



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**KRAJEVNA SKUPNOST BERTOKI  
COMUNITÀ LOCALE DI BERTOCCHI**

Datum/Data: 28.10.2024

Štev./Numero: 225-2024

## Zapisnik

### 7. korespondenčne seje Sveta Krajevne skupnosti Bertoki z dne 28.10.2024

Dne 28.10.2024 je bila članom sveta po e-pošti poslana naslednja ZADEVA:

#### **Načrtovanje prenove Zadružnega doma Bertoki - idejne zasnove in predlogi, oktober 2024 predlog gradiva za korespondenčno sejo sveta KS Bertoki dne 28.10.2024**

##### **ZVEZA:**

- Korigirana idejna zasnova Očrt, z.o.o., Koper in delovni sestanek 02.10.2024  
- Dopisa Očrt, z.o.o., Koper z dne 07. in 24.10.2024,  
- Dopis Mercatorja z dne 24.10.2024 s priložo, ki vsebuje: Seznam osnovnih predvidenih posegov, skico stanja trgovine in skladiščnih prostorov ter predloga (21.10.2024) »za morebitno prenovo prodajalne Mercator v sklopu prenove celotnega Doma«. (Mercator je kot izhodiščno izbral varianta, s povezavo sedanjega prodajnega prostora z zalednimi prostori in povečanjem zdajšnjega prodajnega prostora, iz sedanjih 171 m<sup>2</sup> na 262 m<sup>2</sup>, preostanek površin pa meri cca 105 m<sup>2</sup> in je razdeljen na prostore za skladiščenje, priprave blaga, prostore za osebje, i.t.d. Priložena zasnova VM06-b je informativne narave in se jo uporabi za oceno investicije. Na nas se, kot na investitorja obračajo s prošnjo, če lahko projektant na podlagi naših predlogov pripravi oceno posegov, ki se nanaša na gradbena dela, Mercator pa bi pripravil oceno stroškov, ki se nanaša na gradbeno finalizacijo trgovine oz., na tista področja, kjer je ureditev predvidena z Mercatorjevimi standardi. Na podlagi ocene stroška se bodo »lahko nadalje pogovarjali, kaj bo kdo izvedel in v skladu s tem definirali najemne pogoje ter na podlagi tega izdelali potrebne (stroškovne) analize za potrditev projekta povečanja/preureditve prodajalne Mercator v sklopu prenove Doma.«

##### **Druge listine za usmeritev in izhodišče:**

- **Strokovne podlage, programsko in projektno gradivo javnega naročila za pridobitev ponudb in izhodiščnih idejnih rešitev za projektiranje ter Priporočila strokovne komisije KS za nadaljnje načrtovanje in upravljanje s kompleksom Zadružnega doma Bertoki (03. seja Sveta KS, 06.05.2024);**  
- **Opravljen predstavitev, razgovori in ključne tematike z uporabniki o programih, kapacitetah in njihovem umeščanju u objekt in razpoložljive površine;**  
- **Pogodba o izdelavi projektne dokumentacije IZP in DPP za celostno fazno prenovo stavbe ZD Bertoki, oktober 2024, (KS Bertoki – kot naročnik, Št.195-2024, Št JN: EN 006-2024, 02.10.2024; MO Koper – kot plačnik in Očrt, z.o.o., Koper - izvajalec).**

## Obrazložitev:

Namen predmetne seje je, da se v nastalih kratkih rokih:

- tekoče seznanja svetnike KS Bertoki z že opravljenimi dejanji od izbrane izhodiščne idejne zasnove, preko vrste pripravljanih del izbranega projektanta, vključno s preveritvijo izvedljivosti in možnosti za prilagoditve. Na razgovorih s projektantom in uporabniki, ki so bili opravljeni od maja do začetka oktobra, smo obravnavali in soočili dejstva o potrebah in nujnostih, znotraj omejenih dimenzij in fizičnega stanja objekta ter omejenih zunanjih površinah. Članom sveta in Gradbenega odbora so po zadnjem sestanku (02.10.2024), dani na vpogled in poslane zadnje korigirane rešitve in predlogi izdelani s strani projektanta Očrt z.o.o. Koper;
- ter se, v skladu z nalogami za dopolnjeno idejno zasnov, drugo projektno dokumentacijo in dela, v smislu 2. odstavka, 3. člena, 1. alineje 4. člena in prve alineje 9. člena, po predmetni pogodbi o izdelavi projektne dokumentacije, Svet KS Bertoki, kot naročnik, izrečemo in obvestimo projektanta o njegovih podanih predlogih in mnenjih (02. in 24. oktobra 2024, ) ter tudi o naknadno prispelom dopisu Mercatorja (z dne 24.10.2024) s skico in predlogom.

## Predlog sklepa:

Glede zaključevanja izdelave korigirane idejne zasnove, ki je bila predstavljena 02.10.2024 na sedežu KS in prejete skice s predlogom Mercatorja 24.10. 2024, se svetu KS predlaga naslednji sklep:

**a.1. Za korigirano idejno zasnov, (ob pobudah pri zasnovi v vzhodnem traktu objekta ZD Bertoki, glede dodatnih oz. nadomestnih prostorov za mehanizacijo, shrambo vrtnega orodja ob paviljonu zunanjega odra, in akustične zložljive delilne stene med odrom in veliko dvorano, ohranitev / nadomestitev sanitarij in čajne kuhinje male dvorane, shrambe društev v mali dvorani,...) potrjujemo tudi ureditev nadomestnega stanovanja, za sedanje stanovanje v SZ delu objekta, ob prostorih krajevne skupnosti.**

### Razprava:

*Ob potrditvi tega sklepa, ni potrebno urejati ločenega hodnika za stanovanje g [REDACTED] v SZ delu nadstropja objekta ZD in ločeno za prostore KS, ker bodo ti, sedaj stanovanjski prostori, v končni fazi, delovali za skupnostne namene.*

*Prav tako, naj se pri nadaljnjem projektiranju upošteva, da se število vhodov v stanovanja iz terase ne povečuje. Ohranja se 3 (tri) vhode iz skupne terase v prvotna tri stanovanja.*

*To se sklada z osnovnim namenom in prevladujočimi javnim programi objekta ter skupnim mnenjem projektanta na str. 02/20, na koncu besedila o V zahodnem traktu: »Poleg navedenega smo mnenja, da stanovanja v stavbo ZD, razen morebitnega hišniškega, ne sodijo. V kolikor se pojavi možnost odkupa posameznih enot naj se le-ta namenijo skupnostnim programom (društva, co-working prostorom za mlade)«.*

**a.2. Za programsko in funkcionalno preoblikovanje sedanjih osnovnih trgovskih površin in osnovnih gostinskih površin ter njihovih razmerij s skladiščnimi in servisnimi površinami, je potrebno poleg obveznega zagotavljanja zakonskih standardov (npr. HACCP, požarna varnost, nosilnost, ...), zagotavljati tudi gospodarnost in učinkovitost za vse strani, ne glede ali se bo investicije nadaljevalo s sodelovanjem sedanjih najemnikov (Mercator, Aroma, Franci Kolar s. p. ,... ). Pred tem bo, glede na do sedaj zbrane podatke, potrebno ovrednotiti statične, mehanske in druge gradbeno tehnične zahteve prenove, nujnost del in možnosti izvedbe zaradi preperelosti ali posebnosti iz preteklih obdobj.**

**a.3. Prostor za frizerski salon je primernejši v južnem vogalu zahodnega trakta objekta ZD, z vhodom iz parkirnih površin. Gre za del trgovine, ki je nekoč bil namenjen mesnici. Pri izboljšani funkcionalni zasnovi trgovine, bo potrebno upoštevati sintezno rešitev, ki bo zajela in urejala predvsem tudi gradbeno tehnične zahteve večjega sklopa objekta in tudi programske zahteve prenove s storitvenimi dejavnostmi.**

Razprava:

Frizerski salon na JZ vogalu, ob parkirišču je tudi funkcionalno bolj primeren, ker je vhod bolj dostopen iz parkirišča, in se poti uporabnikov ne podaljšujejo in ne križajo, kot bi to bilo na lokaciji severno od dvorane in gostinskega vrta. Predlog Očrt z.o.o. je zasnoval prostor tako, da obodne linije sten, konstrukcijsko sledijo rastrom osnovnih nosilnih zidov. (V prilogi je sintezna skica in pregled površin trgovine, ki jih je pripravil projektant Očrt z.o.o., na podlagi predloga Mercator z dne 24.10.2024 in ob umestitvi frizerskega salona v JZ vogal pritličja objekta ZD Bertoki.)

Predlog pripravila

Jana Gojanović Purger  
vodja GOZD, KS Bertoki

Prilogi navedeni: skica in pregled površin, izdelal Očrt z.o.o.

---

**Predsednik Sveta KS M. Kozlovič, daje na glasovanje tako pripravljen predlog sklepa.**

Po telefonu in e-pošti je 28.10.2024 od 18.do 20. Ure, je predlog sklepa potrdilo 7 članov sveta KS.

**ZA** predloga je na tej korespondenčni seji glasovalo sedem (7) **članov sveta**. Nihče PROTI, Nihče vzdržan. Nedosegljivi so bili: Luka Parovel, Martin Muženič, Debora Furlan in Andrej Krmac

1.	Matjaž Kozlovič	ZA
2.	Andraž Hribovšek	ZA
3.	Saša Petejan	ZA
4.	Jana Gojanović Purger	ZA
5.	Gracijela Veljkovič	ZA
6.	Debora Furlan	Nedosegljiva
7.	Mirela Božič	ZA
8.	Ana Sironi	ZA
9.	Andrej Krmac	Nedosegljiv
10.	Martin Muženič	Nedosegljiv
11.	Luka Parovel	Nedosegljiv

Svet KS Bertoki sprejema:

**Sklep KS7-1/281024** (7 ZA, nihče proti, nihče vzdržan).

**Glede zaključevanja izdelave korigirane idejne zasnove, ki je bila predstavljena 02.10.2024 na sedežu KS in prejete skice s predlogom Mercatorja 24.10. 2024, je svet KS sprejel naslednji sklep:**

**a.1. Za korigirano idejno zasnovo, (ob pobudah pri zasnovi v vzhodnem traktu objekta ZD Bertoki, glede dodatnih oz. nadomestnih prostorov za mehanizacijo, shrambo vrtnega orodja ob paviljonu zunanjega odra, in akustične zložljive delilne stene med odrom in veliko dvorano, ohranitev / nadomestitev sanitarij in čajne kuhinje male dvorane, shrambe društev v mali dvorani,...) potrjujemo tudi ureditev nadomestnega stanovanja, za sedanje stanovanje v SZ delu objekta, ob prostorih krajevne skupnosti.**

Obrazložitev:

Ob potrditvi tega sklepa, ni potrebno urejati ločenega hodnika za stanovanje [REDACTED] v SZ delu nadstropja objekta ZD in ločeno za prostore KS, ker bodo ti, sedaj stanovanjski prostori, v končni fazi, delovali za skupnostne namene.

Prav tako, naj se pri nadaljnjem projektiranju upošteva, da se število vhodov v stanovanja iz terase ne povečuje. Ohranja se 3 (tri) vhode iz skupne terase v prvotna tri stanovanja.

To se sklada z osnovnim namenom in prevladujočimi javnim programi objekta ter skupnim mnenjem projektanta na str. 02/20, na koncu besedila o V zahodnem traktu: »Poleg navedenega smo mnenja, da stanovanja v stavbo ZD, razen morebitnega hišniškega, ne sodijo. V kolikor se pojavi možnost odkupa posameznih enot naj se le-ta namenijo skupnostnim programom (društva, co-working prostorom za mlade)«.

**a.2. Za programsko in funkcionalno preoblikovanje sedanjih osnovnih trgovskih površin in osnovnih gostinskih površin ter njihovih razmerij s skladiščnimi in servisnimi površinami, je potrebno poleg obveznega zagotavljanja zakonskih standardov (npr. HACCP, požarna varnost, nosilnost, ...), zagotavljati tudi gospodarnost in učinkovitost za vse strani, ne glede ali se bo investicije nadaljevalo s sodelovanjem sedanjih najemnikov (Mercator, Aroma - Franci Kolar s. p. ,... ). Pred tem bo, glede na do sedaj zbrane podatke, potrebno ovrednotiti statične, mehanske in druge gradbeno tehnične zahteve prenove, nujnost del in možnosti izvedbe zaradi preperelosti ali posebnosti iz preteklih obdobj.**

**a.3. Prostor za frizerski salon je primernejši v južnem vogalu zahodnega trakta objekta ZD, z vhodom iz parkirnih površin. Gre za del trgovine, ki je nekoč bil namenjen mesnici. Pri izboljšani funkcionalni zasnovi trgovine, bo potrebno upoštevati sintezno rešitev, ki bo zajela in urejala predvsem tudi gradbeno tehnične zahteve večjega sklopa objekta in tudi programske zahteve prenove s storitvenimi dejavnostmi.**

Obrazložitev:

Frizerski salon na JZ vogalu, ob parkirišču je tudi funkcionalno bolj primeren, ker je vhod bolj dostopen iz parkirišča, in se poti uporabnikov ne podaljšujejo in ne križajo, kot bi to bilo na lokaciji severno od dvorane in gostinskega vrta. Predlog Očrt z.o.o. je zasnoval prostor tako, da obodne linije sten, konstrukcijsko sledijo rastrom osnovnih nosilnih zidov. (V prilogi je sintezna skica in pregled površin trgovine, ki jih je pripravil projektant Očrt z.o.o., na podlagi predloga Mercator z dne 24.10.2024 in ob umestitvi frizerskega salona v JZ vogal pritličja objekta ZD Bertoki.)

Korespondenčno sejo opravila Neda Božič.

Predsednik sveta KS  
Matjaž Kozlovič

Priloga:

- skica in pregled površin, izdelal Očrt z.o.o.