6	6	21	21	100,0 %	2.895	2.878	99,4 %
Podgorje	C	4	3	26	17	65,4 %	1.376	90	6,5 %
Podpeč	C	4	3	24	16	66,7 %	1.366	633	46,3 %
Poletiči	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Pomjan	C	3	3	22	22	100,0 %	1.181	1.179	99,8 %
Popetre	C	2	2	6	6	100,0 %	398	398	100,0 %
Praproče	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Predloka	C	1	0	14	0	0,0 %	0	0	—
Pregara	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Premančan/Premanzano	C	0	0	0	0	—	2.549	666	26,1 %
Puče	C	5	4	21	15	71,4 %	1.243	834	67,1 %
Rakitovec	C	0	0	0	0	—	78	77	98,7 %
Rižana	C	1	1	2	2	100,0 %	118	118	100,0 %
Rožar	C	1	1	2	2	100,0 %	0	0	—
Šeki	C	0	0	0	0	—	170	0	0,0 %
Sirči	C	1	1	2	2	100,0 %	221	221	100,0 %

Naselje	A/B/C	Vsi obrati RNO	Obrati KTN*	Vsa ležišča RNO	Ležišča KTN*	Delež ležišč KTN	Vse nočitve 2025	Nočitve KTN 2025**	Delež nočitev KTN**
Šmarje	C	16	14	72	61	84,7 %	3.284	2.946	89,7 %
Smokvica	C	1	1	6	6	100,0 %	0	0	—
Socerb	C	1	1	13	13	100,0 %	956	955	99,9 %
Sočerga	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Skoliči	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Srgaši	C	6	6	65	65	100,0 %	1.960	1.946	99,3 %
Stepani	C	0	0	0	0	—	358	345	96,4 %
Tinjan	C	1	1	4	4	100,0 %	934	701	75,1 %
Topolovec	C	1	1	7	7	100,0 %	771	770	99,9 %
Trebeše	C	2	0	13	0	0,0 %	141	0	0,0 %
Trsek	C	0	0	0	0	—	255	254	99,6 %
Truške	C	2	2	17	17	100,0 %	3.800	2.618	68,9 %
Tuljaki	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Zabavlje	C	1	1	2	2	100,0 %	538	537	99,8 %
Zanigrad	C	0	0	0	0	—	0	0	—
Zazid	C	1	0	15	0	0,0 %	804	174	21,6 %
Župančiči	C	1	1	6	6	100,0 %	160	160	100,0 %
MESTNA OBČINA KOPER – SKUPAJ	A–C	745	654	5.833	3.364	57,7 %	367.381	202.952	55,2 %

Vir in metodološka opomba: »statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026.xlsx« – lista Nastanitveni obrati RNO, Statistika po krajih 2025-2026 in Objekti 2025-2026-taksa; mesečni kategorijski tabeli iz poročil o turističnem prometu I–XII 2025 in I–VI 2026; lastni izračuni. *Operativni približek KTN vključuje aktivne RNO-obrate vrst apartma, soba in počitniška hiša ter stare združene oznake. **Skupni občinski seštevek 202.952 nočitev KTN je neposreden kategorijski seštevek za leto 2025; vrednosti po naseljih in njihovi deleži so modelni pripis. Pri imenih je zgodovinsko poimenovanje Jelarji preslikano na sedanje naselje Elerji. Negativna vrednost za Manžan (–1.198) je popravek v izvornem podatku, ne negativno ustvarjen turistični promet.

E.3 Ključne omejitve za uporabo podatkov

- RNO in nočitve imajo različna prostorska ključa: RNO je zaradi uskladitve registrskega seštevka 5.833 ležišč pripisan po naslovu ponudnika, nočitve pa po kraju fizične nastanitve.
- Pred sprejemom ali izvajanjem splošnega akta mora MOK vsak RNO ID povezati s preverjenim fizičnim naslovom nastanitvenega obrata in z namenskim poljem oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem.
- Naseljske vrednosti nočitev KTN so primerne za analitično presojo prostorske koncentracije, ne pa za individualno upravno odločanje o posameznem obratu.
- Negativna vrednost nočitev za Manžan je prevzeta iz vira kot obračunski popravek; pri izračunu deleža KTN je zato prikazan znak »—«.
- Naselja brez evidentiranih vrednosti so prikazana z ničlo; delež je pri ničelnem imenovalcu označen z »—«.

Priloga F - analitični preračun indeksov INS in IOK po vseh naseljih MO Koper

Tabela prikazuje prebivalstvo, delovno razporeditev nočitev KTN in IOK* za vseh 104 naselij. INS* je izpisan le v šestih naseljih, kjer so v javnem ETN za obe leti prisotni podatki o hišah in stanovanjih. Pri zelo majhnih naseljih je IOK* izrazito občutljiv na majhen imenovalec in je namenjen prepoznavanju žarišč, ne neposrednemu določanju pravic ali obveznosti.

Tabela F1: INS* in IOK* po naseljih ter uvrstitev v območje A/B/C

Naselje	A/B/C	P 2024	P 2025	N 2024*	N 2025	IOK*	INS*	ETN n (H/S) 2024; 2025	Analitični status
Koper/Capodistria	A	26.305	26.410	106.781	112.611	4,162	3,180	17/175; 24/206	oba nad ref.
Bertoki/Bertocchi	B	1.023	1.004	4.309	4.544	4,367	n. i.	2/2; 0/3	IOK nad; INS n. i.
Bonini	B	645	666	715	754	1,120	n. i.	0/1; 1/1	IOK pod; INS n. i.
Bošamarin/Bossamarino	B	656	645	2.148	2.265	3,392	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Čežarji	B	624	610	3.562	3.757	5,932	2,967	2/1; 2/1	oba nad ref.
Dekani	B	1.733	1.712	4.193	4.422	2,501	n. i.	1/0; 4/1	IOK nad; INS n. i.
Hrvatini/Crevatini	B	1.332	1.335	5.681	5.991	4,376	n. i.	1/1; 2/0	IOK nad; INS n. i.
Kampel/Campel	B	838	824	2.542	2.681	3,143	n. i.	0/0; 0/3	IOK nad; INS n. i.
Kolomban/Colombano	B	649	635	2.389	2.519	3,822	n. i.	0/1; 2/2	IOK nad; INS n. i.
Manžan	B	502	496	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/3	IOK pod; INS n. i.
Pobegi	B	1.288	1.275	3.864	4.075	3,098	n. i.	1/2; 3/0	IOK nad; INS n. i.
Prade/Prade	B	1.322	1.311	3.846	4.056	3,001	n. i.	0/0; 3/0	IOK nad; INS n. i.
Šalara/Salara	B	591	594	1.797	1.895	3,116	n. i.	1/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Škocjan/San Canziano	B	583	590	544	574	0,953	n. i.	0/0; 1/1	IOK pod; INS n. i.
Spodnje Škofije	B	1.521	1.516	3.919	4.133	2,651	2,345	6/2; 5/5	oba nad ref.
Sv. Anton	B	2.236	2.267	3.420	3.607	1,561	2,229	1/2; 7/3	INS nad; IOK pod
Triban	B	186	184	117	123	0,648	n. i.	0/0; 1/0	IOK pod; INS n. i.
Vanganel	B	765	748	407	429	0,552	n. i.	1/0; 0/1	IOK pod; INS n. i.
Zgornje Škofije	B	1.105	1.152	2.236	2.358	2,035	n. i.	3/0; 2/1	IOK nad; INS n. i.
Abitanti	C	31	26	340	359	12,270	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Babiči	C	312	314	490	517	1,609	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Barizoni/Barisoni	C	118	109	384	405	3,476	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Belvedur	C	5	5	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Bezovica	C	76	74	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Bočaji	C	32	38	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Boršt	C	261	268	766	808	2,976	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Brežec pri Podgorju	C	1	1	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Brezovica pri Gradinu	C	66	69	1.345	1.418	20,464	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Brič	C	0	0	0	0	n. i.	n. i.	0/0; 0/0	IOK n. i.
Butari	C	48	54	0	0	0,000	n. i.	1/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Čentur	C	161	161	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.

Naselje	A/B/C	P 2024	P 2025	N 2024*	N 2025	IOK*	INS*	ETN n (H/S) 2024; 2025	Analitični status
Cepki	C	85	89	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/1	IOK pod; INS n. i.
Cerej/Cerei	C	137	135	30	32	0,229	n. i.	0/0; 1/1	IOK pod; INS n. i.
Črni Kal	C	229	238	2.522	2.660	11,097	n. i.	1/2; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Črnotiče	C	77	81	330	348	4,291	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Dilici	C	15	15	265	279	18,119	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Dol pri Hrastovljah	C	122	123	0	0	0,000	n. i.	0/0; 1/0	IOK pod; INS n. i.
Dvori	C	34	35	0	0	0,000	n. i.	1/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Elerji	C	186	181	596	629	3,339	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Fijeroga	C	22	26	339	358	14,531	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Gabrovica pri Črnem Kalu	C	124	126	499	526	4,099	n. i.	2/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Galantiči	C	19	17	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Gažon	C	632	639	1.382	1.457	2,233	n. i.	1/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Glem	C	64	64	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Gračišče	C	290	296	557	587	1,952	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Gradin	C	60	69	0	0	0,000	n. i.	1/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Grinjan	C	143	146	272	287	1,935	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Grintovec	C	120	131	1.545	1.629	12,644	n. i.	0/1; 3/0	IOK nad; INS n. i.
Hrastovlje	C	152	155	240	253	1,606	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Karli	C	5	5	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Kastelec	C	94	89	687	725	7,718	n. i.	0/1; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Koromači-Boškini	C	20	26	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Kortine	C	123	114	91	96	0,789	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Koštabona	C	268	257	1.540	1.624	6,027	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Kozloviči	C	66	63	0	0	0,000	n. i.	1/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Krkavče	C	316	318	618	652	2,004	n. i.	4/0; 4/0	IOK nad; INS n. i.
Krnica	C	75	78	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Kubed	C	199	205	1.168	1.232	5,941	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Labor	C	73	67	229	241	3,354	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Loka	C	111	105	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Lopar	C	157	159	255	269	1,658	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Lukini	C	60	60	273	288	4,676	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Marezige	C	572	576	2.538	2.677	4,543	n. i.	2/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Maršiči	C	17	15	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Močunigi	C	0	0	0	0	n. i.	n. i.	0/0; 0/0	IOK n. i.
Montinjan	C	81	79	192	203	2,472	n. i.	2/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Movraž	C	145	150	263	277	1,829	n. i.	0/0; 1/0	IOK pod; INS n. i.
Osp	C	204	207	2.008	2.118	10,040	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.

Naselje	A/B/C	P 2024	P 2025	N 2024*	N 2025	IOK*	INS*	ETN n (H/S) 2024; 2025	Analitični status
Peraji	C	0	0	0	0	n. i.	n. i.	0/0; 0/0	IOK n. i.
Pisari	C	13	12	668	704	54,862	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Plavje	C	586	590	2.729	2.878	4,768	2,500	2/3; 3/1	oba nad ref.
Podgorje	C	147	147	85	90	0,596	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Podpeč	C	58	59	600	633	10,540	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Poletiči	C	69	82	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Pomjan	C	186	198	1.118	1.179	5,982	n. i.	1/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Popetre	C	156	159	377	398	2,462	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Praproče	C	29	27	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Predloka	C	83	84	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Pregara	C	142	145	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Premančan/Premanzano	C	149	159	632	666	4,213	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Puče	C	291	284	791	834	2,826	n. i.	1/0; 0/1	IOK nad; INS n. i.
Rakitovec	C	104	111	73	77	0,698	n. i.	2/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Rižana	C	147	150	112	118	0,774	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Rožar	C	24	25	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Šeki	C	11	11	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Sirči	C	39	38	210	221	5,592	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Šmarje	C	915	923	2.793	2.946	3,123	3,525	1/1; 5/42	oba nad ref.
Smokvica	C	31	32	0	0	0,000	n. i.	1/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Socerb	C	50	48	906	955	18,985	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Sočerga	C	56	60	0	0	0,000	n. i.	0/0; 1/0	IOK pod; INS n. i.
Sokoliči	C	8	9	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Srgaši	C	209	221	1.845	1.946	8,817	n. i.	3/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Stepani	C	17	16	327	345	20,368	n. i.	0/0; 1/0	IOK nad; INS n. i.
Tinjan	C	197	200	665	701	3,440	n. i.	0/0; 4/0	IOK nad; INS n. i.
Topolovec	C	53	51	730	770	14,424	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Trebeše	C	50	51	0	0	0,000	n. i.	0/0; 1/0	IOK pod; INS n. i.
Trsek	C	49	49	241	254	5,049	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Truške	C	67	61	2.482	2.618	39,847	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Tuljaki	C	11	11	0	0	0,000	n. i.	0/0; 0/0	IOK pod; INS n. i.
Zabavlje	C	37	36	509	537	14,331	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.
Zanigrad	C	0	0	0	0	n. i.	n. i.	0/0; 0/0	IOK n. i.
Zazid	C	88	88	165	174	1,926	n. i.	0/0; 1/0	IOK pod; INS n. i.
Župančiči	C	65	58	152	160	2,534	n. i.	0/0; 0/0	IOK nad; INS n. i.

Vir in opomba: P = prebivalstvo na 1. januar; N = nočitve v potencialnih KTN. N 2025 je usklajena občinska analitična razporeditev (skupaj 202.952); N 2024* je imputacija z nacionalnim količnikom 0,9482. ETN n (H/S) pomeni število uporabljenih transakcij hiš/stanovanj po letih. »n. i.« = ni izračunljivo iz razpoložljivih podatkov. Rezultati po naseljih niso uredbeni indeks na samostojni teritorialni enoti.

F.1 Metodološke omejitve in priporočilo za normativno uporabo

- **Prva omejitev – raven uredbe.** Uredba določa INS in IOK_O za občino. Preračuni A/B/C in naselij so zgolj analitična strokovna prostorska operacionalizacija in ne morejo samostojno nadomestiti občinske presoje iz 22. člena ZGos-1.
- **Druga omejitev – manjkajoči podatek N 2024 za MOK.** Ker javna tabela SURS po občinah ne objavlja nočitev po podrobnih vrstah nastanitvenih obratov, je leto 2024 imputirano. Pred sprejemom splošnega akta bi bilo priporočljivo, da MOK od SURS oziroma pristojnih ministrstev pridobi uradni N_O za leti 2024 in 2025 po naseljih (za izračun po predvidenih območjih A/B/C) ter uradno številčno vrednost IOK_O.
- **Tretja omejitev – ETN.** Javni ETN je dinamičen in vsebuje posle različnih statusov kakovosti. Pred normativno uporabo bi bilo priporočljivo, da se pridobijo uradne mediane GURS C_HO, C_HS, C_SO in C_SS, ki so bile uporabljene pri izdaji Sklepa, skupaj z opisom podatkovnega filtra.
- **Četrta omejitev – majhna naselja.** Visoke vrednosti IOK* v naseljih z malo prebivalci so statistično pravilne glede na formulo, vendar nestabilne. Smiselna je najmanj triletna drseča sredina, minimalni prag nočitev in dodatna presoja stanovanj, ležišč, infrastrukture, pritožb ter prostorskih možnosti, kot tudi interesa in strateške usmeritve po razvoju turizma v zaledju Kopra.

Priporočeni standard, kot podlaga za splošni akt

V obrazložitvi splošnega akta naj se kot uradni dokaz uporabita Sklep in uradna numerična izračuna pristojnih organov za MOK. Ta priloga naj se uporabi kot transparentna prostorska razčlenitev in preverjanje sorazmernosti A/B/C, ob obveznem letnem spremljanju IOK, stanovanjskih kazalnikov in lokalnih žarišč.

F.2 Viri podatkov za analitične izračune

- **Zakon o gostinstvu (ZGos-1), Uradni list RS, št. 77/25**
- **Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, Uradni list RS, št. 321/26**
- **Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028, Uradni list RS, št. 546/26**
- **GURS, Evidenca trga nepremičnin – javni geodetski podatki (ETN):** <https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/>
- **SURS SiStat, tabela 05C5003S – prebivalstvo po občinah in naseljih:** <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C5003S.PX>
- **SURS SiStat, tabela 2164528S – prenočitve po nastanitvenih obratih, Slovenija:** <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/2164528S.px>
- **MOK, statistika nočitev in turistične takse 2025–2026; RNO, stanje 22. 7. 2026; Priloga (A5) in usklajena razmejitev A/B/C:** priloženi in predhodno usklajeni delovni viri MOK

Datum delovnega izračuna: 22. avgust 2026. Pred uporabo v postopku sprejema splošnega akta je potrebno po potrebi ponovno preveriti veljavnost in uporabo predpisov ter pridobiti uradne numerične vrednosti pristojnih državnih organov.

Priloga G – Seznam in pojasnitev kratic

Tabela G1: Kratice, uporabljene v dokumentu

Kratika	Pojasnilo
AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
COMPASS	primerjalni sistem kazalnikov trajnostnega in konkurenčnega razvoja destinacije, uporabljen v priloženi analizi
CO ₂ ekv.	ekvivalent ogljikovega dioksida
DBF	podatkovna tabela atributov prostorskega sloja shapefile
DPN	državni prostorski načrt
DV	dodana vrednost
EBITDA	dobiček pred obrestmi, davki in amortizacijo
EPSG:3794	slovenski državni ravninski koordinatni sistem D96/TM
ETN	Evidenca trga nepremičnin (uradna podatkovna evidenca Geodetske uprave Republike Slovenije - GURS)
EUP	enota urejanja prostora
FURS	Finančna uprava Republike Slovenije
GIS	geografski informacijski sistem
GINI	indeks neenakomerne porazdelitve; v dokumentu uporabljen za sezonskost nočitev
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
INS	indeks nedostopnosti stanovanj
JSS MOK	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
MOK	Mestna občina Koper
MUI	Medobčinska Uprava Istre – Medobčinski inšpektorat in redarstvo
NRP	namenska raba prostora
NSZ	nepozidana stavbna zemljišča
OECD	Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj
OPN	občinski prostorski načrt
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
PISRS	Pravno-informacijski sistem Republike Slovenije
RNO	Register nastanitvenih obratov
RPE	Register prostorskih enot
SHP	glavna geometrijska datoteka formata ESRI shapefile
SKD	Standardna klasifikacija dejavnosti
STR	kratkotrajni turistični najem; angl. short-term rental
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UP	Univerza na Primorskem
WFS	spletna storitev za prenos vektorskih prostorskih podatkov
WMS	spletna storitev za kartografski prikaz prostorskih podatkov
ZGos-1	Zakon o gostinstvu, Uradni list RS, št. 77/25
ZMKT	Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper

Viri in literatura

Normativni in javni viri

- [1] Zakon o gostinstvu (ZGos-1), Uradni list RS, št. 77/25, PISRS. (dostop: 17. 8. 2026).
- [2] Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, Uradni list RS, št. 321/26, PISRS. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=URED9631> (dostop: 17. 8. 2026).
- [3] Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, Uradni list RS, št. 546/26, PISRS. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=SKLE14364> (dostop: 17. 8. 2026).
- [4] Statistični urad RS, Občina Koper – izbrani statistični podatki. <https://www.stat.si/obcine/si/Municip/Index/68> (dostop: 17. 8. 2026).
- [5] Strategija turizma v Mestni občini Koper 2030 – gradivo. <https://www.zmkt.si/wp-content/uploads/2024/09/Predlog-za-javno-obravnavo-STRATEGIJA-TURIZMA-V-MESTNI-OBGINI-KOPER-2030.pdf> (dostop: 17. 8. 2026).
- [6] MOK, predlog sklepa o sprejemu Strategije turizma v Mestni občini Koper 2030. <https://www.koper.si/wp-content/uploads/2024/12/05-Sklep-StrategijaturizmavMOK2030-predlog.pdf> (dostop: 17. 8. 2026).
- [7] MOK, Občinski prostorski načrt – druga javna razgrnitev. <https://www.koper.si/obcina/obcinski-prostorski-nacrt-mestne-obcine-koper/druga-javna-razgrnitev/> (dostop: 17. 8. 2026).
- [8] MOK, predlog Odloka o OPN – čistopis za drugo javno razgrnitev. https://www.koper.si/wp-content/uploads/2024/05/110_odlok_cistopis.pdf (dostop: 17. 8. 2026).
- [9] MOK, pregledna karta funkcionalnih območij OPN. https://www.koper.si/wp-content/uploads/2024/05/2223_preg_kar_fc.pdf (dostop: 17. 8. 2026).
- [10] GURS, Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025. https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2025/Letno_porocilo_za_leto_2025.pdf (dostop: 17. 8. 2026).
- [11] SURS, Cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2024. <https://www.stat.si/statweb/News/Index/13428> (dostop: 17. 8. 2026).
- [12] GURS/e-Prostor, Kataster nepremičnin. <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/parcele-in-stavbe/kataster-nepremicnin/> (dostop: 17. 8. 2026).
- [13] MOK, DIIP – odvajanje in čiščenje odpadne vode na območju Vanganelške doline (demografski in infrastrukturni podatki). <https://www.koper.si/wp-content/uploads/2025/09/08-DIIP-aglomeracijaVanganelskadolina.pdf> (dostop: 17. 8. 2026).
- [14] MOK, q3MAP – javni GIS pregledovalnik in sloj Zasnova namenske rabe prostora (stanje sloja 30. 5. 2017). <https://www.koper.si/obcina/obcinska-uprava/urad-za-prostorski-razvoj-in-nepremicnine/q3map-javni-gis-pregledovalnik-mok/> (dostop: 17. 8. 2026).
- [15] GURS/e-Prostor, Register prostorskih enot – meje naselij in javni WFS. <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/prostorske-enote-in-naslivi/register-prostorskih-enot/> (dostop: 17. 8. 2026).

Uporabljeni in priloženi delovni in institucionalni viri

- [A1] Izhodišča in dispozicija dokumenta analize in strokovnih podlag v skladu z 9.odstavkom 22.člena ZGos-1.docx
- [A2] POROČILO O TURISTIČNEM PROMETU I–XII 2025.docx.
- [A3] POROČILO O TURISTIČNEM PROMETU I–VI 2026.docx.
- [A4] Primerjava turističnega prometa I–VI 2026–2025.docx.
- [A5] statistika nočitve Turistična Taksa 2025-2026.xlsx.
- [A6] Podatki o številu in zasedenosti stanovanjskih enot po naseljih MOK.docx.
- [A7] Evidenca_bodocih_novogradenj_stanovanj MO Koper.xlsx.
- [A8] FURS, Najemniški trg stanovanj v Mestni občini Koper – odgovor na zaprosilo za podatke.pdf.
- [A9] JSS MOK, Poročilo o najemniških stanovanjih.docx.
- [A10] Univerza na Primorskem, dopis MOK o nastanitveni problematiki, 27. 7. 2026.pdf.
- [A11] JP Marjetica, poročilo o vplivu turistične sezone na javne službe.docx.
- [A12] Rižanski vodovod, poročilo o porabi vode v MOK.docx.
- [A13] MUI - Medobčinski inšpektorat in redarstvo, dopis o kratkotrajnih nastanitvah.pdf.
- [A14] nrp_plan_2018 – SHP/DBF in spremljajoče datoteke; analiziran vektorski sloj veljavnega prostorskega plana iz leta 2018.
- [A15] stavbna_NSZ_TM – SHP/DBF in spremljajoče datoteke; analiziran neuraden in neažuriran sloj po navodilu naročnika.
- [A16] Analiza dodatnih kazalnikov Tourism Destination COMPASS.xlsx – Dodatni Družbeni in kulturni, Okoljski infrastrukturni, Ekonomsko poslovni ter Tržni nastanitveni kazalniki.

Opomba o citiranju in ponovljivosti izračunov

Vsi lastni izračuni so izdelani iz priloženih tabel statistike o nočitvah in turistični taksi MOK, registra RNO, vektorskega sloja NRP, delovnega sloja NSZ in uradnih poligonov naselij GURS RPE. Zaradi administrativnih popravkov, različnih datumov izvoza, 10-metrške zonalne agregacije in neažurnosti NSZ se lahko posamezne vsote minimalno razlikujejo od pozneje potrjenih uradnih vrednosti. Pred uporabo v obrazložitvi predloga akta naj MOK pripravi zamrznjen, podpisan podatkovni paket z datumom preseka, uradno vektorsko GIS-prilogo območij A/B/C in ponovljivim izračunom.