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-7, KC-12, KC-13,**

**KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13**

**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 kmetijskih in gozdnih površin ter drugih zelenih površin 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. S tem Odlokom se določajo začasni ukrepi tudi za območja, ki se nahajajo znotraj občinskega središča in urbanega območja ter na območjih razpršenih poselitev, ki skladno z veljavno prostorsko ureditvijo dopuščajo gradnje, ki niso skladne z modernimi smernicami in načeli urejanja prostora, dopuščajo razpršeno poselitev ter ne upoštevajo vrednote in prepoznavnosti obstoječih naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih in drugih pogojev razvoja sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnost. Brez sprejetja ustreznih zaščitnih ukrepov za ta območja bi bila glede na veljavne prostorske akte izvedba načrtovane ureditve kot jo predvideva Sklep o začetku OPN OA, ki zasleduje načela preprečevanja razpršene poselitve, zaokrožitve kmetijskih in gozdnih zemljišč, razvoja občinskega središča ter načrtovanje naselja znotraj obstoječih naselji močno otežena oziroma celo onemogočena (npr. nastale bi gradnje, ki niso skladne z obstoječo identiteto prostora,…), ravno tako pa bi se bistveno zvišali stroški izvedbe načrtovane prostorske ureditve (zaradi potrebe po gradnji nove komunalne in druge javne infrastrukture) oziroma bi za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov (npr. zaradi odstranitve objektov za potrebe izgradnje javne infrastrukture, javnih objektov,..).
5. 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, …).
6. 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, predvsem na območjih zaokrožitve kmetijskih in gozdnih zemljišč ter urejanja urbanih in občinskega središča.

**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-7 (del območja nad cesto),
* KC-12,
* KC -13,
* KC-20,
* KS-4 (del območja Z od Ceste na Brido),
* KS-8 in
* KU-2/13.

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-7 (del območja nad cesto),
* KC-12,
* KC-13,
* KC-20,

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-4 in
* KS-8

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. Na območjih začasnih ukrepov iz 4. člena, ki se nanaša na območje namenske rabe KU- 2/13 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 mešane rabe ter s tem območje in nepremičnine namenjene gradnji stanovanj, kmečkih gospodarstev in dopolnilnim dejavnostim (trgovina, osnovna šola, vrtec, večnamensko igrišče, prostori krajevnih skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko turistična ponudba, počitniška stanovanja) – predvsem kot posamezne stavbe, osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati, za katere je potrebno, pred izdajo dovoljenja, oceniti vpliv oz. spremenljivost za okolje.
2. 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, drugega in tretjega odstavka tega člena predvidena prostorska ureditev, ki bo zasledovala takšno ureditev prostora, da bo omogočal trajnostni razvoj prostora ter učinkovito in gospodarno rabo zemljišč; ustvarjal pogoje za kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki bo ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave, trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogočala zadovoljevanje potreb sedanje generacije ter ne ogrožala zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij; upošteval vrednote in prepoznavnost obstoječih naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih in drugih pogojev razvoja sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnosti; bo usmerjal in načrtoval naselja (širitev le-tega) na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih območjih znotraj obstoječih naselij, pri čemer naj ima prenova prednost pred novogradnjo; temeljil na sodobnih smernicah razvoja in urejanja prostora, ki pojav razpršene gradnje in poselitve pojmujejo kot napačno usmeritev urejanja prostora; redefiniral namensko rabo prostora z namenom varovanja naravnih danosti; omogočil varovanje naravnih vrednot in danosti, predvsem zaščito Debelega rtiča, gozdnih in zelenih površin izven strnjenega naselja tako, kjer gradnja ne bi bila dovoljena oziroma izredno omejena le za gradnje v javnem interesu in za vzdrževanje obstoječih objektov na območju; omogočil varovanje zaključenih območij kmetijskih in gozdnih zemljišč; oblikovno in funkcijsko ustrezneje omogočil razvoj občinskega središča ter druga urbana območja v Občini Ankaran in v le-teh gradnjo manjkajoče javne infrastrukture, javnih objektov in parkov ter zagotovil primeren izkoristek ustreznih obstoječih stavbnih površin in komunalnega opremljanja. Skladno z navedenimi smernicami in podlagami predvidene prostorske ureditve bo gradnja v območjih iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena zelo omejene oziroma celo prepovedana, saj ta območja dejansko predstavljajo površine izven urbanega središča ter kmetijska, gozdna in druga zemljišča (zelene površine izven naselja).
3. Na območjih iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena je glede na sedanje veljavne prostorske akte določena namenska raba za centralne dejavnosti oziroma območje za stanovanja oziroma mešane rabe in dovoljena gradnja raznovrstnih objektov za stanovanjske in nestanovanjske namene, dejansko pa se ta območja nahajajo izven strnjenega naselja, na zelenih površinah, kmetijskih in gozdnih površinah kar je povsem v nasprotju s predvideno prostorsko ureditvijo, ki bo sledila zaokrožitvi naselja, saniranju pojava razpršene gradnje in poselitve, zaščiti kmetijskih in gozdnih zemljišč ter njihovo zaokrožitev, načrtovanju naselja (širitev le-tega) na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih območjih znotraj obstoječih naselij, pri čemer bo imela prenova prednost pred novogradnjo ter nazadnje preprečila netrajnostno rabo prostora, ki je posledica razpršene gradnje in poseganja v kmetijska in gozdna zemljišča z namenom gradnje stanovanjskih in drugih objektov. 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, kmetijska zemljišča in gozdove nemogoče ponovno povsem povrniti v prvotno stanje. V primeru gradnje in drugih posegov v prostor na teh območjih bi se tudi bistveno zvišali stroški izvedbe načrtovane prostorske ureditve s tem, ko bi morali načrtovati in graditi novo komunalno infrastrukturo za območja izven strnjenega naselja ter sprejemati druge ukrepe za nadomestitev kmetijskih zemljišč in gozdov. 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 je v Občini Ankaran kot negativni pojav v prostoru močno prisotna težnja po razpršeni gradnji in graditvi izven urbanega središča in strnjenega naselja, kar neposredno posega v obstoječe zelene površine izven in v naselju, vpliva na krčenje kmetijskih in gozdnih površin ter povišuje stroške načrtovanja in gradnje komunalne in druge infrastrukture.

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 predvidena prostorska ureditev, ki bo sledila sodobnim smernicam razvoja prostora; omogočala trajnostni razvoj prostora ter učinkovito in gospodarno rabo zemljišč; ustvarjala pogoje za kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki bo ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave, trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogočala zadovoljevanje potreb sedanje generacije ter ne ogrožala zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij; upoštevala vrednote in prepoznavnost obstoječih naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih in drugih pogojev razvoja sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnosti; bo usmerjala in načrtovala naselja (širitev le-tega) na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih območjih znotraj obstoječih naselij, pri čemer naj ima prenova prednost pred novogradnjo; temeljila na sodobnih smernicah razvoja in urejanja prostora, ki pojav razpršene gradnje in poselitve pojmujejo kot napačno usmeritev urejanja prostora; redefiniral namensko rabo prostora z namenom varovanja naravnih danosti; omogočil varovanje naravnih vrednot in danosti, predvsem zaščito Debelega rtiča, gozdnih in zelenih površin izven strnjenega naselja tako, kjer gradnja ne bi bila dovoljena oziroma izredno omejena le za gradnje v javnem interesu in za vzdrževanje obstoječih objektov na območju; omogočil varovanje zaključenih območij kmetijskih in gozdnih zemljišč; oblikovno in funkcijsko ustrezneje omogočila razvoj občinskega središča ter druga urbana območja v Občini Ankaran in v le-teh gradnjo manjkajoče javne infrastrukture, javnih objektov in parkov ter zagotovil primeren izkoristek ustreznih obstoječih stavbnih površin in komunalnega opremljanja. Skladno z navedenimi smernicami in podlagami predvidene prostorske ureditve bo gradnja v območjih iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena zelo omejene oziroma celo prepovedana, saj ta območja dejansko predstavljajo površine izven urbanega središča ter kmetijska, gozdna in druga zemljišča (zelene površine izven naselja) oziroma območja ob naselju potrebna za zaokrožitev naselja in ureditev zelenih javnih površin.

Vsa ta območja se nahajajo izven urbanega strnjenega naselja oziroma povsem na njegovem robu in posegajo v zelene površine, gozdna ter kmetijska zemljišča. Glede na načrtovano prostorsko ureditev bodo navedena območja podvržena ureditvi, ki ne bo dovoljevala nerazumne in netrajnostne širitve naselja ter ne bo dopuščala razpršene gradnje skladno z določili Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) (v nadaljevanju ZPNačrt). Skladno z 20. točko prvega odstavka 2. člena ZPNačrt je razpršena gradnja negativni pojav v prostoru, katere značilnost je neracionalna izraba prostora in nezadostna komunalna opremljenost in je kot taka potrebna sanacije. Ravno tako ZPNačrt, ki sicer razpršeno poselitev pojmuje kot tip poselitve z nizko gostoto poselitve, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve, razpršeno poselitev sicer dopušča in določa, da se jo ohranja vendar le izjemoma z novo gradnjami ampak le z obnovami obstoječih objektov. Iz navedenih zakonskih določb tako izhaja, da je razprašena gradnja pojav, ki negativno vpliva na prostor in urejanje le-tega ter jo je potrebno sanirati. Iz navedenega razloga je sedanja prostorska ureditev, ki razpršeno gradnjo dopušča in sicer s tem, ko dovoljuje gradnjo izven središča naselja Občine Ankaran neustrezna ter v nasprotju z ZPNačrt, ki načrtovalcem prostora nalaga dolžnost sanacije takih območji. S predvideno prostorsko ureditvijo bodo skladno z določili ZPNačrt širitev naselja, razpršena gradnja, drugi netrajnostni posegi v prostor ter posegi v zelene, kmetijske in gozdne površine omejeni oziroma skladno z zakonom v manjši meri dovoljeni.

V območje katerega se s predvideno prostorsko ureditvijo načrtuje sanacija obstoječe razpršene gradnje ter preprečitev nastanka novih območji razpršene gradnje, netrajnostne rabe prostora ter širitve naselja segajo naslednja s trenutno veljavnimi prostorskimi akti opredeljena območja namenskih rab prostora:

* KC-7 (del območja nad cesto),
* KC-12,
* KC-13,
* KC-20,
* KS-4 (del območja Z od Ceste na Brido),
* KS-8 in
* KU-2/13.

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-7 (del območja nad cesto), KC-12, KC-13 in KC-20 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-4 (del območja Z od Ceste na Brido) in KS-8 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. Območje namenske rabe KU -2/13 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 oziroma določena z namensko rabo območja mešane rabe ter s tem območje in nepremičnine namenjene gradnji stanovanj, kmečkih gospodarstev in dopolnilnim dejavnostim (trgovina, osnovna šola, vrtec, večnamensko igrišče, prostori krajevnih skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko turistična ponudba, počitniška stanovanja) – predvsem kot posamezne stavbe, osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati, za katere je potrebno, pred izdajo dovoljenja, oceniti vpliv oz. spremenljivost za okolje.

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 kmetijskih, gozdnih in zelenih površin, preprečitev in sanacija razpršene gradnje ter preprečitev netrajnostne rabe zemljišč s širitvijo naselja na ta območja 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 nenazadnje pojava nove razpršene gradnje 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 oziroma sanacija območji razpršene gradnje nemogoča po že izvedenih gradnjah. Ravno tako pa bi zaradi izvedbe načrtovane prostorske ureditve, ki bo omogočila sanacijo že obstoječe razpršene gradnje ter preprečila njeno širitev 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 načrtovati in graditi novo komunalno in drugo javno infrastrukturo. Nazadnje je sprejetje teh zaščitnih ukrepov v javnem interesu zaščite narave, kmetijskih zemljišč in gozda 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-7 (del območja nad cesto),
* KC-12,
* KC-13,
* KC-20,
* KS-4 (del območja Z od Ceste na Brido),
* KS-8 in
* KU-2/13

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 kmetijskih, gozdnih in zelenih površin ter preprečitev pojava razpršene gradnje ter nestrokovne in nepotrebne širitve naselja.

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.