Na podlagi prvega odstavka 81. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03-popr. in 58/03-ZZK-1; ZUreP-1) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015) je Občinski svet Občine Ankaran na seji dne ………. sprejel

**O D L O K**

**o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6,**

**KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3**

**Uvod**

1. **člen**
2. S tem odlokom se sprejemajo začasni ukrepi za zavarovanje območja urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran, ki ga je sprejel župan Občine Ankaran dne …. (v nadaljevanju Sklep o začetku OPN OA).
3. Odlok določa podlage predvidene prostorske ureditve, namen sprejetja začasnih ukrepov, območje začasnih ukrepov, vrste začasnih ukrepov ter čas njihove veljavnosti.

**Podlaga predvidene prostorske ureditve v prostorskem aktu**

1. **člen**

Sprejem predvidenega prostorskega akta Občinski prostorski načrt Občine Ankaran je utemeljen na podlagi:

* Sklepa o pričetku postopka priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran, ki vsebuje oceno stanja in razloge za sprejetje, smeri in načela predvidene prostorske ureditve, območje urejanja, roke za pripravo način pridobitve strokovni podlag, navedbo nosilcev urejanja prostora;
* Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015), ki obravnava tudi urejanje in skrb za morje, naravo in okolje;
* Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, ratificiran z Zakonom o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (Uradni list RS, št. 84/2009) (s strokovnima podlagama Analizo praks ICZM v Sloveniji (maj 2012) in Uskladitev režimov v 100 m priobalnem pasu slovenskega dela Jadranskega morja z zahtevami 8. člena Protokola ICZM – projekt SHAPE);
* Pobude Zavoda za varstvo narave RS, Območne enote Piran za povečanje obsega zaščite rta Debeli rtič;
* Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007 s spremembami; v nadaljevanju ZPNačrt), ki občinam nalaga sprejetje novih prostorskih aktov ter prepoveduje oziroma omejuje določene ureditve, ki so še veljavne v sedanjih prostorskih aktih (razpršene poselitve,..);
* Projektni listini: izdelava idejnega osnutka OPN Občine Ankaran, Odbor KS Ankaran za okolje in prostor, november 2012;
* Prostorsko-sociološki delavnici Ankaran, Fakulteta za arhitekturo in Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani, maj 2013;
* Ekonomski delavnici Ankaran, Ekonomska Fakulteta, Univerza v Ljubljani, november 2013;
* Strategijah in projektih za trajnostni razvoj Ankarana, Zurich University of Applied Sciences, Winterthur, Switzerland v sodelovanju z Fakulteto za arhitekturo, Univerza v Ljubljani, februar – oktober 2014;
* Javnem posvetu: Smernice razvoja Občine Ankaran, Občina Ankaran, maj 2015.

**Namen**

1. **člen**
2. Namen sprejetja začasnih ukrepov je preprečitev utemeljene nevarnosti, da bo sicer izvedba prostorske ureditve onemogočena ali močno otežena oziroma, da se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe, ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.
3. S tem Odlokom določeni začasni ukrepi se nanašajo na območja priobalnega pasu (v širini najmanj 100m, ponekod širše), območja naravne vrednote Debelega rtiča in drugih zelenih površin v priobalnem pasu v občini. Sklep o začetku OPN OA v oceni stanja in razlogih za sprejem določa pripravljavcu OPN posebno skrb za zavarovanje teh območji in nakazuje smer bodoče ureditve, ki temelji na varovanju priobalnega pasu, redefiniciji namenske rabe prostora z namenom varovanja naravnih danosti ter varovanju naravnih vrednot in danosti, predvsem zaščito Debelega rtiča, gozdnih in zelenih površin izven in v strnjenem naselju. Brez sprejetja ustreznih zaščitnih ukrepov za ta območja na katerih so skladno z veljavnimi prostorskimi akti dopuščena gradnja in raba prostora v večini za namen centralnih dejavnosti, bi bila izvedba načrtovane ureditve po zaščiti teh območji in omejitvi gradnje na le-teh močno otežena oziroma celo onemogočena.
4. Ta odlok se sprejme zaradi obstoja utemeljene nevarnosti, da lastniki nepremičnin na območjih začasnih ukrepov, pričnejo z izvajanjem gradenj oziroma posegov v prostor, ki niso v skladu s Sklepom o začetku OPN OA in ki jih je mogoče izvajati na podlagi sedaj veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktov Občine Ankaran ter bi bila izvedba načrtovane prostorske ureditve onemogočena oziroma močno otežena ali pa bi za njeno izvedbo bili potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih oseb (zaradi razlastitev, rušitev zaradi gradnje javne infrastrukture,..) oziroma bi se bistveno zvišali stroški njene izvedbe (izgradnja komunalne infrastrukture na območjih razpršene poselitve, …).
5. Ta odlok se sprejme tudi zaradi utemeljene nevarnosti, da bi lastniki nepremičnin na območjih začasnih ukrepov izvedli parcelacije zemljišč, ki bi bistveno otežila izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih v Sklepu o začetku OPN OA in posledično OPN Občine Ankaran.

**Območje začasnih ukrepov**

1. **člen**
2. Območja začasnih ukrepov zajema naslednja območja in dele območij namenskih rab prostora, opredeljenih z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) in sicer območja namenskih rab:

* KC-1 (celotno)
* KC-2 (celotno)
* KC-3 (celotno)
* KC-4 (celotno)
* KC-5 (celotno)
* KC-6 (celotno)
* KC-10 (celotno)
* KC-14 (celotno)
* KC-15 (celotno)
* KS-1 (celotno)
* KS-2 (celotno)
* KS-3 (celotno)

1. Grafični del, iz katerega je razvidno zavarovano območje, je kot priloga sestavni del tega odloka.

**Utemeljena nevarnost**

1. **Člen**
2. Na območjih začasnih ukrepov iz prejšnjega člena, ki se nanašajo na območja namenskih rab

* KC-1 (celotno),
* KC-2 (celotno),
* KC-3 (celotno),
* KC-4 (celotno),
* KC-5 (celotno),
* KC-6 (celotno),
* KC-10 (celotno),
* KC-14 (celotno) in
* KC-15 (celotno),

je skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) opredeljena namenska raba območja za centralne dejavnosti ter s tem območje in nepremičnine namenjene gradnji objektov za oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti ter bivanju. Skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti iz prejšnjega stavka so na tem območju dopuščene gradnje za stanovanjske in nestanovanjske namene in sicer velikost pozidave parcele do 50% zemljišča, z maksimalnimi višinskimi gabariti 2K + P + 1 oziroma P+3.

1. Na območjih začasnih ukrepov iz 4. člena, ki se nanašajo na območja namenskih rab

* KS-1 (celotno),
* KS-2 (celotno) in
* KS-3 (celotno)

je skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) opredeljena namenska raba območja za stanovanja ter s tem območje in nepremičnine namenjene gradnji objektov, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim. Skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti iz prejšnjega stavka so na tem območju dopuščene gradnje za stanovanjske namene in sicer velikost pozidave parcele do 30% oziroma 50% zemljišča ter graditev objektov z eno stanovanjsko enoto.

1. Skladno z načrtovano ureditvijo, Sklepom o začetku OPN OA ter podlagami za sprejem predvidenega prostorskega akta iz 2. člena tega Odloka je na območjih iz prvega odstavka tega člena predvidena prostorska ureditev, ki bo sledila zaščiti 100 metrskega priobalnega pasu, redefiniciji namenske rabe prostora z namenom varovanja naravnih vrednot in naravnih danosti, zaščito Debelega rtiča ter gozdnih in zelenih površin izven in v strnjenem naselju. Skladno z navedenimi smernicami in podlagami predvidene prostorske ureditve bo gradnja v območjih iz prvega odstavka tega člena zelo omejene oziroma celo prepovedana.
2. Na območjih iz prvega in drugega odstavka tega člena je glede na sedanje veljavne prostorske akte določena namenska raba za centralne dejavnosti oziroma območje za stanovanja in dovoljena gradnja za stanovanjske in nestanovanjske namene, kar je povsem v nasprotju s predvideno prostorsko ureditvijo, ki bo sledila zaščiti priobalnega pasu, naravnih vrednot in danosti. V primeru izvedbe gradenj in drugih posegov v prostor na teh območjih bi bili za uveljavitev oziroma izvedbo predvidene prostorske ureditve potrebni znatni posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov oziroma bi bila predvidena prostorska ureditev onemogočena ali močno otežena saj je degradirano naravo in naravne vrednote nemogoče ponovno povsem povrniti v prvotno stanje. S tem je izkazana utemeljena nevarnost, da bi brez sprejetja zaščitnih ukrepov bila izvedba predvidene prostorske ureditve onemogočena oziroma bi za njeno izvedbo bili potrebni znatni posegi v pravice posameznikov.

**Vrste začasnih ukrepov**

1. **člen**

Na območju začasnih ukrepov iz prejšnjega člena je prepovedano:

* izvajanje parcelacije zemljišč in promet z njimi,
* prepovedana je gradnja novih objektov ter rušitve starih in na njihovem mestu gradnja novih (nadomestna gradnja),
* prepovedana je postavitev začasnih in pomožnih objektov,
* urejanje novih trajnih nasadov.

1. **člen**
2. Ne glede na določila 5. člena je v **»območju začasnih ukrepov«** dovoljeno:

* geodetska in druga pripravljalna dela, potrebna za izdelavo predvidenega prostorskega akta in izdelavo drugih prostorskih aktov in za geodetska in druga pripravljalna dela za gradnje v javno korist,
* gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna in druga gospodarska infrastruktura,
* gradnja javne infrastrukture in drugih objektov v javnem interesu,
* opravljati vzdrževalna dela, rušitev dotrajanih objektov in zunanje ureditve, če gre za zagotavljanje standardnih delovnih in bivalnih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih in postavljenih objektih,
* promet z nepremičninami, v kolikor je pridobitelj lastninske pravice na nepremičnini Občina Ankaran,
* izvajanje gradenj, ki so bile v času uveljavitve tega odloka že dovoljene z dokončnim gradbenim dovoljenjem.

1. **člen**
2. Lastniki oziroma uporabniki nepremičnin v območjih, za katera je predvidena sprejem prostorskega akta, morajo dopustiti dostop do nepremičnin ter izvedbo geodetskih, geoloških in drugih del, potrebnih za izdelavo prostorskega akta, kakor tudi zaradi razlastitve ali omejitve drugih pravic na njih v javno korist.
3. Če je bila pri opravljanju del iz prejšnjega odstavka povzročena škoda, ima lastnik oziroma uporabnik nepremičnine pravico zahtevati odškodnino od naročnika teh del.
4. V primeru začasnih objektov je potrebno predhodno opredeliti način in obveznost njihove odstranitve in ureditev površin v prejšnje oz. izboljšano stanje.

**Prehodne in končne določbe**

1. **člen**

**(čas veljavnosti začasnih ukrepov)**

Začasni ukrepi veljajo še eno leto po uveljavitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran, razen ukrepov, ki bi ovirali izvajanje prostorskega akta. Ne glede na določbo prejšnjega stavka začasni ukrepi po tem Odloku veljajo največ štiri leta od uveljavitve tega Odloka.

1. **člen**

**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.:

Ankaran, ….

**Občina Ankaran**

**Župan**

**Gregor Strmčnik**

**OBRAZLOŽITEV**

Občina Ankaran je bila ustanovljena z odločbo Ustavnega sodišča RS, št. U-I-114/11-12 z dne 09.06.2011, (UL RS, št. 47/2011). Občinski svet Občine Ankaran se je konstituiral na svoji prvi sej dne 22.10.2014, ko je nastopil svojo funkcijo tudi župan Občine Ankaran. Občina Ankaran pa se je skladno z določbo 15. b člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO)(v nadaljevanju ZLS) konstituirala in začela samostojno opravljati svoje naloge s 1.1.2015. Skladno z 21. členom ZLS je ena izmed temeljnih nalog občine načrtovanje in urejanje prostora. Na podlagi Statutarnega sklepa Občine Ankaran z dne 22.10.2014 in nadalje 143. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015) se v Občini Ankaran smiselno uporabljajo vsi predpisi Mestne občine Koper, veljavni na dan 22. 10. 2014, ki niso v nasprotju z ustavo in zakoni ter v kolikor ni s tem statutom ali akti pristojnih organov Občine Ankaran posamezno vprašanje drugače urejeno. Tako se na območju Občine Ankaran uporabljajo tudi prostorski akti Mestne občine Koper, ki so bili veljali na dan 22.10.2014. V Občini Ankaran se v tem trenutku uporabljajo naslednji prostorski akti Mestne občine Koper:

* + prostorske sestavine Dolgoročnega plana Občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
  + prostorske sestavine Družbenega plana občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
  + Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99, 33/01 in Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) in
  + Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009).

Navedeni akti so z manjšimi spremembami veljavni že 30 let. Ti prostorski akti temeljijo na zastarelih strokovnih podlagah in izhodiščih, niso skladni z novo zakonodajo ter modernimi načeli urejanja prostora in varovanja narave. Zaradi zastarelih izhodišč neprimerno urejajo in dovoljujejo gradnjo v priobalnem pasu, dopuščajo širjenje območji razpršene gradnje oziroma poselitve ter dopuščajo krčenje kmetijskih in gozdnih površin. Zaradi navedene prostorske ureditve spada v Občini Ankaran 79,4 % obale v območje stavbnih zemljišč, katerih namenska raba v obalnem pasu dopušča gradnjo širokega spektra objektov. V priobalnem pasu v Občini Ankaran so zaradi neustrezne, zastarele prostorske ureditve in neupoštevanja specifike obale tako že zgrajena posamezna turistična naselja ter dopuščene gradnje tik do obalne črte.

Župan Občine Ankaran je iz razlogov navedenih v nadaljevanju sprejel Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Sklep o začetku priprave OPN OA), ki izhaja iz temeljene pravice prebivalcev lokalne skupnosti do skupnega urejanja prostora ter pravice in dolžnosti občine do urejanja in načrtovanja prostora v občini. Kot izhaja iz Sklep o začetku priprave OPN OA so razlogi, ki so narekovali začetek postopka sprejema Prostorskega občinskega načrta Občine Ankaran (v nadaljevanju OPN OA) naslednji:

* + - Konstituiranje Občine Ankaran katere ena izmed temeljnih pravic in dolžnosti je urejanje prostora;
    - Občina Ankaran uporablja veljavne prostorske akte Mestne občine Koper iz katere se je izločila, zato mora sprejeti lastne prostorske akte;
    - sprejetje Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015), ki obravnava tudi urejanje in skrb za morje, naravo in okolje;
    - sprememba sistema urejanja prostora z Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007 s spremembami; v nadaljevanju ZPNačrt), ki občinam nalaga sprejetje novih prostorskih aktov ter prepoveduje oziroma omejuje določene ureditve, ki so še veljavne v sedanjih prostorskih aktih (razpršene poselitve,..);
    - ratifikacija Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, s sprejetjem Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (Uradni list RS, št. 84/2009) (v nadaljevanju Protokol ICZM), ki predvideva večjo zaščito priobalnega pasu in omejevanje gradenj na tem območju;
    - narejena analizi Analiza praks ICZM v Sloveniji (maj 2012), ki podaja stanje neustreznih ureditev in pozidav priobalnega pasu v Sloveniji;
    - program Uskladitev režimov v 100 m priobalnem pasu slovenskega dela Jadranskega morja z zahtevami 8. člena Protokola ICZM – projekt SHAPE, ki postavlja smernice in načela za urejanje prostora v priobalnem pasu ter varovanje le-tega z omejevanjem gradnje;
    - Pobuda Zavoda za varstvo narave RS, Območne enote Piran za povečanje obsega zaščite rta Debeli rtič;
    - neustrezna sedanja ureditvi prostora v Občini Ankaran na podlagi prostorskih aktov MOK, ki ima za posledico degradacijo obale in morja, posege v obalni in priobalni pas, zmanjševanje kmetijskih in gozdnih zemljišč, širjenje območja razpršene poselitve, glede na karakteristike prostora in potrebe lokalne skupnosti neustrezne gradnje in njihovega namena;
    - neustrezna sedanja ureditvi prostora v Občini Ankaran na podlagi prostorskih aktov MOK, ki ne zagotavljajo želenega prostorskega razvoja Občine Ankaran ter ni skladna s sodobnimi smernicami razvoja in urejanja prostora;
    - večja pozornost varovanju priobalnega pasu (najmanj 100 m), naravnih vrednot in zaključenih območij kmetijskih in gozdnih zemljišč;
    - potreba po oblikovno in funkcijsko ustreznejšem razvoju občinsko središče ter drugih urbanih območji,
    - potreba po redefiniciji namenske rabe prostora z namenom varovanja naravnih danosti;
    - zagotoviti primeren izkoristek ustreznih obstoječih stavbnih površin in njihovega komunalnega opremljanja;
    - vsem stavbnim zemljiščem določiti izvedbene pogoje za gradnjo;
    - zaščita javnega interesa pred zasebnim po načelu prevlade javnega interesa, česar trenutna prostorska ureditev ne zasleduje.

Iz razlogov navedenih v prejšnjem odstavku in zaradi potreb izdelave novih prostorskih aktov Občine Ankaran so bile od ustanovitve občine dalje izdelane strokovne podlage, v katerih je nakazan želen razvoj občine in služijo kot izhodišča za pripravo OPN Občine Ankaran:

* + Projektna listina: izdelava idejnega osnutka OPN Občine Ankaran, Odbor KS Ankaran za okolje in prostor, november 2012,
  + Prostorsko-sociološka delavnica Ankaran, Fakulteta za arhitekturo in Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani, maj 2013,
  + Ekonomska delavnica Ankaran, Ekonomska Fakulteta, Univerza v Ljubljani, november 2013,
  + Strategije in projekti za trajnostni razvoj Ankarana, Zurich University of Applied Sciences, Winterthur, Switzerland v sodelovanju z Fakulteto za arhitekturo, Univerza v Ljubljani, februar – oktober 2014,
  + Javni posvet: smernice razvoja Občine Ankaran, Občina Ankaran, maj 2015.

Iz Sklepa o začetku priprave OPN OA ter navedenih strokovnih podlag jasno izhaja težnja po zavarovanju priobalnega pasu, naravnih vrednot in danost ter naravnega spomenika klifa Debeli rtič. Vsa ta območja se nahajajo v priobalnem pasu (širine približno 100 metrov), ki se v širino razteza od obalne črte do Jadranske ceste ter v dolžini od občinske meje na reki Rižani do mejnega prehoda na Lazaretu. Glede na načrtovano prostorsko ureditev bo navedeno območje podvrženo posebnem varovalnem režimu, ki bo predvsem skladno z določili Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (Uradni list RS, št. 84/2009) (v nadaljevanju Protokol ICZM) ter na njegovi podlagi sprejetih strokovnih podlag Analiza praks ICZM v Sloveniji (maj 2012) in Uskladitev režimov v 100 m priobalnem pasu slovenskega dela Jadranskega morja z zahtevami 8. člena Protokola ICZM – projekt SHAPE temeljilo na zaščiti priobalnega pasu z omejitvijo pozidave le-tega, ohranitvijo naravnih vrednot in danosti priobalnega pasu in vegetacije ter namenitvijo tega območja splošni javni uporabi. Ravno tako bo predvidena prostorska ureditev dodatno zaščitila rt Debeli rtič, skladno s Pobudo Zavoda za varstvo narave RS, Območne enote Piran. Zaščiti morja, priobalnega pasu ter naravnih vrednot in danosti pa namenja pozornost tudi Statut Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015) kot temeljni akt občine ter s tem predstavlja podlago za posebno varovanje teh območji.

V območje katerega se s predvideno prostorsko ureditvijo načrtuje ureditev posebnega varovalnega režima v priobalnem pasu segajo naslednja s trenutno veljavnimi prostorskimi akti opredeljena območja namenskih rab prostora:

* KC-1 (celotno)
* KC-2 (celotno)
* KC-3 (celotno)
* KC-4 (celotno)
* KC-5 (celotno)
* KC-6 (celotno)
* KC-10 (celotno)
* KC-14 (celotno)
* KC-15 (celotno)
* KS-1 (celotno)
* KS-2 (celotno)
* KS-3 (celotno)

kot jih opredeljuje Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04). Območja namenskih rab KC-1 (celotno), KC-2 (celotno), KC-3 (celotno), KC-4 (celotno), KC-5 (celotno), KC-6 (celotno), KC-10 (celotno), KC-14 (celotno) in KC-15 (celotno) so skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) opredeljena oziroma določena za namensko rabo območja za centralne dejavnosti ter s tem območje in nepremičnine namenjene gradnji objektov za oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti ter bivanju. Skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti iz prejšnjega stavka so na tem območju dopuščene gradnje za stanovanjske in nestanovanjske namene in sicer velikost pozidave parcele do 50% zemljišča, z maksimalnimi višinskimi gabariti 2K + P + 1 oziroma P+3. Območja namenskih rab KS-1 (celotno), KS-2 (celotno) in KS-3 (celotno) so skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04) opredeljena oziroma določena z namensko rabo območja za stanovanja ter s tem območje in nepremičnine namenjene gradnji objektov, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim. Skladno s sedaj veljavnimi prostorskimi akti iz prejšnjega stavka so na tem območju dopuščene gradnje za stanovanjske namene in sicer velikost pozidave parcele do 30% oziroma 50% zemljišča ter graditev objektov z eno stanovanjsko enoto. Iz navedenih določb sedaj veljavnih prostorskih aktov tako izhaja, da je skladno z veljavno ureditvijo v celotnem območju predvidene prostorske ureditve, ki se bo nanašala na zavarovanje priobalnega pasu dopuščena gradnja objektov za različne namene (tako stanovanjske kot druge dejavnosti) ter z možnostjo precejšnjega posega v prostor. Dovoljene so namreč zelo velike gradnje P+3 oziroma 2K+P+1.

Glede na predvideno prostorsko ureditev, ki bo predmetno območje posebej zavarovala in omejila dovoljene posege na le-tem je sedanja prostorska ureditev v diametralnem nasprotju. Zato bi brez sprejetja ustreznih zaščitnih ukrepov za to območje do sprejetja načrtovane prostorske ureditev oziroma prostorskega akta lahko prišlo do gradnje objektov in posegov v prostor, ki bodo v nasprotju s predvideno prostorsko ureditvijo. S pozidavo tega območja in s tem degradacijo okolja, narave in priobalnega pasu bi izvedba načrtovane prostorske ureditve, ki želi preprečiti ravno to, bila onemogočeno saj je popolna renaturalizacija degradiranega območja ali povrnitev v prvotno stanje in ohranitev narave nemogoča po že izvedenih gradnjah. Ravno tako pa bi zaradi izvedbe načrtovane prostorske ureditve, ki bo zaščitila predmetno območje ter ga namenila splošni (javni) uporabi lahko nastali veliki stroški ali znatni posegi v pravice posameznikov (lastnikov nepremičnin na teh področjih) s tem, ko bi bilo potrebno že zgrajene objekte rušiti oziroma prilagajati načrtovane rešitve že zgrajenim objektom oziroma po veliko višjih cenah zaradi špekulativnih prodaj zemljišč v zavarovanem območju za potrebe javne infrastrukture odkupovati le-ta. Nazadnje je sprejetje teh zaščitnih ukrepov v javnem interesu zaščite narave, priobalnega pasu in s tem dostopa javnosti do obale in morja ter predstavlja načrtovana prostorska ureditev pravico občine do urejanja in načrtovanja prostora, ki je do sedaj Občina Ankaran ni mogla izvrševati.

Glede na navedeno je podana utemeljena nevarnost, da brez sprejetja ustreznih zaščitnih ukrepov za območje urejanja bo izvedba prostorske ureditve onemogočena ali močno otežena oziroma, se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe, ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov. Skladno s prvim odstavkom 81. člena Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP) (v nadaljevanju ZUreP) lahko občinski svet z odlokom za določeno območje sprejme začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora, če obstaja utemeljena nevarnost, da bo sicer izvedba prostorske ureditve onemogočena ali močno otežena oziroma, da se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe, ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

Na podlagi prvega odstavka 81. člena ZUreP je tako predlagan sprejem tega Odloka s katerim se sprejmejo zaščitni ukrepi za območja namenskih rab prostora

* KC-1 (celotno)
* KC-2 (celotno)
* KC-3 (celotno)
* KC-4 (celotno)
* KC-5 (celotno)
* KC-6 (celotno)
* KC-10 (celotno)
* KC-14 (celotno)
* KC-15 (celotno)
* KS-1 (celotno)
* KS-2 (celotno)
* KS-3 (celotno)

kot jih opredeljuje Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04), za zavarovanje načrtovane prostorske ureditve Občine Ankaran in sicer Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (OPN OA), začetega na podlagi Sklepa o začetku priprave prostorskega občinskega načrta Občine Ankaran. Predmet urejanja OPN OA je celotno območje Občine Ankaran ter s tem tudi območje zavarovano s tem odlokom. Navedeno območje (zavarovano območje) se nanaša na območje, ki ga načrtovani OPN OA ureja ter za katerega se skladno s strokovnimi in drugimi podlagami predvideva poseben režim varovanja priobalnega pasu ter njegovih naravnih danosti in vrednot.

Na zavarovanem območju so skladno z 83. členom ZUreP določeni naslednji zaščitni ukrepi in sicer izvajanje parcelacije zemljišč in promet z njimi, prepovedana je gradnja novih objektov ter rušitve starih in na njihovem mestu gradnja novih (nadomestna gradnja), prepovedana je postavitev začasnih in pomožnih objektov ter urejanje novih trajnih nasadov. Ne glede na navedene zaščitne ukrepe so na zavarovanem območju skladno z drugim odstavkom 83. člena ZUreP dovoljena geodetska in druga pripravljalna dela, potrebna za izdelavo predvidenega prostorskega akta in izdelavo drugih prostorskih aktov in za geodetska in druga pripravljalna dela za gradnje v javno korist; gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna in druga gospodarska infrastruktura; gradnja javne infrastrukture in drugih objektov v javnem interesu; opravljati vzdrževalna dela, rušitev dotrajanih objektov in zunanje ureditve, če gre za zagotavljanje standardnih delovnih in bivalnih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih in postavljenih objektih; promet z nepremičninami, v kolikor je pridobitelj lastninske pravice na nepremičnini Občina Ankaran ter izvajanje gradenj, ki so bile v času uveljavitve tega odloka že dovoljene z dokončnim gradbenim dovoljenjem. Navedene izjemo so dovoljene zaradi zagotavljanja javne koristi (objektov v javnem interesu in v javno korist) ter ohranitve že pridobljenih pravic lastnikov nepremičnin na zavarovanem območju.

Skladno s 84. členom ZUreP sprejeti začasni ukrepi veljajo še eno leto po uveljavitvi prostorskega akta, razen ukrepov, ki bi ovirali izvajanje prostorskega akta, sicer pa lahko trajajo največ štiri leta.