

OBČINA ANKARAN

COMUNE DI ANCARANO

Jadranska cesta 66, p. p. 24

Strada dell'Adriatico 66, c. p. 24

6280 ANKARAN – ANCARANO



KABINET ŽUPANA

GABINETTO DEL SINDACO

ŽUPAN

IL SINDACO

Tel.: +386 (0)5 66 53 000

- OBČANKAM IN OBČANOM,
- DELEŽNIKOM,
- STROKOVNIM
in
ZAJINTERESIRANI JAVNOSTIM;

DATUM: 20.01.2020

NAŠ ZNAK: 350-4/2016 (107)-KAB.10

VAŠ ZNAK:

**ZADEVA: STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV, PODANIH NA JAVNI RAZGRNITVI DOPOLNJENEGA
OSNUTKA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE ANKARAN**

Občina Ankaran
Župan

Gregor Strmčnik



Vsebina

DEL A – UVODNE UGOTOVITVE	4
UVODNE OBRAZLOŽITVE IN METODOLOGIJA	5
ANALIZA PRIPOMB IN STALIŠČ	5
SEZNAM PRIPOMB.....	7
DEL B - SPLOŠNI ODGOVORI	11
1. SPLOŠNI ODGOVORI NA SKLOPE PRIPOMB.....	12
1.1 SPLOŠEN ODGOVOR »PROSTORSKO NAČRTOVANJE«	12
1.1.1 ODLOK O STRATEGIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE	12
1.1.2 ZAKON O PROSTORSKEM NAČRTOVANJU	13
1.2 SPLOŠEN ODGOVOR »VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE - RAZVOJNI SCENARIJI«	15
1.3 SPLOŠEN ODGOVOR »NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ«	15
1.4 SPLOŠEN ODGOVOR »NAČRTOVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OPN ANKARAN«	17
1.5 SPLOŠEN ODGOVOR »NAČRTOVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBALNEM PASU TER NA OBMOČJU KRAJINSKEGA PARKA DEBELI RTIČ«	20
1.6 SPLOŠEN ODGOVOR »NAČRTOVANJE NA OBMOČJU DRŽAVNIH PROSTORSKIH NAČRTOV (DPN)«.....	22
1.7 SPLOŠEN ODGOVOR »RAZPRŠENA POSELITEV«	22
1.8 SPLOŠEN ODGOVOR »RAZPRŠENA GRADNJA«.....	23
1.9 SPLOŠEN ODGOVOR »NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ IN PRIDOBLENE PRAVICE LASTNIKOV NA PODLAGI PREDHODNIH AKTOV«	23
1.10 SPLOŠEN ODGOVOR »AŽURIRANJE STANJA«	24
1.11 SPLOŠEN ODGOVOR »NOVE POBUDE«.....	25
DEL C – ODGOVORI NA POSAMIČNE PRIPOMBE ALI SKLOPE PRIPOMB.....	26
2. STRATEŠKI DEL	27
3. IZVEDBENI DEL – NAMENSKA RABA PROSTORA	30
3.1 ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	30
3.2 OHRANITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA – NEPOZIDANA ZEMLJIŠČA.....	36
3.3 OHRANITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA – POZIDANA ZEMLJIŠČA	38
3.4 SPREMEMBA VRSTE STAVBNE NAMENSKE RABE	42
3.5 SPREMEMBA IZ STAVBNE NAMENSKE RABE V KMETIJSKO oz. GOZDNO RABO	44
3.6 SPREMEMBA NAMENSKE RABE IZ GOZDA V KMETIJSKA ZEMLJIŠČA.....	45
3.7 AŽURIRANJE STANJA	46
4. IZVEDBENI DEL – GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	47
5. IZVEDBENI DEL – TEKSTUALNI DEL.....	48

6. KOMPLEKSNE PRIPOMBE	49
6.1 OBMOČJE ORTOPEDSKE BOLNIŠNICE VALDOLTRA (EUP AO-03, AO-02).....	50
6.2 OBMOČJA ANKARAN CENTER – OBALA IN OBMOČJE NIKOLAJ (EUP AO-05, AO-06 IN AO-07).....	55
6.3 OBMOČJE VILA JADRANSKA 29 (EUP AO-04)	59
6.4 OBMOČJE MLADINSKO ZDRAVILIŠČE IN LETOVIŠČE RKS DEBELI RTIČ (EUP DB-09, DB-10, DB-11, DB-16)	60
6.5 OBMOČJE ANKARAN HRIB (EUP AN-04, AN-03)	62
6.6 OBMOČJE DPN ZA CELOVITO PROSTORSKO UREDITVE PRISTANIŠČA ZA MEDNARODNI PROMET V KOPRU	67
6.7 OBMOČJE SVETA KATARINA (EUP AO-11)	69
6.8 OBMOČJE ZN SONČNI PARK ANKARAN	70
6.9 OBMOČJE OPPN TURISTIČNO APARTMAJSKO NASELJE OLTRA (EUP AO-09)	71
6.10 OBMOČJE GLAMPING (EUP ZZ-01)	72
6.10 SPLOŠNO	73
7. PRIPOMBE, KI NISO PREDMET RAZGRNJENEGA DOKUMENTA.....	79
7.1 POT ZELENIH KLINOV	79
7.2 DRUGE PRIPOMBE	79

DEL A – UVODNE UGOTOVITVE

UVODNE OBRAZLOŽITVE IN METODOLOGIJA

Občina Ankaran je v postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN), ki je potekala od 17.6 do 19.7.2019, prejela 128 pripomb. Na javni obravnavi dokumenta, ki je potekala v Ankaranu dne 27.6.2019 je bilo podano nekaj mnenj in vprašanj, na katera so pobudniki dobivali takojšnje odgovore, pisno podane pripombe pa so bile obravnavane skupaj z ostalimi. Do pripomb in predlogov je pripravljavec v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) zavzel stališča.

Ker se mnoge pripombe vsebinsko ponavljajo, se je izdelovalec odločil, da bo stališča do pripomb pripravil v dveh delih in sicer kot:

- splošne obrazložitve stališč do pripomb, v katerih so obrazložena temeljna načela, cilji, usmeritve in težnje prostorske zakonodaje in prostorskega razvoja občine ter merila in druge strokovne opredelitve prostorskega načrtovanja, ki so bile uporabljene pri opredelitvi stališč do pripomb v posameznih primerih posegov v prostor, kadar jih je mogoče obravnavati sistematično, glede na posamezne tipe pripomb oziroma predlaganih posegov v prostor;
- posamezna stališča do pripomb, ki so zavzeta do posamezne pripombe ali sklopa pripomb in upoštevajo posebnosti, se pa lahko sklicujejo na splošne obrazložitve stališč do pripomb iz prejšnje alineje.

Na takšen način:

- so bolj pregledno obrazložena stališča do bolj obsežnih problemov in pojavov glede načrtovanih posegov v prostor ter pojasnjeni razlogi za zavzetje posamičnih stališč do pripomb, ki so posledica predpisov in strokovnega mnenja na podlagi izdelanih strokovnih podlag;
- je zagotovljena enotna strokovna obravnava posamičnih pripomb v primerih, če so pripombe primerljive oziroma gre za podoben predlagan poseg v prostor;
- je preprečeno večje podvajanje nekaterih stališč, ki bi lahko v posameznih primerih povzročila tudi napačno razumevanje ali nepotrebne napake.

Poseben sklop stališč se nanaša na kompleksne pripombe, na katere so zaradi celovite vsebine podane obsežnejše obrazložitve.

ANALIZA PRIPOMB IN STALIŠČ

Občina je prejela 128 pripomb na razgrnjen dopolnjen osnutek OPN Ankaran. Od tega se 9 pripomb ne nanaša na postopek sprejemanja OPN, temveč na druge vsebine, večinoma na pravne režime v prostoru, uradne evidence ali strokovne podlage, ki pa niso predmet obravnave. Preostalih 119 pripomb pa je predmet stališč.

Pripombe lahko vsebinsko razdelimo na naslednje sklope:

- strateški del OPN
- izvedbeni del - namenska raba prostora (v nadaljevanju NRP)
 - širitve stavbnih zemljišč
 - generiranje nove razpršene gradnje v prostoru
 - vrsta obstoječe razpršene gradnje
 - širitev obstoječih območij stavbnih zemljišč
 - širitev stavbnih zemljišč na A (območjih razpršene poselitve)
 - ohranitev stavbnega zemljišča – nepozidana zemljišča
 - ohranitev nepozidanega stavbnega zemljišča na A (območja razpršene poselitve)
 - ohranitev nepozidanega stavbnega zemljišča na EUP AO-09
 - ohranitev nepozidanega stavbnega zemljišča izven naselja
 - ohranitev stavbnega zemljišča – pozidna zemljišča
 - ohranitev stavbnega zemljišča obstoječi razpršeni gradnji
 - ohranitev stavbnega zemljišča obstoječi razpršeni poselitvi
 - sprememba vrste stavbne namenske rabe
 - iz zelenih površin v območja za bivanje ali centralne dejavnosti,
 - druge spremembe vrste stavbne namenske rabe,
 - sprememba iz stavbne namenske rabe v kmetijsko oz gozdno rabo
 - sprememba namenske rabe iz gozda v kmetijsko rabo
 - ažuriranje stanja
- izvedbeni del - gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju GJI),
- izvedbeni del - tekstualni del,

- kompleksne pripombe, ki se nanašajo na več vsebin OPN,
- pripombe, ki niso predmet OPN
 - potek zaledne pešpoti - pot zelenih klinov,
 - druge pripombe (kot prostorske ureditve državnega pomena,...).

Nekaterih pripomb se ni dalo enolično razporediti le pod eno od navedenih skupin, saj posegajo na več področij akta. Te pripombe smo evidentirali kot »kompleksne«, odgovori nanje so podani za vsako pripombo in za vse vsebine, naveden v pripombi.

Če pa je imela pripomba dva ali več jasno ločenih sklopov vsebin, smo jo v obravnavi zavedli pod več področij kot ločene pripombe. Zato je število pripomb v pregledni tabeli glede področja, na katero se nanaša, večje od števila knjiženih pripomb.

PODROČJE	ŠT PRIPOMB
Strateški del	3
Izvedbeni del / namenska raba / širitve stavbnega zemljišča / generiranje nove razpršene gradnje	18
Izvedbeni del / namenska raba / širitve stavbnega zemljišča / širitve obstoječih stavbnih zemljišč	9
Izvedbeni del / namenska raba / širitve stavbnega zemljišča / vris obstoječe razpršene gradnje	15
Izvedbeni del / namenska raba / širitve stavbnega zemljišča / širitve A	3
Izvedbeni del / namenska raba / ohranitev nepozidanih stavbnih zemljišč / na razpršeni poselitvi	1
Izvedbeni del / namenska raba / ohranitev nepozidanih stavbnih zemljišč / EUP AO-12	6
Izvedbeni del / namenska raba / ohranitev nepozidanih stavbnih zemljišč / na območjih izven naselja	17
Izvedbeni del / namenska raba / ohranitev pozidanega stavbnega zemljišča / na obstoječi razpršeni gradnji	6
Izvedbeni del / namenska raba / ohranitev pozidanega stavbnega zemljišča / na razpršeni poselitvi	1
Izvedbeni del / namenska raba / sprememba vrste stavbne rabe /iz zelenih v območja za bivanje ali centralne dejavnosti	12
Izvedbeni del / namenska raba / sprememba vrste stavbne rabe / drugo	5
Izvedbeni del / namenska raba / sprememba med primarnimi rabami	1
Izvedbeni del / namenska raba / sprememba iz stavbnega v primarno rabo	2
Izvedbeni del / namenska raba / korekcija poteka meje stavbnega zemljišča	1
Izvedbeni del / GJI	1
Izvedbeni del / tekstualni del	6
Kompleksna pripomba	24
Drugo	9
Seštevek	140

Vse pripombe smo analizirali in do njih zavzeli stališče. Stališča do pripomb na OPN so v splošnem opredeljene v pet skupin:

STALIŠČE	OPIS STALIŠČA	ŠT. STALIŠČ
PRIPOMBA SE UPOŠTEVA	Pripomba je bila utemeljena in ustrezno dokumentirana ter je bilo do nje zavzeto stališče, da se je v celoti upoštevala. Na podlagi stališča je bil spremenjen prostorski akt v tekstualnem in/ali grafičnem delu odloka.	15

PRIPOMBA SE DELNO / SMISELNO UPOŠTEVA	Del pripombe ali pa nekatere od različnih naštetih vsebin pripombe so bile utemeljene in ustrezno dokumentirane ter je bilo do njih zavzeto stališče, da se jih delno upošteva. Na podlagi stališča je bil spremenjen prostorski akt v tekstualnem in/ali grafičnem delu odloka. Drugega dela pripombe pa ni bilo mogoče upoštevati.	17
PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA	Pripombe ni bilo mogoče upoštevati, praviloma zaradi kršenja zakonskih določil glede prostorskega načrtovanja, gradnje objektov ali drugih pravnih režimov prostora ali zaradi neskladnostjo strateškim delom akta.	75
KOMPLEKSNO STALIŠČE	Do konkretne pripombe je bilo zavzeto celovito stališče. Pogosto gre za sklop med seboj povezanih pripomb, kjer se stališče ne podaja ločeno, temveč celovito. Stališča prav tako ni mogoče opredeliti enolično kot pozitivno ali negativno.	24
BREZPREDMETNA	Sem so uvrščene pripombe, ki se ne nanašajo na vsebino akta ali so iz nekega drugega razloga brezpredmetne.	9
SKUPAJ		140

Pripombe, ki so se nanašale delno ali v celoti na grafični del OPN in so bile upoštevane ali delno / smiselno upoštevane, so poleg pisnega stališča podane tudi s prikazom usklajenega grafičnega dela.

Na koncu gradiva so priloženi pregledni grafični listi, ki po poglavjih iz točke 3. IZVEDBENI DEL – NAMENSKA RABA PROSTORA, zaradi lažje orientacije pripombodajalcev, prikazuje lokacije pripomb s pripadajočo zaporedno številko.

SEZNAM PRIPOMB

Popis pripomb v seznamu je namenjen lažjemu iskanju stališča do pripombe. Vsem pripombam je dodeljena zaporedna številka, ki se vodi v tekstu in grafiki. Če je pripombodajalec podal soglasja glede objave osebnih podatkov, potem je naveden z imenom in priimkom oz imenom organizacije. V nasprotnem primeru je pobuda identificirana s parcelno številko in katastrsko občino oziroma področjem pripombe, če se le ta ni nanašala na konkretno zemljiško parcelo.

ZAPORED. ŠTEVILKA PRIPOMB	PRIPOMBODAJALEC	IDENTIFIKACIJA PRIPOMBE, ČE SE STRANKA NI OPREDELILA ZA OBJAVO OSBNIH PODATKOV			PRIPOMBA OBRAVNAVANA V POGlavJU
		PARCELA ŠT.	K.O.	DRUG OPIS POBUDE	
1		1210/1, 1210/2, 1210/3, 1210/4, 1210/5, 1211	Oltra 2593		3.2.2
2		285/1, 288, 286, 287	Ankaran 2594		7.2
3		625/2	Oltra 2593		3.7
4		1205/3	Oltra 2593		3.3.1
5		360	Oltra 2593		3.1.1
6		407/36	Oltra 2593		3.3.1
7a	Nevio Dolenc				3.3.2 (7a)
7b					3.3.1 (7b)
8	Slavič Darinka in Jože				3.1.3
9	Kozlovič Darij				3.1.1
10	Kic Franc				3.1.3
11	Uhan Branko				3.1.3
12	Uršič Branko				3.1.3
13	Mozetič Vilma				3.1.1
14		2002	Hribi 2590		3.1.2
15	Skaza Vida				3.1.3
16	Ileršič Marija Magdalena				3.1.3
17	Europlakat d.o.o.			Pripomba na 122. člen o urejanju objektov in naprav za obvestila.	5.
18	Hrvatini Sergio				5.

19		1212/1	Oltra 2593		3.2.2
20	Sebas d.o.o.				3.1.2
21	Eta Invest d.o.o.				3.1.1
22	Brefa properties d.o.o.				6.5
23	Bremec Tanja				3.1.1
24a 24b 24c		1023/2, 1022/9	Oltra 2593		3.1.1 (24a) 3.3.1 (24b) 3.2.3 (24c)
25		1183/11	Oltra 2593		3.1.3
26		1296/3, 1296/1	Oltra 2593		3.1.3
27	Kavčič Darinka in Peter				3.2.2
28	Društvo JO-JO klub				2.
29	Center šolskih in obšolskih dejavnosti				5.
30	Ortopedska bolnišnica Valdoltra				6.1
31		1201	Oltra 2593		3.1.1
32		108/1	Ankaran 2594		3.2.3
33		93/4	Ankaran 2594		3.2.3
34		93/1	Ankaran 2594		3.2.3
35		88/1, 102, 104/8, 104/6, 104/2, 104/1	Ankaran 2594		3.2.3
36	Akustika group d.o.o.				3.2.2
37	Zvezdana Mavrič				3.1.4
38		98/7, 96, 98/8	Ankaran 2594		3.2.3
39		98/7, 96, 98/8, 111/1, 111/2, 111/3, 112	Ankaran 2594		3.2.3
40		2011/1	Hribi 2590		3.1.2
41	AdriaFin d.o.o.				6.3
42	Heta asset resolution d.o.o.				3.2.3
43	Stepan Primož				6.10
44	Brainich Dario				3.1.1
45	Zlatarna Celje d.o.o.				3.2.3
46		918, 916/1, 914/1, 919/3, 915, 919/5, 919/4, 909/1, 909/2	Oltra 2593		3.1.2
47	Skalar Gašper				5.
48	Društvo Drugi dom Istra				5.
49		1312	Oltra 2593		3.1.3
50	Stanovanjski sklad RS				3.2.3
51	Averinvest d.o.o.				3.1.2
52	Narobe Peter				3.5
53	Lekan Andrej in Lekan Branka				3.1.3
54	Medved Anton in Medved Kotar Anica				3.1.3
55	Lekan Stanislav				3.1.3
56	Sladič Vojko				3.1.3
57	Drobnič Janez				3.1.3
58	Jerman Uroš				3.1.2
59a 59b 59c	Goran Besednjak	66 70/1 82/1	Ankaran 2594		59a - 3.1.1 59b - 3.1.4 59c - 3.1.1
60		1193	Oltra 2593		3.1.1
61	Deželna banka Slovenije d.d.				3.2.2

62	Zabukovec Janez, Zabukovec Baruca Petra				3.2.2
63	Črtovje, društvo za kulturo bivanja				3.1.2
64	Amabaddio Luca in Angelo				7.1
65		929/3	Oltra 2593		3.2.3
66	Prodan Mira				6.5
67	Prodan Jurič Maja				7.1
68a		712/, 711	Oltra 2593		7.1 (68a)
68b					6.5 (68b)
69		1293, 1285/3	Oltra 2593		3.5
70	Oven Edvard				3.2.3
71a	Infocargo d.o.o.				3.2.3 (71a)
71b					3.1.1 (71b)
72	Brajović Milena, Dušan, Cvjetko				3.4.1
73	Adria turistično podjetje, d.o.o.				6.2
74	Adria turistično podjetje, d.o.o.				6.2
75		1070/4	Oltra 2593		3.4.1
76	RS, Ministrstvo za zdravje				6.1
77		1091/1	Oltra 2593		4.
78	Luka Koper d.d.				6.6
79		1/2	Ankaran 2594		7.2
80		1192	Oltra 2593		3.1.1
81		1190/17	Oltra 2593		3.1.1
82		836/2, 842	Oltra 2593		3.4.2
83				Pripomba na Odlok: 11., 25., 31., 33., 60., 66., 75., 77., 112., 120., in 170. člen odloka.	2. 3.1.4
84		1184	Oltra 2593		3.1.1
85	Rdeči križ Slovenije				6.4
86a	Rdeči križ Slovenije				3.1.2 (86a)
86b					7.5 (86b)
87	Rdeči križ Slovenije				3.4.1
88	Stanovalci Frenkove ulice v Ankaranu				6.5
89	A.Mlinar d.o.o.				6.5
90	A.Mlinar d.o.o.				3.1.2
91		836/2, 842	Oltra 2593		3.4.1
92	Dumanić Sanja				7.1
93		93/3	Ankaran 2594		3.2.3
94	Toškan Sandi				3.2.3
95	Inan d.o.o.				6.7
96a	Makro 5 gradnje d.o.o.	676/1			6.5 (96a)
96b					6.8 (96b)
97	SGP Koper d.o.o.				3.6
98		707, 708	Oltra 2593		6.5
99		711	Oltra 2593		7.1
100	Luka Koper d.d.				6.6
101	Cvetkov Rok				3.4.1
102	Jasnič Blaž				3.4.1
103	Raiffeisen Leasing, d.o.o.				5.
104	Velov Igor				3.4.1
105	Pahor Kristjan				3.1.1
106		69	Ankaran 2594		3.2.1
107		1067, 1069	Oltra 2593		5.9
108	Kajtazović Esad				3.4.1
109	Krašna Breda				7.2
110	Občina Ankaran				6.12
111		1020/2	Oltra 2593		3.1.3
112	Kamber Ivan, Gašpar Iztok, Kovač Vojko				3.2.3

113		742/2	Ankaran 2594		3.2.3
114		462/2	Oltra 2593		3.1.1
115	Stanovalci Frenkove ulice v Ankaranu (Paliska)				6.5
116	Paliska Vojko, Peliska Neva				6.5
117	Jerman Aleš, Srečko in Majda, Bobnarič Friderik				3.4.2
118		1365/25, 1365/24, 1368/18, 1368/26	Oltra 2593		3.4.2
119		1368/24, 1365/24	Oltra 2593		3.4.2
120		420/7	Oltra 2593		3.1.4
121		568, 570/14, 1315/2	Oltra 2593		6.11
122		1799/1	Jernej 2592		3.3.1
123	RS, Ministrstvo za infrastrukturo				6.6
124		172/3	Oltra 2593		3.1.1
125		172/3	Oltra 2593		3.1.1
126	Bolčič Ivan, Bolčič Olga				3.3.1
127	Primorska gospodarska zbornica				7.2
128				Pripomba na strateški del (razpršena poselitev...), izvedbeni del (grafični prikazi), gradnje v zaledju, poselitev na območju Kolombinov, Vinogradniške ceste, Jadranske ceste.	2.

DEL B - SPLOŠNI ODGOVORI

1. SPLOŠNI ODGOVORI NA SKLOPE PRIPOMB

1.1 SPLOŠEN ODGOVOR »PROSTORSKO NAČRTOVANJE«

Kakšen je namen prostorskega načrtovanja, njegovi cilji in načela ter temeljne usmeritve v Republiki Sloveniji določata dva temeljna pravna akta: **Strategija prostorskega razvoja Slovenije** (Uradni list RS, št. [76/04](#), [33/07](#) – ZPNačrt in [61/17](#) – ZUreP-2), v nadaljevanju *SPRS*) in **Zakon 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, [14/15](#) – ZUUJFO in [61/17](#) – ZUreP-2, v nadaljevanju *ZPNačrt*). ZPNačrt je bil nadomeščen z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [61/17](#), v nadaljevanju *ZUreP-2*), vendar v prehodnih določbah omogoča uporabo ZPNačrt-a za tiste prostorske akte, ki so se začeli izdelovati pred začetkom uporabe ZUreP-2.

1.1.1 ODLOK O STRATEGIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

SPRS je temeljni strateški prostorski dokument, s katerim je bil v Sloveniji uveljavljen koncept vzdržnega prostorskega razvoja. SPRS morajo slediti vsi ostali prostorski akti, tako državni kot občinski. Povzemamo nekaj bistvenih vsebin iz SPRS.

O namenu prostorskega načrtovanja

S spodbujanjem in usmerjanjem prostorskega razvoja težimo k razvoju in doseganju družbene blaginje in svobode posameznika. Pri opredeljevanju razvojnih usmeritev prostorskega razvoja je temeljno vodilo, da je prostor omejena dobrina, ki terja skrbno usklajevanje javnih koristi in zasebnih interesov ter dolgoročno naravnano prostorsko načrtovanje.

Iz vidika razvoja poselitve

Nova poselitve se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Z razvojem in urejanjem mest in drugih naselij se zagotavlja varne, udobne in zdrave pogoje za življenje. Pri tem se, kolikor je le mogoče, ohranja biotsko raznovrstnost, naravne vrednote, kulturno dediščino in druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja ter omogoča povezanost habitatov v naseljih z naravo zunaj naselij. Pri načrtovanju razvoja naselij se kulturno dediščino upošteva kot dejavnik kakovosti bivalnega okolja in kot prostorski potencial.

Načrtovanje rabe zemljišč in objektov je prostorsko razporejanje zemljišč po namenski rabi in dejavnosti, ki jih izvajajo različni uporabniki prostora, ter določanje instrumentov za uresničevanje načrtovanega razvoja. Pri prostorskem razporejanju zemljišč po namenski rabi in dejavnosti znotraj naselij se stremi k takšnemu prepletu funkcij, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge. Preprečuje se izrazito monofunkcionalnost posameznih delov naselij z uvajanjem raznovrstnosti dejavnosti ter mešanjem funkcij bivanja in dela.

Zaradi razpršene poseljenosti slovenskega prostora se nadaljnjo gradnjo usmerja v zgoščevanje že poseljenih območij in ne v odpiranje vedno novih površin za gradnjo. Namen usmerjanja gradnje v obliko zgoščene pozidave je racionalna raba zemljišč ob hkratnem zagotavljanju zadostnih zelenih površin. Zato se določi zgornjo mejo gostote pozidanosti znotraj posameznih območij v naseljih in primerna razmerja med grajenimi in zelenimi površinami, da se zagotovi kvalitetno bivalno okolje. Zgornja meja pozidanosti in tipologija gradnje je pogojena s strukturo posameznega naselja. Gradi se tako gosto, kot dopuščajo omejitve z vidika kakovosti urbane oblike ter kvalitete bivanja. Največ pozornosti pri zgoščevanju poselitve se usmerja predvsem v tista območja, ki so dobro dostopna in imajo organiziran javni potniški promet.

Na urbaniziranih območjih obale morja in jezer se spodbuja taka raba zemljišč, ki je neposredno vezana na izkoriščanje vode za priložne aktivnosti, ne omejuje prostega dostopa do vode ali prehodnosti ob obali. Za morebitno novo poselitve pa se izkoriščajo prostorske možnosti v zaledju.

Iz vidika razvoja gospodarske javne infrastrukture

Z energetske učinkovitim urbanističnim načrtovanjem in arhitekturnim oblikovanjem, še posebno na področju umeščanja objektov, sistemov poselitve in energetske varčnih oblik gradnje se zagotavlja zmanjšanje porabe energije.

Iz vidika razvoja krajine

Razvoj krajine je preurejanje, obnavljanje ali ohranjanje prostorskih razmerij v krajini zaradi umeščanja novih ali posodabljanja obstoječih dejavnosti z upoštevanjem zatečenih naravnih in kulturnih značilnosti v krajini.

Razvoj krajine je optimalen, kadar z umeščanjem dejavnosti dosegamo, da je krajina funkcionalna, ekološko in oblikovno uravnotežen sistem prostorskih struktur, ki omogoča zdravo, varno in prijetno bivalno okolje, kadar razvoj v največji možni meri ohranja naravno zgradbo, kulturne plasti ter zagotavlja prostor za odvijanje naravnih procesov, in kadar razvoj krajine omogoča, da je ta nosilka nacionalne in lokalne identitete.

Krajina se razvija v treh prevladujočih smereh, in sicer: kot pretežno naravna krajina, kot pretežno kulturna krajina ter kot pretežno urbana in kmetijsko intenzivna krajina. Pretežno naravno krajino večinoma oblikujejo naravne kakovosti prostora, ki izhajajo iz naravne ohranjenosti, biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot, ter so pomembne tudi za prepoznavnost prostora (v Ankaranu na primer obala, klifi, morje...). Pretežno kulturna krajina obsega večji del Slovenije in skupaj s stavbno, naselbinsko in krajinsko dediščino oblikuje kulturno prepoznavnost. Kulturna krajina se razvija predvsem na območjih, ki so odmaknjena od večjih urbanih območij – na gričevnatih, hribovitih, planotastih in kraških območjih ter slabše odcednih ravninah. Prevladujoča značilnost je mozaični preplet gozda, agrarnih krajinskih vzorcev in tradicionalne poselitvene strukture (v Ankaranu na primer kulturne terase, mozaični preplet kmetijskih rab...). Pretežno urbana in kmetijsko intenzivna krajina predstavlja zaledje večjih urbanih središč, večinoma na ravninskih delih Slovenije, kjer so pritiski gospodarskih in storitvenih dejavnosti na krajino ter potrebe po intenziviranju kmetijstva in s tem povezanim ohranjanjem velikega pridelovalnega potenciala tal še posebno izraziti. Posebno pozornost se posveča umeščanju urbanih rab z vidika skladne vizualne podobe med grajenimi in naravnimi sestavinami, oziroma prehodom v kulturno krajino (v Ankaranu na primer plantažni trajni nasadi).

Gozdovi so najpomembnejša prvina naravne krajine. Spodbuja se tako gospodarsko ter rekreacijsko ali drugo rabo gozdov, ki ne ogroža gozdnih ekosistemov. Njihov rekreacijski potencial se v bližini naselij primerno izkoristi v okviru načrtovanja zelenih sistemov naselij. Sklenjenost gozdov je kvaliteta, ki se jo ohranja zaradi regulacije naravnega ravnovesja v krajini in ohranjanja habitatov prostoživečih živali. V ravninskih kmetijskih krajinah z majhnim deležem visoke vegetacije se gozdove ohranja kot strukturne in ekološke prvine v krajini.

Naravne kakovosti, prepoznavnost in kvaliteta naravnih virov ter ogroženost zaradi nevarnih naravnih procesov in drugih nesreč so merila za umeščanje posameznih dejavnosti v naravno, kulturno ali urbanizirano krajino. Dejavnosti se umešča v območja z največjimi prostorskimi potenciali zanje, kjer so hkrati najmanj ranljive sestavine naravnega in grajenega okolja, sestavine kulturne krajine ter regionalnega in urbanega razvoja. Spodbuja se take prostorske rešitve in programe, ki omogočajo dolgoročno ohranitev prostorskih kvalitet, zavrača pa razvojne pobude, ki temeljijo le na kratkoročnih ekonomskih koristih in onemogočajo vzpostavitev kvalitetnih prostorskih rešitev. Na območjih, kjer je cilj trajna ohranitev krajinske prepoznavnosti, kulturne in biotske raznovrstnosti, naravnih vrednot ter doživljajskih kvalitet, se spodbuja primerne dejavnosti.

V primorskih krajinah se upošteva reliefne in geomorfološke značilnosti, ranljivost naravnih delov morske obale in morja ter krajinsko ekološki pomen naravne zarasti. Na območjih, kjer so izraženi interesi za ohranjanje biotske raznovrstnosti, naravnih vrednot in kulturne dediščine ter za varovanje naravnih virov in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja, se spodbuja skupna varovanja (Krajinski park Debeli rtič).

Iz vidika rabe naravnih virov

Na Obali se razvoj turističnih dejavnosti usmerja v večanje kvalitete in rabo sodobnih tehnologij, s katerimi se zmanjšuje raba naravnih virov in prispeva k zmanjševanju obremenitev okolja in prostora. Spodbuja se razvoj kopaliških mest na Obali, ki vključujejo zagotavljanje sodobnih in privlačnih kopaliških zmogljivosti, javnega in drugega potniškega pomorskega prometa ter zagotavljanje nastanitvenih zmogljivosti ter drugih programov v povezavi s Slovensko Istro in Krasom. Pri načrtovanju novih območij za turizem se najprej preveri možnosti uporabe degradiranih ali opuščenih območij.

Iz vidika krepitve prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine

Krajinske, naselbinske in naravne značilnosti prostora se ohranja z usmerjanjem prostorskega razvoja tako, da prispevajo k identifikaciji prebivalcev z nacionalnim teritorijem, h kakovostnemu naravnemu in kulturnemu bivalnemu okolju ter hkrati omogočajo prostorski razvoj drugih dejavnosti. S prostorskim razvojem se omogoči ohranjanje biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot ter povezanost ekoloških omrežij. Krajinske in naravne značilnosti predstavljajo potencial za razvoj specifičnih in njim prilagojenih institucij in dejavnosti nacionalnega pomena v pomembnejših naseljih, ki zaradi svojih krajinskih, naselbinskih in naravnih kvalitet postajajo prepoznavna na nacionalni ravni. Omogoči se tudi vključevanje kulturnih poti, ki povezujejo objekte in območja kulturne dediščine, spominskih domov, muzejev na prostem v turistično ponudbo.

1.1.2 ZAKON O PROSTORSKEM NAČRTOVANJU

ZPNačrt je zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Povzemamo nekaj bistvenih vsebin iz ZPNačrt.

Temeljne določbe

V temeljnih določbah med drugim določa pomene izrazov:

- prostorski razvoj je uravnoteženo uresničevanje prostorskih potreb sedanje in prihodnjih generacij ob hkratnem upoštevanju konkurenčnosti in tržnih zakonitosti pri gospodarjenju s prostorom;

- prostorsko načrtovanje je interdisciplinarna dejavnost, s katero se na podlagi razvojnih usmeritev ob upoštevanju javnih koristi varstva okolja, ohranjanja narave, varstva živali in naravnih dobrin, varstva premoženja in varstva kulturne dediščine načrtuje posege v prostor in prostorske ureditve;
- razpršena gradnja je negativni pojav v prostoru, katere značilnost je neracionalna izraba prostora in nezadostna komunalna opremljenost in je kot taka potrebna sanacije;
- razpršena poselitve je tip poselitve z nizko gostoto poselitve, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve in se kot taka ohranja.

Cilji prostorskega načrtovanja

Cilj prostorskega načrtovanja je omogočiti skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

- trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
- kakovostne bivalne razmere,
- prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
- prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
- ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
- sanacijo degradiranega prostora,
- varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
- celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
- zagotavljanje zdravega prebivalstva,
- funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
- obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.

Temeljna načela

Temeljna načela so načelo trajnostnega prostorskega razvoja, načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij, načelo ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, načelo prevlade javnega interesa, načelo javnosti, načelo strokovnosti, načelo vključevanja varstva kulturne dediščine. Vsa načela so enako in zelo pomembna, povzemamo pa tista, ki so v prostoru občine najbolj aktualna.

Načelo trajnostnega prostorskega razvoja

- Država in samoupravna lokalna skupnost (v nadaljnjem besedilu: občina) morata s prostorskim načrtovanjem omogočiti kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije ter ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij.
- Trajnosten prostorski razvoj se zagotavlja z usklajevanjem razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami v prostoru tako, da se ob upoštevanju obstoječih kakovosti naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, dosega racionalna raba prostora za posamezne dejavnosti.

Načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij

- Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.
- Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja.
- Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen.
- Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

Načelo strokovnosti

- Prostorski akti morajo temeljiti na strokovnih dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora ter biti pripravljeni skladno s strokovnimi metodami prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja.

Načelo prevlade javnega interesa

- Pri prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč morajo pristojni državni in občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu.

Prostorsko načrtovanje

Občina je pristojna za:

- določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
- določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in
- načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena.

Namen občinskega prostorskega načrta

Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor (v nadaljnjem besedilu: prostorski izvedbeni pogoji).

1.2 SPLOŠEN ODGOVOR »VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE - RAZVOJNI SCENARIJI«

Občina Ankaran je k razvoju prostorskih scenarijev povabila strokovnjake iz zruske in ljubljanske Fakultete za arhitekturo. V letih 2014-2016 so bili razviti štiri različni prostorski razvojni scenariji (Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017), imenovani

- Kontinuiteta: cilj koncepta je vzpostavitev kontinuiranega linearne rekreacijskega parka vzdolž obale, ki vključuje tako obstoječo ponudbo, naravne rezervate in kmetijski prostor.
- Celice: vzdolž ankaranske obale se razvije verižica homogenih, mono-funkcionalnih bivanjskih celic, s čimer načrtno decentraliziramo poselitev Ankarana.
- Mono-centrično mesto gradi na oblikovanju identitete naselja Ankaran, v katerega se usmerja tudi ves bodoči razvoj,
- Policentrično mesto: sloni na razvoju novega jedra, ki je posledica širitve pristanišča in posledično izboljšava kakovosti bivanja na območju obstoječega naselja Ankaran. Novo urbano okolje bi vsebovalo prostore za izobraževanje, raziskovanje, študentske nastanitve in podobno.

Skozi delavnice, razstavo in razpravo z najširšo laično in strokovno javnostjo se je izoblikoval peti, **Sintezni scenarij za trajnostni razvoj Ankarana**. Scenarij se je fokusiral na tri prostorske vsebine:

- Obala z morjem ter odprta krajina zaledja: narava kot najbolj prepoznaven element občinske identitete mora biti ustrezno zaščiten, pri čemer se med dejavnostmi podpira predvsem kmetijstvo z dopolnilno dejavnostjo turizma. Ohranja se obstoječa poselitev, novogradnje so skrajno omejene, trajnostno grajene in kakovostno oblikovane. Posebno pozornost se nameni javnim površinam (dostopnost in prehodnost obale, gozda, morja, naravnih rezervatov...), infrastrukturi trajnostne mobilnosti (sezonski pomorski prevozi, kopne avtobusne linije, pešpoti, kolesarske povezave...) in trajnostni gradnji.
- Center: današnji nerazviti center Ankarana se mora ojačati. Prebivalci in turisti imajo različne zahteve, kar je potrebno upoštevati pri načrtovanju bodočega razvoja. Prednostno se razmišlja o potrebah lokalnega prebivalstva, nadgradnji infrastrukture in boljšemu nadzoru nad dogajanjem v prostoru. Posebno pozornost se nameni turistični infrastrukturi (info točke, zdravstveni in wellnes centri, butik hoteli, restavracije...), oblikovanju stanovanjskih sosesk (gradnja nizko – gosto, kapacitete za mlade družine, študente, starejše, oblike javnih gradenj...), oblikovanju javnih površin (povežeta naj se center mesta in obala, javni prostori naj imajo identiteto) in družbeni javni infrastrukturi (tržnica, šole, vrtci, kulturni center, dom za starejše, mladinski center, javni parki, športne površine...).
- Pristanišče: območje med Sv. Katarino in območjem mednarodnega tovarnega pristanišča je prepoznano kot velik razvojni potencial. Severni del mednarodnega tovarnega pristanišča bi lahko predstavljal potencialni prostor bodočega ekonomskega razvoja z umeščanjem poslovnih in akademskih vsebin. Posebno pozornost se nameni bodočemu ekonomskemu razvoju in luškim kapacitetam (inkubatorji, raziskovalni centri...), športni infrastrukturi (stadion, športna igrišča, kampusi...) in novi bivanjska območja za posebne potrebe (nove tipologije gradenj za študente, raziskovalce, predavatelje...).

1.3 SPLOŠEN ODGOVOR »NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ«

Namenska raba zemljišč je eden temeljnih mehanizmov urejanja prostora. ZPNačrt in podzakonski predpisi upoštevajo novo klasifikacijo namenske rabe zemljišč. Vrste namenskih rab se na podlagi zakonodaje delijo na osnovno (stavbno, kmetijsko, gozdno, vodno in drugo zemljišče) ter podrobno (SS - stanovanjske površine, SK - površine podeželskega naselja, CD - osrednja območja centralnih dejavnosti, CU - druga območja centralnih dejavnosti,...). OPN slednjo za potrebe predpisovanja tipologije ali natančnejšega usmerjanja umeščanje dejavnosti v nekaterih primerih podrobneje členi (Sse – prosto stoječa stanovanjska gradnja, SSs strnjena stanovanjska gradnja, CDz – območja centralnih dejavnosti/zdravstvo, CDi

- območja centralnih dejavnosti/izobraževanje...). Vrste namenske rabe zemljišč so opredeljene v tekstualnem delu OPN, v grafičnem delu pa je namenska raba prostora opredeljena za vsako zemljiško parcelo. Območja se morajo določiti tako natančno, da je njihovo mejo mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Prav zato je najboljša določitev namenske rabe tista, ki se veže na parcelne meje, k čemur stremimo pri določanju namenske rabe s tem dokumentom. Na namensko rabo se navezuje večina izvedbenih določb kot so merila za formiranje parcel objekta, izrabe površin, volumnov, višin, oblikovanja, deleža zelenih površin ipd.

V strateškem delu OPN se na podlagi usmeritev glede razvoja poselitve, razvoja v krajini ter zasnove gospodarske javne infrastrukture prikažejo usmeritve za opredelitev namenske rabe stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč. Območja stavbnih zemljišč se na podlagi strokovnih izhodišč usmerjajo pretežno v ureditveno območje naselja Ankaran. Potrebe so na podlagi demografskih analiz ter smernic za razvoj družbenih dejavnosti predvidene dolgoročno za obdobje 20 let. V izvedbenem delu OPN se določijo poleg območij osnovne namenske rabe tudi območja podrobnejše namenske rabe.

Stavbna zemljišča podrobnejše namenske rabe se za naselje Ankaran, kjer se načrtuje intenzivnejši razvoj, določijo na podlagi usmeritev iz urbanističnega načrta, upoštevajoč časovno dinamiko kratkoročnih potreb in pobud. Stavbna zemljišča za ostala območja se določijo na podlagi potreb v skladu z njihovo funkcijo, dejanskim stanjem namenske rabe ter potrebnimi manjšimi širitvami. Razpršeno poselitev v občini se določi na podlagi stanja prostora oziroma prikaza teh zemljišč v veljavnem planskem aktu občine. Razpršeno gradnjo se prikaže skladno s zakonskimi določili.

Pomembno je razumevanje namena pravnih predpisov, ki predvidevajo stavbne namenske rabe, »namenjene« urbanim območjem ter stavbne namenske rabe, »namenjene« ruralnim območjem. Pravilnik namreč določa posebni stavbni namenski rabi »A – površine razpršene poselitve«, ki jo podrobneje definira kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja) in »SK – površine podeželskega naselja«, ki jo podrobneje definira kot površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem. Iz definicij je razvidno, da sta to stavbni rabi, namenjeni bivanju in opravljanju dejavnosti v ruralnih območjih, medtem ko imajo urbane stavbne rabe bolj specializirane definicije kot »SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi«, »CD- druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj«... Posebej se le kot zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč kot informacija o dejanskem stanju prikazuje »razpršena gradnja«, ki ni vezana na urbano/ruralno in se lahko pojavlja povsod. Pri izdelavi strokovnih podlag za poselitev smo zaznali, da je v ruralnem zaledju Ankarana prisotna le posamična poselitev in sicer tako avtohtona razpršena poselitev kot tudi razpršena gradnja. Nobena od oblik razpršene poselitve ne prerašča v podeželsko naselje (SK), zato se ta namenska raba v OPN Ankaran ne določa.

Na območju naselja Ankaran se kot posebej občutljive izkazujejo določitve tistih namenskih rab, ki so vezane na javni prostor. Pri tem sta posebej izpostavljeni rabi »zelenih površin« in »centralne dejavnosti«. Posebej pomembno je umeščanje namenske rabe zelenih površin, ki so nujno potrebne za kvalitetno delovanje naselja. Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/2004) določa, da so zelene površine naselja vse površine, ki izkazujejo določeno mero naravnosti, in to ne glede na lastnino, funkcijo in lego v prostoru. Med zelene površine štejejo površine za oddih, rekreacijo in šport, parki, vrtičkarske površine, pokopališča in druge urejene zelene površine. Zanje je pomembno, da je do njih zagotovljena ustrezna in enakopravna dostopnost in sicer tako fizična kot časovna. Takšne zelene površine lahko zagotavljamo z opredelitvijo lokacije in vrisom v grafični del OPN, lahko pa tudi z opredelitvijo zahtevanega deleža zelenih površin za posamezno enoto urejanja prostora v tekstualnem delu OPN. Poleg zahtev glede javnih in skupnih zelenih površin so v OPN v določenih primerih opredeljeni tudi deleži obveznih zelenih površin na parceli objekta.

Meje kmetijskih zemljišč so določene na podlagi evidence dejanske rabe kmetijskih zemljišč (vir: MKGP) ter drugih uradnih prostorskih evidenc in na podlagi potreb po zmanjševanju zaradi razvojnih potreb občine. Kmetijska zemljišča se prikažejo ločeno glede na varstvo in sicer kot najboljše in druga kmetijska zemljišča, ki so povzeta po obstoječi evidenci iz veljavnih prostorskih aktov občine. Gozdna zemljišča se določijo na podlagi dejanskega stanja v prostoru in na podlagi pravnih varovanj posameznih kategorij gozdov. Na določitev gozdnih zemljišč vplivajo tudi zmanjševanja in širitve stavbnih zemljišč ter kmetijskih zemljišč. Gozd se načrtuje tudi na sicer negozdnih površinah na erozijskih območjih, ki niso primerna za druge vrste rabe. Vodna zemljišča se določijo kot vodna telesa površinskih voda. Ker meje vodnih zemljišč niso enotno določene v skladu s predpisi, so opredeljene na podlagi podatkov dejanske rabe prostora, (vir: MKGP), zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto posnetka.

Druga zemljišča, predvsem za infrastrukturo, se določijo na podlagi prikaza stanja prostora, ob upoštevanju dejanskega stanja in projektnih preveritev.

Za območja, ki se urejajo z državnimi prostorskimi načrti, se namenska raba določi na podlagi le teh.

1.4 SPLOŠEN ODGOVOR »NAČRTOVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OPN ANKARAN«

Prostorsko načrtovanje in načrtovanje prostorskih sistemov je zakonsko regulirano, iz vidika izvajalca pa je za opravljanje prostorskega načrtovanja zahtevano ustrezno pooblastilo.

Pred pričetkom izdelave temeljnega prostorskega akta občine – občinskega prostorskega načrta, je potrebno opraviti vse zakonsko predpisane korake, vendar si je za pridobitev ustrezne in sprejemljive rešitve potrebno naloge zastaviti tako, da se pridobi odgovore na vsa odprta prostorska vprašanja, čeprav presegajo zakonsko zahtevane vsebine.

Pri izdelavi OPN Ankaran so bile upoštevane oziroma predhodno izdelane najmanj sledeče vsebine:

- Projektna listina za izdelavo OPN Ankaran – usmeritve za prostorski razvoj, Občina Ankaran, december 2012,
- analiza stanja prostora, problemov in izzivov,
- zakonska izhodišča, drugi pravni akti
- nadrejeni prostorski akti (SPRS, DPN, DLN),
- obstoječa varovanja in omejitve v prostoru,
- vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017
- strokovne podlage za posamezna področja:
 - Predlog strategije trajnostnega razvoja občine Ankaran, raziskovalni projekt FE, 2016
 - Strokovne podlage za poselitev občine Ankaran, LOCUS d.o.o., januar 2017
 - Analiza pravnih podlag, LOCUS d.o.o., februar 2017
 - Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017
 - Urbanistična zasnova naselja Ankaran, LOCUS d.o.o., november 2017
 - Prometni načrt občine Ankaran, LOCUS d.o.o., junij 2018
 - Druge potrebne rešitve kot so idejne zasnove cest, načrtovanih ureditev in podobno.
- analize prostorskih rezerv oziroma bilanca zemljišč,
- analiza razvojnih potreb občine in občanov.

Šele po izdelavi navedenih vsebin in analiz je lahko kot rezultat procesa prostorskega načrtovanja postopno nastal osnutek OPN, v prvem koraku strateški del, šele nato pa izvedbene vsebine. Med izvedbenimi vsebinami je prav namenska raba prostora tista, ki ima največjo težo.

Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine:

- namen stavbnih zemljišč,
- kam umeščamo stavbna zemljišča,
- količina stavbnih zemljišč.

Odgovori na zgornja vprašanja so kompleksni in izhajajo iz številnih predhodno opravljenih korakov.

Pri določanju **namena stavbnih zemljišč** je pomembna vizija o prostorskem razvoju občine oziroma strateške usmeritve za prostorski razvoj – v njih se občina odloči, katere dejavnosti želi ohranjati, kaj razvijati, čemu bo dajala pri tem prednost. Pri tem mora upoštevati stanje v prostoru, prostorske danosti in potencialne, prav tako pa tudi njegove omejitve, nadrejene dokumente (državna izhodišča), potrebe in probleme občanov ter številne druge vsebine. Odgovor na zastavljeno vprašanje je občina v delu, kjer ni zgolj zavezanica spoštovanja nadrejenih interesov, iskala predvsem z izdelavo Razvojnih scenarijev, ki so podali sintezno smernico o želenem razvoju občine, pripravljeno s strani stroke, valorizirano pa skozi usklajevanja z javnostmi. V nadaljnjih korakih je občina s pomočjo strokovnih podlag Krajinska zasnova, Urbanistični načrt, Prometni načrt in druge preverila ustreznost razvoja posamezne dejavnosti na območju naselja, obale in zaledja ter sintezne ugotovitve vključila v OPN.

Pri določanju, **kam se umešča stavbna zemljišča** za želeni razvoj, je občina ravno tako izhajala iz Vizije prostorskega razvoja občine, ob upoštevanju obstoječega stanja (že prisotnih dejavnosti), pravnih zavez (zakonodaja, SPRS, varovanja in omejitve...), potreb občanov in pomembnih razvojnih deležnikov pa konkretno določila, kam naj se zemljišča za določen namen umestijo. Osnovna delitev se zgodi na dejavnostih, ki naj se umeščajo v naselje, saj služijo potrebam in funkcijam naselja ter na dejavnostih, ki niso neposredno namenjene lokalnemu prebivalstvu in so vezane na druge danosti, predvsem na morje in obalo. Pomembno je tudi omogočanje ohranjanja razpršene poselitve zaledja in s tem v zvezi omogočanje

ustreznih dejavnosti tamkajšnjemu prebivalstvu. V nadaljnjih korakih je občina s pomočjo strokovnih podlag Urbanistični načrt, Krajinska zasnova, Prometni načrt in druge preverila ustreznost razvoja posamezne dejavnosti na posamezni lokaciji, predvidela površine, ki so ustrezne za razvoj (kam se lahko stavbne površine širijo), površine, na katerih razvoj izrazito ni primeren in podobno ter sintezne ugotovitve vključila v OPN.

Vprašanje **določitve količin stavbnih zemljišč** je izredno zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. Občini se lahko zgodi, da zaradi funkcionalne degradacije (lastništvo, bremena na zemljiščih, druge pravne obveze...) zemljišč ne more aktivirati. Za takšne situacije zakonodaja ne predvideva mehanizmov, ki bi se odražali na nivoju OPN. Lahko pa prostorsko načrtovanje ob dobro zastavljeni viziji poda odgovore o potrebnih rezervah stavbnih zemljišč za načrtovan razvoj.

Bistvene razlike so med načrtovanjem stavbnih površin za »javne potrebe« (površine za organizirano stanovanjsko gradnjo, površine za centralne dejavnosti naselja in zelene površine) in vsebinami, ki so odraz pobud fizičnih oseb (posamične potrebe ali želje prebivalcev) ali pravnih oseb. Predvsem načrtovanje javnih potreb je tisto, za katerega se išče najustreznejša prostorska rešitev. Pri drugi vrsti pobud gre večinoma za fiksne lokacije, vezane na lastništvo zemljišča in so zato presojane le iz vidika ustreznosti sicer v naprej določene lokacije za predlagan namen.

V primerih, ko gre za celovit proces umeščanja stavbnih površin v prostor, je potrebno opraviti najmanj naslednje korake:

- a. ugotoviti, kakšne so načrtovane potrebe po novih stavbnih zemljiščih za načrtovan razvoj
- b. ugotoviti, kakšne so obstoječe prostorske rezerve, tako nezazidanih stavbnih površin kot degradiranih, slabo izkoriščenih in drugih prostorskih rezerv
- c. preveriti ustreznost lokacij prostorskih rezerv
- d. za načrtovan namen stavbnih zemljišč določiti najustreznejša območja za nadaljnji razvoj
- e. na območjih za razvoj zagotoviti optimalno izrabo prostora in območjem za razvoj predpisati druge prostorske pogoje, ki bodo zagotavljali ustrezno rabo prostora.

V primeru Občine Ankaran so navedeni koraki vsebinsko pomenili sledeče:

- a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo obmorsko pomembnejše lokalno središče. Skladno s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije se v pomembnejših lokalnih središčih spodbuja razvoj ustrezne storitvene in oskrbne funkcije in razvoj delovnih mest za okoliško prebivalstvo. Minimalno število prebivalcev v gravitacijskem območju pomembnejšega lokalnega središča je 5.000 prebivalcev. V pomembnejša lokalna središča se umešča primarno zdravstveno in socialno oskrbo (na primer zdravstveni dom, lekarno, osebno in družinsko pomoč) ter omogoča možnosti za športno in kulturno dejavnost. Po zadnjih podatkih ima Občina Ankaran 3.227 prebivalcev. Razvoj novih površin za bivanje se načrtuje pretežno znotraj urbanega dela naselja, zato morajo prostorske rezerve omogočiti bivanje, storitve in oskrbo, družbeno, zeleno in gospodarsko javno infrastrukturo še okvirno dodatnim 1.500 prebivalcem (razlika se realizira na območjih izven naselja). Iz vidika razvoja delovnih mest se upošteva nadaljnja nadgradnja številnih obstoječih dejavnosti v občini (zdravstvo, zdravilišče, turizem, šport, pristanišče) ter pobude za razvoj prav teh deležnikov. Pri načrtovanju prostorskih potreb je potrebno upoštevati tudi neposredno bližino somestja Koper – Izola – Piran, ki so nosilci številnih funkcij in delovnih mest, čemur naselje Ankaran ne bo konkuriralo. Bistvo načrtovanih potreb je zagotavljanje površin za bivanje, vzpostavitev zelenega sistema mesta (ki danes ni zagotovljen niti obstoječemu prebivalstvu) ter površin za razvoj še manjkajočih družbenih dejavnosti oziroma izboljšavo dostopnosti in kvalitete obstoječih (skrb za starejše, kulturni dom, mladinski center, združevanje razpršenih dejavnosti v centru in podobno). Za potrebe določitve ustreznih količin stavbnih zemljišč za posamezne namenske rabe smo opravili primerjalno analizo veljavnih prostorskih aktov (OPN) primerljivih občin in jih primerjali z namensko rabo v veljavnem prostorskem aktu Občine Ankaran (PUP). Poleg primerjalne analize z drugimi občinami smo ustrezne količine stavbnih zemljišč usmerjali tudi na podlagi strokovne literature (glej UN Ankaran).

Za namen stanovanjske gradnje bi ob upoštevanju srednje gostote pozidave (120-150 preb/ha) potrebovali za 1.500 novih prebivalcev med 10 in 13 ha stanovanjskih površin, upoštevajoč skupne površine pa med 13 in 15 ha. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

- b. Obstoječe prostorske rezerve v veljavnem planu izkazujejo veliko količino zemljišč – kar 107 ha nepozidanih stavbnih zemljišč. Od tega je kar 56 ha območij C (za centralne dejavnosti), 17 ha pa območij S (za bivanje). Izkazujejo torej skoraj zadostne prostorske rezerve površin za bivanje in predimenzionirane prostorske rezerve za centralne dejavnosti.
- c. Večje prostorske rezerve površin za bivanje so umeščene v prostor predvsem na dveh pomembnejših lokacijah: v naselju Ankaran in dislocirano ob Jadranski cesti (območje ZN Sončni park Ankaran).

Obstoječa dislocirana območja organizirane stanovanjske gradnje prosto v krajini izven območja naselja Ankaran so bila prepoznana kot posebna oblika razpršene gradnje (na primer počitniško naselje Oltra in obstoječa pozidava večstanovanjske gradnje Sončni park). Območji se namreč na naselje ne povezujejo z ustreznimi peš ali kolesarskimi potmi, prav tako zahtevata ločene sisteme drugih omrežij GJI (na primer kanalizacija). Dostopnost do funkcij naselja je otežena, same pa funkcij ne razvijajo. Predvsem naselje Oltra nima razvitega zelenega sistema, z bivanjsko funkcijo posega v 100 m obalni pas, območje degradira z okupacijo prostora (neprehodnost območja) in z organizacijo prostora ovira javno dostopnost obale. Ker bi dislocirana prostorska rezerva na območju ZN Sončni park nadaljevala oziroma stopnjevala navedeno problematiko, se kot neustrezna za potrebe goste stanovanjske gradnje ne načrtuje več v prej predvidenem obsegu.

Tudi pri prostorskih rezervah na samem območju naselja Ankaran se vse umestitve ne izkazujejo za ustrezne. Območje Turistično apartmajskega naselja Oltra ravno tako kot počitniško naselje Oltra v nasprotju z Zakonom o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju z gradnjo poseže v obalni pas.

Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib, so dislocirana od prebivalcev, komunalno neopremljena, fizično težko dostopna, vedutno izpostavljena in posegajo v sklenjene gozdne in kmetijske površine. Vsa ta območja so prepoznana kot neustrezno načrtovana, saj bi povzročila hudo degradacijo prostora.

- d. Območja za bivanje in območja za družbene dejavnosti se pretežno umešča v naselje. Izdel se je urbanistični načrt, s katerim so se določila območja celovite prenove naselja z rešitvami in ukrepi za celovito prenovo, javne površine in druge oblike javnega dobra, prometno ureditev vključno s površinami za mirujoči promet, zelene površine naselja, temeljne strukture naselja z elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja in gospodarsko javno infrastrukturo naselja.
- e. Za območja prostorskih rezerv (nepozidana ali degradirana območja) se predpiše podrobnejše prostorske pogoje za gradnjo ali usmeritve za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov, s katerimi se zavaruje predvsem javni interes (izvedba zelenih sistemov, prometnega in drugega komunalnega omrežja, ustrezna izraba prostora, javni natečaj in podobno).

Dopolnjen osnutek OPN odraža vse predhodno opravljene korake. V **strateškem delu OPN** so določeni cilji **zasnove prostorskega razvoja občine Ankaran**: Ankaran z načrtovanim razvojem postane pomembnejše lokalno središče, razvoj poselitve se usmerja v urbani del naselja Ankaran, dejavnosti, locirane izven ureditvenega območja naselja Ankaran, pa se razvijajo brez dodatnih širitvev stavbnih površin. Pri tem se ohranjajo naravne sestavine občinskega prostora, predvsem območje med državno cesto (Jadranska cesta) in morjem, Krajinski park Debeli rtič in gozd. Prostor občine je za potrebe pravi načrtovanja razdeljen na štiri prostorske enote:

▪ **Naselje Ankaran**

Prednostno območje za razvoj poselitve je območje naselja Ankaran, ki je načrtovano na podlagi urbanističnega načrta. V Ankaranu se zagotavlja prostorske možnosti za razvoj funkcij naselja, ki bo postalo obmorsko pomembnejše lokalno središče, predvsem vseh družbenih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter bivanja. Predvideva se rast prebivalstva na 5000 ljudi. Dvig kvalitete bivanja se zagotavlja z oblikovno sanacijo naselja in njegovo nadgradnjo ter umestitvijo manjkajočih dejavnosti. Naselje se z centralno promenado poveže z morsko obalo in potniškim pristaniščem, s čemer se iz smeri naselja vzpostavi neposredna dostopnost do morja, z morske strani pa se vzpostavi dostopnost do novega lokalnega središča.

▪ **Obala**

V priobalnem pasu se novih območij stavbnih zemljišč ne vzpostavlja. Omogoča se notranji razvoj obstoječih strnjjenih programskih območij za potrebe delovanje različnih programov kot so javni potniški pomorski promet, turizem, zdravstvo, šolstvo, kultura, šport in rekreacija, med temi območji pa se ohranjajo krajinske cezure. Upošteva se Krajinski park Debeli Rtič se izboljšuje pogoje za ohranjanje naravnih kvalitet. Vsi dovoljeni posegi so skladni z režimi krajinskega parka. Zagotavlja se dostopnost in prehodnost obale v celoti. Na erozijskih območjih klif se širi gozd.

▪ **Zaledje**

V zaledju se novih območij za bivanje ne zagotavlja. Omogoča se predvsem posege za potrebe kmetijstva, turizma, športa, rekreacije in gospodarske javne infrastrukture. Spodbuja se dejavnosti, ki ohranjajo kulturno krajino na način mozaičnega prepletanja kmetijskih rab, gozd se ohranja. Ohranja se avtohtona arhitektura in nanjo vezane dejavnosti. Obstoječa območja razpršene gradnje se sanirajo.

▪ **Pristanišče**

V območju koprškega mednarodnega tovarnega pristanišča se zagotavlja razvoj pristaniške dejavnosti ter razvoj drugih gospodarskih dejavnosti. Lokalna skupnost podpira ambiciozen razvoj pristanišča, ki naj se odraža v tehnološko naprednih in okoljsko ne obremenjujočih rešitvah. Izraba prostora naj bo boljša, prednost naj ima pred ekstenzivnimi širitvami luške infrastrukture. Dejavnosti naj bodo ekonomsko in okoljsko sprejemljive. Nasprotuje se nadaljnemu zasipavanju morja.



Slika 1: Zasnova prostorskega razvoja občine

V **izvedbenem delu OPN** se pri določitvi stavbnih zemljišč v kartografskem delu akta, se vnese principe strateškega dela OPN. Konkreten rezultat načrtovanja se odraža v bilancah stavbnih zemljišč, ki izkazujejo:

- naselje Ankaran – 95 ha stavbnih zemljišč:
 - območja stanovanj: pozidana zemljišča 40 ha; prostorske rezerve 13 ha,
 - območja centralnih dejavnosti: pozidana zemljišča 28 ha; prostorske rezerve 3 ha,
 - območja parkovnih površin: 10 ha,
- obala in zaledje – 60 ha stavbnih zemljišč, 5 ha ažuriranje v rabi že pozidanih površin:
 - območja stanovanj: pozidana zemljišča 13 ha; prostorske rezerve 3 ha,
 - območja centralnih dejavnosti: pozidana zemljišča 7 ha; prostorske rezerve 1 ha,
 - območja parkovnih površin: 7 ha,
 - območja za rekreacijo in šport: 9 ha,
- pristanišče – 252 ha stavbnih zemljišč, od tega 64 ha širitve (preris vsebin DPN v namensko rabo OPN):
 - območja prometnih površin: 211 ha, širitve so odraz vnosa DPN v NRP OPN (59 ha),
 - posebna območja za šport: 22 ha, širitve so odraz vnosa DPN v NRP OPN (5 ha).

1.5 SPLOŠEN ODGOVOR »NAČRTOVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBALNEM PASU TER NA OBMOČJU KRAJINSKEGA PARKA DEBELI RTIČ«

Poleg vseh že naštetih vsebin (Vizija prostorskega razvoja občine Ankaran, pobude v prostoru, bilance stavbnih zemljišč...) imajo pri načrtovanju namenske rabe v obalnem pasu ter na območju Krajinskega parka Debeli rtič posebno težo pravni akti Zakon o vodah, Odlok o Krajinskem parku Debeli rtič in Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, ki natančneje regulirajo načrtovanje stavbnih zemljišč.

Načrtovanje stavbnih zemljišč v Krajinskem parku Debeli rtič:

- Odlok o Krajinskem parku Debeli rtič (Uradni list RS, št. 48/2018). Odlok določa varstvene režime, ki so vezani na varstvena območja.

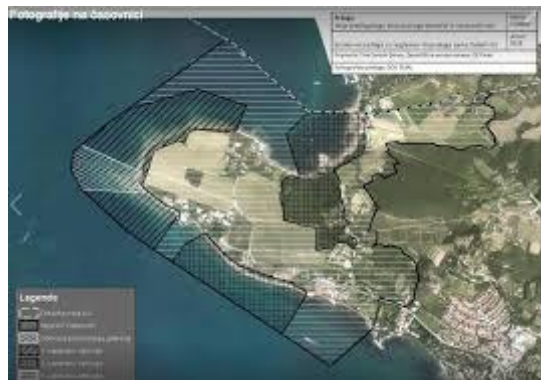
11. člen podaja splošni varstveni režim, ki regulira posege, dejavnosti in ravnanja na način, da se tej lahko izvajajo v obsegu, času in na način, ki je v skladu z varstvenimi cilji Krajinskega parka. Med drugim ni dovoljeno izvajanje gradbenih posegov in širjenja stavbnih zemljišč, ki povečujejo pozidavo na škodo zelenih površin, izvajanje gradbenih posegov, ki bistveno spreminjajo naravne lastnosti morskega obrežja ali njegovo vidno podobo ter doživljanje, kot je grajena obala ali kopališka infrastruktura, izvajanje gradbenih posegov, ki bi spremenili geološke in geomorfološke značilnosti klifov, abrazijske terase in zgornjega roba klifa, zlasti utrjevanje ali gradnja infrastrukture, ki negativno vpliva na naravne procese, kot je krušenje klifov ali možnosti njihovega ohranjanja, izvajanje posegov in dejavnosti, ki pomenijo bistveno povečanje števila obiskovalcev parka v nasprotju z varstvenimi cilji parka, izvajanje dejavnosti proizvodne, storitvene, športne, kulturne in družbene ali upravno organizacijske narave v nasprotju z varstvenimi cilji parka in drugo.

V 12. členu (varstveni režim na drugem varstvenem območju) ne dovoljuje zmanjševanja obsega gozdov, izvajanja gradbenih posegov v morje in na kopnem, spreminjanje ali poseganje v geološke in geomorfološke značilnosti klifov, abrazijske terase in zgornjega roba klifa, kot je utrjevanje, zasipavanje ali odzemanje naplavin, postavljanja pomožnih in začasnih objektov na naravno ohranjenih delih morja in morskega obrežja na način, da le to spreminja naravne lastnosti ter podobe obrežja, osvetljevanja naravno ohranjenih delov morja in morskega obrežja ter podaja druge omejitve glede dejavnosti in ravnanj.

V 13. členu (varstveni režim v prvem varstvenem območju) prepoveduje izvajanje gradbenih posegov, postavljanje trajnih in začasnih objektov v morje, na abrazijsko teraso, na rob klifa ter omejitve glede dejavnosti...).

14. člen določa izjeme od varstvenih režimov.

Samo načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN je skladno z določili predmetnega odloka.



Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu:

- Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009) v 8.členu določa, da si na podlagi načel in ciljev iz protokola pogodbenice prizadevajo zagotoviti trajnostno rabo in upravljanje obalnih območij, da bi na njih ohranile naravne habitate, krajino, naravne vire in ekosisteme v skladu z mednarodnimi in regionalnimi pravnimi akti. V ta namen pogodbenice na obalnih območjih določijo območje, na katerem gradnja ni dovoljena; kot izhodišče se šteje najvišja zimska vodna črta. Zaradi upoštevanja območij, na katera neposredno in škodljivo vplivajo podnebne spremembe in tveganja za naravne nesreče, to območje ne sme biti široko manj kot 100 metrov ob upoštevanju točke, ki pogodbenice zavezuje, da na obalnih območjih določijo območje, na katerem gradnja ni dovoljena. Pogodbenice si tudi prizadevajo, da se v njihove notranje pravne akte vključijo merila za trajnostno rabo obalnih območij. Ta merila ob upoštevanju posebnih lokalnih razmer med drugim vključujejo:
 - zunaj zavarovanih območij se določijo in razmejijo območja, na katerih so pozidava, in druge dejavnosti omejene ali po potrebi prepovedane;
 - omejita se linearno širjenje pozidave naselij in gradnja nove prometne infrastrukture vzdolž obale;
 - zagotovi se vključitev okoljskih vprašanj v predpise o upravljanju in rabi javnega morskega dobra;
 - omogočita se prost dostop javnosti do morja in gibanje vzdolž obale;
 - omejijo se ali po potrebi prepovejo gibanje in parkiranje kopenskih vozil ter plovba in sidranje plovil na občutljivih naravnih območjih na kopnem ali morju, vključno s plažami in sipinami.
- Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdl-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012) za poseganje na priobalna zemljišča predpisuje, da je zaradi varstva vodnega režima, omogočanja splošne rabe vodnega ali morskega dobra ter izvajanja javnih služb po tem zakonu lastnik ali drug posestnik vodnega, priobalnega ali drugega zemljišča dolžan trpeti omejitve, skladno z določbami tega zakona. Zaradi teh razlogov se lahko lastninska ali druga stvarna pravica na zemljišču iz prvega odstavka tega člena ali vodnem objektu ali napravi v javno korist odvzame ali omeji v primerih, ki jih določa ta zakon in na način ter pod pogoji, ki jih določajo predpisi, ki urejajo razlastitev.

Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče morja je priobalno zemljišče in sega 25 metrov od meje vodnega zemljišča. Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče celinskih voda, je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 1. reda 15 metrov od meje vodnega zemljišča, na vodah 2. reda pa 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Meja priobalnih zemljišč na vodah 1. reda zunaj območij naselja najmanj 40 metrov od meje vodnega zemljišča.

Posegi na vodno in priobalno zemljišče: na vodnem in priobalnem zemljišču ter na območju presihajočih jezer ni dovoljeno posegati v prostor, razen za:

 - gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
 - gradnjo objektov grajenega javnega dobra po tem ali drugih zakonih,
 - ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
 - ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
 - gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
 - gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem, in
 - gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

Omejitve, povezane s splošno rabo: lastnik ali drug posestnik vodnega, priobalnega ali drugega zemljišča mora dopustiti vsakomur neškodljiv prehod čez svoje zemljišče do vodnega ali morskega dobra, ter dopustiti splošno rabo vodnega ali morskega dobra, razen, če je na vodnem, priobalnem ali drugem zemljišču zgrajen objekt iz 5., 6. ali 7. točke 37. člena Zakona o vodah. Raba priobalnega zemljišča, ki je neposredno povezana s splošno rabo (zadrževanje na priobalnem zemljišču in odlaganje predmetov za kopanje, potapljanje, drsanje, plovbo in podobno), je dovoljena, če se lastniku ali drugemu posestniku priobalnega zemljišča s takšno rabo ne povzroča škoda. Na vodnem ali priobalnem zemljišču ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem ali morskem dobru.

Poleg navedenih omejitev so možne še omejitve, povezane z izvajanjem javnih služb, z raziskovanjem voda, razlastitve zaradi splošne rabe in izvajanja javnih služb.

1.6 SPLOŠEN ODGOVOR »NAČRTOVANJE NA OBMOČJU DRŽAVNIH PROSTORSKIH NAČRTOV (DPN)«

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Zakon 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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) v 11. členu določa, da je država pristojna za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena. V 14. členu določa, da se prostorske ureditve načrtujejo s prostorskimi akti in da sta državna prostorska akta državni strateški prostorski načrt in državni prostorski načrt (v nadaljevanju DPN). V 15. členu je določeno, da občinski prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi prostorskimi akti in regionalnim prostorskim načrtom. DPN je občinskemu prostorskemu načrtu nadrejeni prostorski akt. Navedeno pomeni, da na območjih DPN občina ne more načrtovati ničesar, kar s temi akti ni v skladu.

Zakon predvideva, da se z DPN določijo prostorski izvedbeni pogoji za izvedbo načrtovanih ureditev (skladno s 43. členom), ne pa tudi namenska raba prostora. Navedeno pomeni, da mora OPN v izvedbenem delu v karte namenske rabe prostora smiselno povzeti z DPN načrtovane prostorske ureditve. Za ugotavljanje pravilnosti prenosa DPN v OPN oziroma izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin, je pristojna država, konkretno Ministrstva za okolje in prostor. Skladnost prenosov vseh DPN, sprejetih na območju Občine Ankaran, se bo ugotavljala v postopku izdaje drugih mnenj.

Načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena v območju državnega prostorskega načrta in sodelovanje države in občin pri načrtovanju prostorskih ureditev skupnega pomena sta predvidena v 36. in 37. členu ZPNačrt s posebnim postopkom. Postopek ni vezan na OPN.

1.7 SPLOŠEN ODGOVOR »RAZPRŠENA POSELITEV«

SPRS definira razpršeno poselitev kot tip poselitve, ki ga opredeljuje veliko število v prostoru razpršenih malih naselij, katera tipološko uvrščamo v razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja kot del avtohtone poselitve. Zaradi prilagajanja fizičnim pogojem prostora so v hribovitem svetu naselja majhna, razpršena in tradicionalno navezana na ruralno zaledje. Posledica takega poselitvenega razvoja se odraža v izjemni arhitekturni identiteti in kulturni dediščini, ki je prisotna v številnih naseljih. V primeru, da je poseljena površina zunaj poselitvenega območja spoznana kot območje poselitve, ki kot avtohtoni poselitveni vzorec prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine, se jo ohranja in varuje z obnovo, prenovo in ponovno ali spremenjeno rabo obstoječih zakonito zgrajenih objektov, nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov in novogradnjo, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja. Zunaj poselitvenih območij naselij se lahko namenja zemljišča za gradnjo kmetij, kadar gre za območja z visokim pridelovalnim potencialom za kmetijstvo, ustrezno koncentracijo kmetijske posesti na kmetijo ter skladno z zahtevami za varstvo naravnih virov in kakovostmi krajinskega in grajenega okolja.

Kot negativne učinke razpršene poselitve SPRS navaja večje družbene stroške, ki nastajajo zaradi strožjih zahtev na področju varstva okolja v odprtem prostoru, povečane uporabe prevoznih sredstev zaradi dnevne migracije in zaradi zahtev po kvaliteti bivanja. Razpršena poselitev, veliko število naselij in topografske danosti negativno vplivajo tudi na obseg in strukturo komunalne infrastrukture. Zaradi razpršene poseljenosti slovenskega prostora se nadaljnjo gradnjo usmerja v zgoščevanje že poseljenih območij in ne v odpiranje vedno novih površin za gradnjo.

ZPNačrt navaja, da je razpršena poselitev tip poselitve z nizko gostoto poselitve, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve in se kot taka ohranja. V 44. členu določa, da se zunaj območja naselja lahko načrtujejo le sledeče prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor:

- ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti,
- ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb,
- ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro),
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine,
- za namen športa in rekreacije,

- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja,
- za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.

Na ta način je v ZPNačrt jasno in nedvoumno določeno, da zunaj območja naselij (nova razpršena poselitve) gradnja za druge namene (vključno z bivanjskim) ni mogoča in ni dovoljena.

Skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij se v strateškem delu OPN določijo okvirna območja razpršene poselitve na podlagi naslednjih kriterijev prepoznavnosti prostora:

- poselitve nizke gostote kot avtohtonega poselitenega vzorca v krajini,
- pojava samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij, ki jih pretežno tvorijo objekti, zgrajeni pred letom 1967,
- demografske ogroženosti.

Z OPN je razpršeni poselitvi torej možno načrtovati nove stavbne površine vendar predvsem v smislu razširitev za potrebe obstoječih območij. V tem primeru gre večinoma za stanovanjske stavbe, kmetijska gospodarstva in objekte dopolnilnih dejavnosti. Za celotno območje občine so bila v OPN Ankanan na podlagi Strokovnih podlag za poselitev prepoznana in evidentirana območja razpršene poselitve. Razpršena poselitev se pojavlja v celotnem zalednem delu občine. Deljena je v dve skupini in sicer na:

- avtohtoni tip stavbe (6 stavb oz. stavbnih kompleksov)
- stavbe z elementi avtohtone arhitekture (29 stavb oz. stavbnih kompleksov).

V prvi skupini so stavbe, ki so v celoti ohranile avtohtone arhitekturno – urbanistične lastnosti in se jih ohranja v njihovi pojavnosti. V drugi skupini so stavbe, kjer še lahko prepoznamo nekatere avtohtone elemente arhitekture, pogojevanje posegov pa se večinoma nanaša na oblikovanje razmerij pri osnovnem stavbnem kubusu ter umestitvi pomožnih stavb.

1.8 SPLOŠEN ODGOVOR »RAZPRŠENA GRADNJA«

V skladu z definicijo iz SPRS so območja razpršene gradnje območja z nizko gostoto naselitve, z nestrnjeno, redko razmestitvijo objektov v prostoru, med katerimi je več kot 100 m nepozidanih oziroma kmetijskih zemljišč.

ZPNačrt navaja, da je razpršena gradnja negativni pojav v prostoru, katere značilnost je neracionalna izraba prostora in nezadostna komunalna opremljenost in je kot taka potrebna sanacije.

V skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. [99/07](#) in [61/17](#) – ZUreP-2) se razpršena gradnja prikaže le kot lega in oblika stavbe, za kar se uporabljajo podatki o stavbah iz centralne baze katastra stavb (uradna evidenca Geodetske uprave). V teh primerih namreč ne gre za nadaljnje načrtovanje posegov oziroma prostorskih ureditev v smislu ZPNačrt, zato se zanje tudi ne določa namenska raba prostora. V zvezi z obstoječimi objekti velja, da se zanje kot tudi za zemljišče, na katerem stojijo, ohranjajo vse pravice, ki izhajajo iz pridobljenih pravnomočnih upravnih dovoljenj.

Obsežnejša območja razpršene gradnje se pojavljajo na območju Kolombana, nad Jadransko cesto na vzhodnem delu občine, ob Vinogradniški cesti in v manjšem obsegu tudi drugje.

1.9 SPLOŠEN ODGOVOR »NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ IN PRIDOBLJENE PRAVICE LASTNIKOV NA PODLAGI PREDHODNIH AKTOV«

Pripravljalcev OPN je v okviru priprave novih prostorskih aktov na podlagi Vizije razvoja občine izdelal Razvojne scenarije (ZHAW in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana) ter vrsto strokovnih podlag (Strokovne podlage za poselitev, Urbanistični načrt Ankanan, Krajinsko zasnovo, Prometni načrt, Analizo pravnih režimov), vodil intenzivno komunikacijo z vsemi javnostmi, z izvajalcem opravil terenske ogleda ter analiziral obstoječe prostorske akte.

Izkazalo se je, da je v veljavnih prostorskih aktih veliko površin, ki so opredeljene kot stavbna zemljišča, vendar niso bila načrtovana v skladu z vizijo občine in hkrati s potrebami naselja Ankanan (prevelike prostorske rezerve, ki so neustrezno umeščene v prostor), na njih ni mogoče graditi zaradi omejitev, varstev in varovanj v prostoru, bi povzročila krajinsko degradacijo, visoke stroške komunalnega opremljanja in podobno. Po drugi strani pa je naselje Ankanan imelo manko stavbnih površin glede na njegov predviden razvoj in načrtovano vlogo.

V skladu z novo zakonodajo je občina pristopila k izdelavi novih prostorskih aktov, ki bodo določali urejanje prostora za naslednje dolgoročno obdobje. Pripravljačec je k temu pristopil strokovno s celovito zasnovo prostora in ne le parcialno preko popravkov obstoječih aktov na podlagi posameznih pobud. Zarisana je bila nova namenska raba prostora, ki ni le popravek obstoječe. Z novo namensko rabo je poskušala slediti viziji in scenarijem razvoja, upoštevati strokovne usmeritve, izhajajoče iz izdelanih strokovnih podlag, slediti obstoječi strukturi pozidave in pri tem v največji možni meri ohranjati in poudarjati obstoječo kvaliteto grajeno strukturo ter novejši posege v prostor umeščati na način, ki le tega ne bo degradiral. Hkrati je upoštevala nove pogoje varstev in varovanj, ki izhajajo iz novih podatkov nosilcev urejanja prostora in se nanašajo predvsem na Krajinski park Debeli Rtič, območja varovanj drugih naravnih vrednosti in kulturne dediščine ter omejitve, izhajajoče iz varstva voda. Tako se je namenska raba v primerjavi z obstoječo prestrukturirala, v nekaterih primerih zmanjšala, v nekaterih pa s celostnim načrtovanjem povečala.

Osnovni pravni režim, ki ga OPN vzpostavlja, je namenska raba prostora, določa pa tudi prostorske izvedbene pogoje in druge zakonsko določene vsebine. Ker je urejanje prostora v javnem in skupnem interesu, OPN lahko in mora določiti predpisane vsebine ter mu jih ni potrebno neposredno uskladiti s posamičnim lastnikom zemljišča. ZPNačrt določa, da je OPN potrebno javno razgrniti ter obravnavati pripombe, ki jih občani podajo, ni pa potrebno k prostorskemu aktu pridobiti soglasja lastnika. Na temo pravic lastnika zemljišč je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo obrazložitev, vezano predvsem na spremembe namenske rabe prostora, kot najbolj pomembnega pravnega režima, vzpostavljenega z OPN.

V tej obrazložitvi (MOP št. 35001-251/2008/2 in 35001-386/2008/2 z dne 17.10.2008) MOP navaja, da določanje in spreminjanje namenske rabe prostora ali drugih določil prostorskega akta ne pomeni poseganje v pridobljene pravice lastnikov zemljišč, saj se možnost gradnje določenega objekta pridobi šele z izdanim pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, nikakor pa ne s samo dopustnostjo gradnje, ki jo omogoča prostorski akt. Prostorski akti, kot vsi splošni pravni akti, se v skladu s potrebami in novimi spoznanji v družbi vedno lahko (po določenem postopku predpisanem z zakonom) tudi spreminjajo oziroma na novo sprejemajo, spremembe pa ne pomenijo vedno le dodajanja novih možnosti (ugodnosti) temveč tudi novih omejitev, kar ne velja le za področje urejanja prostora, temveč tudi za vsa druga področja delovanja družbe. S spremembo pa se seveda ne more posegati v že zatečene pravne pravice, ki jih zagotavljajo izdana (pravnomočna) upravná dovoljenja, torej je na njihovi podlagi kljub spremembam namenske rabe v prostorskih aktih gradnjo še vedno mogoče začeti oziroma dokončati ter zgrajeni objekt ohranjati v njegovi prvotni funkciji z vzdrževanjem, rekonstrukcijo, ipd. Tudi dejstvo, da so se zaradi možnosti gradnje na predmetnih območjih plačevale določene dajatve, kot je NUSZ, še ne pomeni, da je bila s tem ta možnost za vedno pridobljena. Z njeno izgubo bo namreč, v kolikor lastniki zemljišč te možnosti, ki je veljala v določenem času, niso izkoristili in si niso zagotovili pravnomočnega dovoljenja za gradnjo oziroma na zemljišču niso gradili, prenehala tudi obveznost plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

1.10 SPLOŠEN ODGOVOR »AŽURIRANJE STANJA«

Nekateri lastniki zemljišč so podali pripombo, ki se je nanašala na vris obstoječih ali porušениh objektov. Pobude obsegajo objekte zgrajene na podlagi celotne dokumentacije vključno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem, objekte, ki so bili v postopkih legalizacije, pa dovoljenj niso dobili, objekte, ki so nove črne gradnje, vse vrste objektov, ki so bili zgrajeni pred uveljavitvijo Zakona o stavbnih zemljiščih, ruševine, ki so evidentirane le še v katastrskih podatkih in drugo.

Osnovni pristop k vsem vrstam navedenih in podobnih primerov je enoten in skladen z ZPNačrt. Obstoječim in porušениm objektom se stavbna zemljišča načrtuje le v primeru, ko:

- je poseg skladen s temeljnimi načeli prostorskega načrtovanja,
- je poseg skladen s celotnim OPN in izdelanimi strokovnimi podlagami,
- je poseg skladen s tipologijo poselitve območja, kjer se nahaja,
- načrtovano stavbno zemljišče ne pomeni razpršene gradnje,
- z načrtovanjem stavbnega zemljišča ne posegamo na območja varstev in varovanj, ki tak poseg izključujejo ali obstaja možnost, da bi zaradi posega nastala škoda.

Ne glede na navedeno se z načrtovanjem namenske rabe v OPN ne more poseči v že zatečene pravne pravice lastnika, ki jih zagotavljajo pridobljena pravnomočna upravná dovoljenja. Tako je na njihovi podlagi ne glede na namensko rabo v OPN gradnjo še vedno mogoče začeti oziroma dokončati ter zgrajeni objekt ohranjati v njegovi prvotni funkciji z vzdrževanjem, rekonstrukcijo, ipd.

Nekatere pripombe pa se nanašajo zgolj na pravilnost izrisa namenske rabe. Namenska raba zemljišč je ustrezno opredeljena, vendar je pri vrisu v akt zaradi pomanjkljivih podlag prišlo do zamika stavbnega območja ali drugega območja.

1.11 SPLOŠEN ODGOVOR »NOVE POBUDE«

Občina je javnost z javnim pozivom pozvala k podaji predlogov za izdelavo OPN Občine Ankaran. Rok za podajo pobud je bil od 1.12.2016 do 31.12. 2016 in se je še dodatno podaljšal.

Skladno s pravno prakso Ustavnega sodišča RS se v primeru, če se v okviru javne razgrnitve in javne obravnave prostorskega akta predlagajo nove spremembe namembnosti zemljišč, novi posegi v prostor ali takšni prostorski izvedbeni pogoji, ki so v interesu investorjev predlaganih posegov v prostor, teh predlogov ni mogoče upoštevati kot sprememb in predlogov javnosti in jih torej ni mogoče vključiti v predlog prostorskega akta. Sodelovanje javnosti namreč ni namenjeno izražanju novih razvojnih potreb in z njimi povezanih posegov v prostor, temveč sodelovanju občanov in pravnih oseb, na katerih pravice lahko vpliva občinski prostorski načrt, oziroma njihovemu soodločanju in sooblikovanju vsebine občinskega prostorskega načrta. V primeru, če bi občina upoštevala takšne pripombe, bi bilo potrebno ponovno opraviti vse predhodne faze postopka, to je pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja, javno razgrnitev, posege pa dodatno vrednotiti skozi okoljsko poročilo in nanj znova pridobiti mnenje o ustreznosti. Vendar pa to še ne pomeni, da niso sprejemljive. Pripombe oziroma pobude bodo vključene v postopek sprememb in dopolnitev OPN.

DEL C – ODGOVORI NA POSAMIČNE PRIPOMBE ALI SKLOPE PRIPOMB

2. STRATEŠKI DEL

PRIPOMBA ŠTEVILKA 83

PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

- Pripomba na 11. člen, 3. odstavek

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Odstavek se glasi:

»V zalednih krajinskih območjih se ohranja razpršena poselitev. Ob presoji se omogoča manjše širitve za potrebe obstoječih dejavnosti. Obstoječa območja razpršene gradnje se sanirajo. Novih območij za bivanje se tu ne zagotavlja. Omogoča se predvsem posege za potrebe kmetijstva, turizma, športa, rekreacije in gospodarske javne infrastrukture.«

- Pripomba na 25. člen, 1. odstavek

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Odstavek se glasi:

» Načrtuje se vzpostavitev krožne avtobusne linije znotraj naselja Ankaran in notranji avtobusni promet med vstopnima parkiriščema (P+R) v občino (med Sončnim naseljem in Lazaretom). Lokacije avtobusnih postajališč se smiselno prilagodi poselitvi. Preveri se možnost vključitve zalednih predelov občine v omrežje JPP. Uvede se prometno in parkirno politiko, ki podpira načrtovan javni promet.«

- Pripomba na 31. člen, prvi odstavek – načrtovan potek poti zelenih klinov po privatnih zemljiščih predstavlja problem.

STALIŠČE: PRIPOMBA JE BREZPREDMETNA

Sprehajalna pot, imenovana Pot zelenih klinov, je v OPN obravnavana le v strateškem delu, na izvedbenem nivoju OPN (v natančnosti katastrskega načrta) pa še ni umeščena. V obravnavanem aktu gre za strategijo, da se zaradi številnih pozitivnih učinkov spodbuja hojo, za to pa je potrebno ponuditi smiselne in povezane poti, ki naselje Ankaran navezujejo tako na obalo kot na zeleno zaledje ter obratno, da razpršenim prebivalcem zaledja omogoča dobro peš dostopnost do naselja. Konceptualno je pot zamišljena kot potek steze skozi naravno okolje, ki poteka v čim večji možni meri po obstoječih poteh, po potrebi pa se z minimalnimi posegi na novo vzpostavi. Poti se ne sme razumeti kot urbano ureditev z utrjenimi promenadnimi površinami ali podobno. Razumeti pa je potrebno, da je prostor skupna dobrina prebivalcev in da prostorsko načrtovanje temelji na zakonskih načelih, ki med drugim navajajo, da morajo pristojni občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu. Natančna umestitev v prostor bi bila vidna v izvedbenem delu OPN, v kartah Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture v merilu 1:5.000, če bi za potek poti bila izdelana idejna zasnova. Za navedeno peš povezavo idejna zasnova še ni bila izdelana in zato v izvedbeni del akta ni bila vnesena. Zato se tudi še ne ve, po čigavih zemljiščih bo pot potekala. Ko pa bo idejna zasnova izdelana, se lahko pešpot kot gospodarska javna infrastruktura vnese v izvedbeni del OPN in načrtuje tudi na parcelah, ki niso v javni lasti, saj se privatnim zemljiščem ni mogoče vedno izogniti. Vsekakor je za vsako gradnjo potrebno pridobiti pravico graditi. Enako bo veljalo tudi za obravnavano peš povezavo.

- Pripomba na 33. člen – železniška prometna infrastruktura ni relevantna za Občino Ankaran

STALIŠČE: PRIPOMBA JE BREZPREDMETNA

Interes Občine Ankaran je zmanjšanje števila voženj z osebnim avtomobilom, k čemur pa lahko bistveno pripomore tudi vzpostavitev ustreznih pogojev v železniški infrastrukturi in navezave le te na občinsko prometno omrežje, čeprav je potniški železniški terminal v sosednji občini.

- Pripomba na 60. člen - zasnova določitve naselij, območij razpršene gradnje in drugih območij strnjene poselitve – Za sanacijo območij razpršene gradnje so potrebna stavbna zemljišča.

STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA

Natančnejše usmeritve za sanacijo razpršene gradnje so podane v 74. členu. Vzpostavitev stavbnega zemljišča za sanacijo razpršene gradnje ni nujna, saj gre pogosto za nelegalne gradnje, za katere se legalizacija ne načrtuje. Praktičnih možnosti za stanovanjsko gradnjo na takšnih območjih ne bo. Se pa v kartah namenske rabe prostora ponovno vriše stavbna zemljišča tistim razpršenim stanovanjskim stavbam, ki so jih že imela do danes.

- Pripomba na 66. člen (grafični prikaz razvoja dejavnosti) – člen ima neustrezen naziv.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Poimenovanje člena se uskladi z vsebino in se glasi »grafični prikaz razvoja naselja Ankaran in drugih poselitvenih območij«.

- Pripomba na 75. člen, drugi odstavek – v tekst vključiti tudi območje razpršene gradnje ob Poti na Brido, kot izhaja iz grafike.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

»Območja razpršene gradnje na Kolombinih, ob južnem delu Vinogradniške ceste, vzdolž vzhodnega dela Jadranske ceste in ob Poti na Brido se sanira.«

- Pripomba na 77. člen, prvi odstavek – k dejavnostim, ki se naj umeščajo na območja razpršene poselitve iz vidika ohranjanja naj se doda tudi ohranjanje kmetijstva.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Odstavek se glasi:

»Pri primerih ohranjenih tradicionalnih stanovanjskih stavb je opaziti močan odnos med stanovanjskim in gospodarskim delom objekta ter obdelanimi kmetijskimi površinami. Oblikovno so objekti največkrat prvotnega izvora, starejši in ne obnovljeni. Za primere ohranjenih tradicionalnih stanovanjskih stavb je pri prenovi obvezno strogo upoštevanje tradicionalnih principov. Spodbuja se ohranjanje kmetijstva in umestitev turističnih programov v te objekte.«

- Pripomba na 112. člen – sklicevanje na prilogo 3, ki je akt ne obsega.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Akt sicer danes res ne vsebuje priloge z določenimi regulacijskimi linijami, vendar jih sistemsko omogoča. Ob vzpostavitvi potrebe po tovrstni regulaciji se spreminja oz dodaja le priloga, tekstualnega dela odloka pa ni potrebno spreminjati.

- Pripomba na 120. člen – na kmetijskih zemljiščih naj se dovoli postavitve vkopanega rezervoarja za vodo.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Vse objekte, ki jih je mogoče graditi na območjih kmetijskih zemljišč, je pristojno Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano opredelilo v splošnih smernicah s področja varovanja kmetijskih zemljišč (dosegljive na spletu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MKGP/DOKUMENTI/KMETIJSTVO/Kmetijska-zemljisca/VARSTVO-KMETIJSKIH-ZEMLJISC/a0b9017e67/splosne_smernice.pdf).

Vsi objekti, ki v smernicah niso navedeni, se na kmetijskih zemljiščih ne dopuščajo.

- Pripomba na 120. člen – na gozdnih zemljiščih dopustiti postavitve ograde za živali in stajo.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Z navedeno vsebino se dopolni sedma alineja drugega odstavka 120. člen odloka (gradnja, postavitve in oblikovanje enostavnih objektov, ki se lahko gradijo brez obstoječega osnovnega objekta) tako, da se glasi:

»12712 - čebelnjaki na Z, A, IK, G, staje za rejo živali, razen ribogojnic na G«

- Splošna pripomba – kontradiktornost navedb glede ohranjanja obsega kmetijskih zemljišč in povečevanja obsega gozdov.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Zaraščanje kmetijskih zemljišč je navedeno le v poglavju o kmetijstvu kot stanje, izpostavljeno kot moteče pa v primeru zaraščanja kulturnih teras in mozaičnega prepleta kmetijskih rab, ki naj se iz različnih vidikov ohranja. V ostalih primerih je ohranjanje in spodbujanje večjega obstoječega obsega gozdov zaželeno (varovanje klifov zaradi erozije, ohranjanje koridorjev zaradi biodiverzitete, krajinska slika Ankarana in podobno).

PRIPOMBA ŠTEVILKA 128

- Pripomba se nanaša na načrtovanje poselitve izven naselja, tako na strateškem kot izvedbenem nivoju. Pripombodajalka predlaga, da se dopusti širitve območij razpršene gradnje in poselitve ter širitve strnjenih območij poselitve v zaledju, predvsem pa ob Vinogradniški, Jadranski in na Kolombinih.

PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA.

Pri razumevanju določb 60., 61., 62. in 63. člena je potrebno razumeti razliko med razpršeno poselitvijo kot pozitivnim pojavom, ki je obravnavana v poglavju II.4.2 DOLOČITEV OBMOČIJ RAZPRŠENE POSELITVE, v členih od 61. do 63., ter razpršeno gradnjo kot negativnim pojavom, ki je obravnavana v poglavju II.4.1 DOLOČITEV NASELIJ, OBMOČIJ RAZPRŠENE GRADNJE IN DRUGIH OBMOČIJ STRNJENE POSELITVE, v členih od 58. do 60. Območja ob Vinogradniški, Jadranski in na Kolombinih so prepoznana kot območja razpršene gradnje. Občina se je do razpršene gradnje opredelila na podlagi:

- Vizije razvoja občine, ki je dokument lokalne skupnosti, sprejet takoj po ustanovitvi občine

- Prostorskih razvojnih scenarijev
- Izdelanih strokovnih podlag in sicer Strokovna podlaga za poselitev, Krajinska zasnova, Urbanistični načrt Ankarana, Analiza pravnih podlag in prometni načrt občine Ankaran.

Na podlagi vseh navedenih dokumentov se je oblikoval občinski prostorski načrt. Razpršena poselitev se ohranja, pobude, ki so bile za ta namen podane v predpisnem roku, so bile obravnavane in smiselno upoštevane. Dodatno se je na podlagi pripomb obravnavalo in smiselno upoštevalo še dodatne predlagane širitve razpršene poselitve. Območja, naštetá v pripombi (Kolombini, Vinogradniška cesta in vzhodni del Jadranske ceste), so območja razpršene gradnje. Na teh območjih nadaljnje pozidave niso mogoče, vendar pa se je območjem razpršene gradnje, katera so že imela določena stavbna zemljišča, ta za pozidane dele ponovno vnesla v OPN

Glej tudi splošne odgovore »Razpršena poselitev« in »Razpršena gradnja«.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 28

- Pripomba se nanaša na umestitev sodobne predorske povezave in s tem razvojne možnosti delovanja KP Debeli rtič. Prometna povezava skozi predor bi v celoti prevzela prometni tok mednarodnega značaja, s čimer bi se zagotovile prometne površine za varen kolesarski in peš promet, JPP in lokalni promet na območju parka.

PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

V tekstualni del strateškega dela se pod poglavje o prometni zasnovi zapiše, da so okoljsko in prostorsko manj obremenjujoče možnosti prometnega povezovanja Lazareta in naselja Ankaran z namenom rešitve prometnega obremenjevanja krajinskega parka Debeli rtič, možne. Izgradnja predora med Lazaretom in Valdoltro naj se ustrezno strokovno preveri.

3. IZVEDBENI DEL – NAMENSKA RABA PROSTORA

3.1 ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

3.1.1 PRIPOMBE, KI BI GENERIRALE NOVO RAZPRŠENO GRADNJO V PROSTORU

PRIPOMBA ŠTEVILKA 5

k.o. Oltra, parc.št. 630

PRIPOMBA ŠTEVILKA 9

k.o. Oltra, par.št. 1148/7 – del

PRIPOMBA ŠTEVILKA 13

k.o. Ankaran, parc.št. 192/3

PRIPOMBA ŠTEVILKA 21

k.o. Oltra, parc.št. 427/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 23

k.o. Ankaran, parc.št. 93/8

PRIPOMBA ŠTEVILKA 24a

Parc.št. 1023/2-del, k.o. Oltra

PRIPOMBA ŠTEVILKA 31

k.o. Oltra, parc.št.1201

PRIPOMBA ŠTEVILKA 44

k.o. Ankaran, parc.št. 245/1, 246/1, 247

PRIPOMBA ŠTEVILKA 59a

k.o. Ankaran, parcela št. 66

PRIPOMBA ŠTEVILKA 59c

k.o. Ankaran, parcela št. 82/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 60

Parcela št. 1193, k.o. Oltra

PRIPOMBA ŠTEVILKA 71b

k.o. Oltra, parc.št. 1196, 1197/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 80

Parcela št. 1192, k.o. Oltra

PRIPOMBA ŠTEVILKA 81

Parcela št. 1190/17, k.o. Oltra

PRIPOMBA ŠTEVILKA 84

k.o. Oltra, parc.št. 1184

PRIPOMBA ŠTEVILKA 105

k.o. Ankaran, parc.št. 93/12

PRIPOMBA ŠTEVILKA 114

k.o. Oltra, parc.št. 462/2

PRIPOMBI ŠTEVILKA 124, 125

Parc. št. 172/3, k.o. Oltra

Pripombe se nanašajo na vzpostavitev stavbnega zemljišča za bivanje ali opravljanje dejavnosti v odprtem prostoru.

STALIŠČE:PRIPOMB SE NE UPOŠTEVA

Vse pripombe se vsebinsko nanašajo na generiranje nove razpršene gradnje in so nesprejemljive.

Glej splošne odgovore »Razpršena gradnja«, »Prostorsko načrtovanje«, »Vizija prostorskega razvoja občine« in »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«.

Pripombe številka 9, 21 in 71b so že bile podane kot pobude, zato so že prejele negativno stališče občine, vendar so bile podane znova.

Pripombe številka 5, 13, 23, 31, 44, 59, 60, 80, 81, 84, 105, 114, 124, 125 so hkrati tudi nove vsebine v postopku izdelave OPN. Pobude niso bile podane v roku, predvidenem za podajo pobud. Zanje glej tudi splošen odgovor »Nove pobude«.

Pripomba številka 24a, dodatna obrazložitev: Na obravnavani lokaciji je potrebno upoštevati tudi, da območje iz prometnega vidika predstavlja konfliktno območje, zato je širitev poselitve vzdolž Jadranske ceste nesprejemljiva. Prav tako je nesprejemljivo novo umeščanje površin za bivanje v 100 m obalni pas. Zanje glej tudi splošen odgovor »Načrtovanje stavbne rabe v obalnem prostoru«.

Pripomba številka 59c: gradnja za potrebe vzpostavitve nove turistične kmetije bi pomenila novo razpršeno gradnjo. Gradnja pomožnih kmetijskih objektov pa je mogoča skladno s pogoji 159. člena OPN.

Ker so pripombe neskladne s temeljnimi principi prostorskega načrtovanja (razpršena gradnja ni dovoljena), je strokovno stališče do njih negativno.

Za lažjo identifikacijo pripomb glej tudi grafični list 3.1.1.

3.1.2 PRIPOMBE, KI PREDLAGAJO ŠIRITVE OBSTOJEČIH OBMOČIJ STAVBNIH ZEMLIŠČ, KI NISO RAZPRŠENA POSELITEV

PRIPOMBA ŠTEVILKA 14

k.o. Hribi, parc.št. 2002

PRIPOMBA ŠTEVILKA 20

k.o. Hribi, parc.št. 2004/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 40

k.o. Hribi, parc.št. 2011/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 46

k.o. Oltra, 918, 916/1, 914/1, 919/3, 915, 919/5, 919/4, 909/1, 909/2

PRIPOMBA ŠTEVILKA 51

k.o. Oltra, parc.št. 424/2, 424/3, 420/18

PRIPOMBA ŠTEVILKA 90

k.o. Oltra, parc.št. 844, 845, 846, 847

Pripombe se nanašajo na vzpostavitev stavbnega zemljišča kot širitve območij obstoječih stavbnih zemljišč, ki niso območja razpršene poselitve.

STALIŠČE: PRIPOMB SE NE UPOŠTEVA

Namen in lokacija zemljišč, na katere se nanašajo pripombe, ne ustrezajo. Glej splošne odgovore »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, »Prostorsko načrtovanje« in »Vizija prostorskega razvoja občine«.

Za pripombo 46 glej tudi splošen odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč znotraj KP Debeli Rtič«.

Hkrati so vse vsebine v obliki pripombe podane prvič, torej so nove pobude za načrtovanje in niso bile obravnavane v predhodnih postopkih. Glej splošen odgovora »Nove pobude«

PRIPOMBA ŠTEVILKA 58

k.o. Oltra, parc.št. 477, 478 – del

PRIPOMBA ŠTEVILKA 63

k.o. Oltra, parc.št. 479/1, 479/2, 480

Vsebina pripomb se nanaša tako na namensko rabo prostora kot tudi na veljaven podroben prostorski izvedbeni akt (Odlok o zazidalnem načrtu "Dolge njive - Campi lunghi, pod cerkvijo" v Ankaranu, Uradne objave, št. 6/2001, spremembe in dopolnitve Uradni list RS, št 68/2010).

STALIŠČE: PRIPOMB SE NE UPOŠTEVA

Predlagani spremembi nista skladni z vsebino podrobnega prostorskega akta in bi zahtevali spremembo tako OPN v sprejemanju kot podrobnega akta. Postopek spremembe izvedbenega akta se lahko vodi po sprejetju OPN, vendar mora biti sprememba skladna s cilji nadrejenega akta. Na območjih za organizirano stanovanjsko gradnjo znotraj naselja Ankaran je z OPN zaželeno gradnja srednje gostote (nizko – gosto), obe pripombi pa predstavljata odklon od začrtane smeri razvoja naselja Ankaran. Glej tudi splošne odgovore »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, »Prostorsko načrtovanje«, »Vizija prostorskega razvoja občine« in »Nove pobude«.

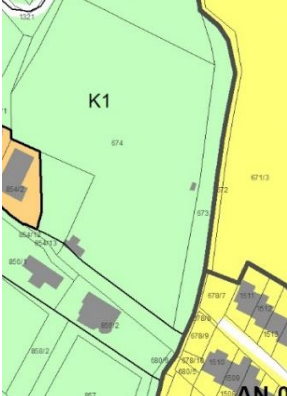
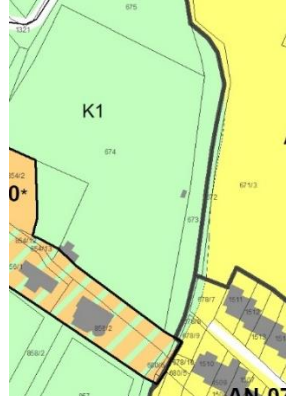
PRIPOMBA ŠTEVILKA 86a

k.o. Oltra, parc.št. 673

STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA

V območje stavbnih zemljišč se vrne del parcele, ki je bil kot stavbno zemljišče že načrtovan. Predlog širitve stavbnega zemljišča pa se bo obravnaval v postopku sprememb in dopolnitev OPN. Glej tudi splošne odgovore

»Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, »Prostorsko načrtovanje«, »Vizija prostorskega razvoja občine« in »Nove pobude«.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
86a		

Za lažjo identifikacijo pripomb glej tudi grafični list 3.1.2.

3.1.3 PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZARADI VRISA OBSTOJEČE RAZPRŠENE GRADNJE (NOVA OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ)

PRIPOMBA ŠTEVILKA 8

k.o. Oltra, parc.št. 1183/12

PRIPOMBA ŠTEVILKA 10

k.o. Oltra, parc.št. 1183/9

PRIPOMBA ŠTEVILKA 11

k.o. Oltra, parc.št. 1182/5

PRIPOMBA ŠTEVILKA 12

k.o. Oltra, parc.št. 1206/3

PRIPOMBA ŠTEVILKA 15

k.o. Oltra, parc.št. 1206/2

PRIPOMBA ŠTEVILKA 16

k.o. Oltra, parc.št. 1207/2, 1207/5, 1207/6, 1207/7, 1207/8

PRIPOMBA ŠTEVILKA 25

k.o. Oltra, parc.št. 1183/11

PRIPOMBA ŠTEVILKA 26

k.o. Oltra, parc.št. 1296/3 – del, 1296/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 49

k.o. Oltra, parc.št. 1312

PRIPOMBA ŠTEVILKA 53

k.o. Oltra, parc.št. 1277/5, 1277/6

PRIPOMBA ŠTEVILKA 54

k.o. Oltra, parc.št. 1277/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 55

k.o. Oltra, parc.št. 1277/7

PRIPOMBA ŠTEVILKA 56

k.o. Oltra, parc.št. 1280/6

PRIPOMBA ŠTEVILKA 57

k.o. Oltra, parc.št. 1280/5

PRIPOMBA ŠTEVILKA 111

k.o. Oltra, parc.št. 1020/2

Pripombe se nanašajo na vris stavbnega zemljišča obstoječim objektom. Objekti so bili s Strokovnimi podlagami za poselitev prepoznani kot razpršena gradnja.

STALIŠČE: PRIPOMB SE NE UPOŠTEVA

Razpršeni gradnji se stavbnih zemljišč ne vriše.

Glej splošne odgovore »Razpršena gradnja«, »Ažuriranje stanja«, »Prostorsko načrtovanje« in »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«.

Za lažjo identifikacijo pripombe glej tudi grafični list 3.1.3.

3.1.4. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA ŠIRITEV STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJIH RAZPRŠENE POSELITVE - A

PRIPOMBA ŠTEVILKA 37

Parc. št. 1190/16, k.o. Oltra

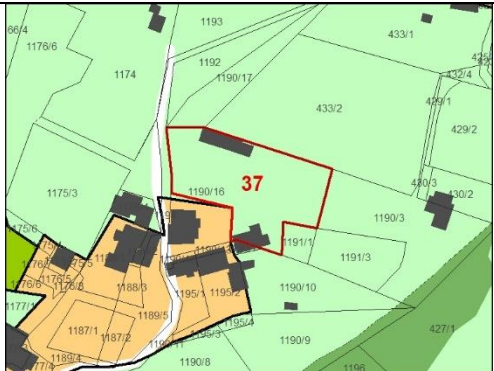
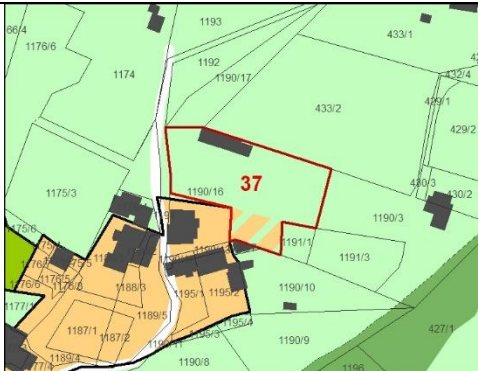
Pripomba se nanašajo na širitev stavbnega zemljišča razpršene poselitve (A) zaradi vrisa obstoječih funkcionalnih zemljišč razpršene poselitve. Stavbno zemljišče naj se razširi na celotno parcelo.

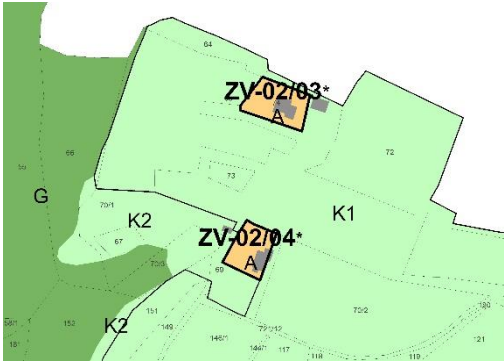
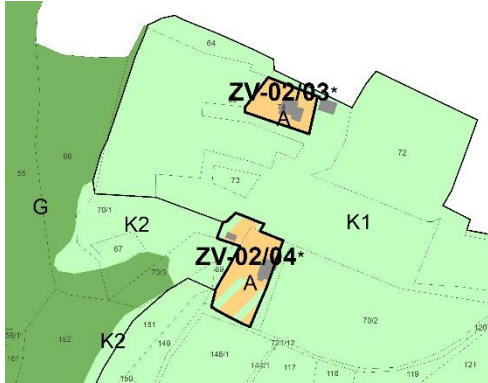
STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA

Razpršena poselitev je pozitiven pojav v prostoru, ki ga OPN Ankaran strateško podpira, ohranja in omogoča njegov razvoj. Glej splošen odgovor »Razpršena poselitev«.

Na območju je umeščenih več razpršenih pomožnih kmetijskih objektov, en od objektov je zgrajen pred 1967. En objekt presega velikost pomožnega objekta in funkcionalno zaokrožuje obstoječi zaselek – namenska raba se spremeni na način, da se objekt vključi v stavbna zemljišča. Predlagana širitev za celotno parcelo, kar predstavlja 4x površino obstoječega stavbnega zemljišča, zaradi umeščenosti ostalih pomožnih kmetijskih objektov ni upravičena, brez opredelitve jasne potrebe po dodatnih stavbnih zemljiščih pa ni mogoča.

Glej tudi splošen odgovor »Nove pobude«.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
37	 A map of a rural area with various land parcels. A red boundary labeled '37' encloses a specific area. The map includes parcel numbers such as 1174, 1190/17, 433/2, 429/1, 429/2, 430/3, 430/2, 1190/3, 1191/1, 1191/3, 1190/10, 1190/9, 427/1, 1190/8, 1190/5, 1190/4, 1190/6, 1190/7, 1190/8, 1190/9, 1190/10, 1190/11, 1190/12, 1190/13, 1190/14, 1190/15, 1190/16, 1190/17, 1190/18, 1190/19, 1190/20, 1190/21, 1190/22, 1190/23, 1190/24, 1190/25, 1190/26, 1190/27, 1190/28, 1190/29, 1190/30, 1190/31, 1190/32, 1190/33, 1190/34, 1190/35, 1190/36, 1190/37, 1190/38, 1190/39, 1190/40, 1190/41, 1190/42, 1190/43, 1190/44, 1190/45, 1190/46, 1190/47, 1190/48, 1190/49, 1190/50, 1190/51, 1190/52, 1190/53, 1190/54, 1190/55, 1190/56, 1190/57, 1190/58, 1190/59, 1190/60, 1190/61, 1190/62, 1190/63, 1190/64, 1190/65, 1190/66, 1190/67, 1190/68, 1190/69, 1190/70, 1190/71, 1190/72, 1190/73, 1190/74, 1190/75, 1190/76, 1190/77, 1190/78, 1190/79, 1190/80, 1190/81, 1190/82, 1190/83, 1190/84, 1190/85, 1190/86, 1190/87, 1190/88, 1190/89, 1190/90, 1190/91, 1190/92, 1190/93, 1190/94, 1190/95, 1190/96, 1190/97, 1190/98, 1190/99, 1190/100.	 A map of the same rural area as the previous one, showing the implementation of the comment. The red boundary labeled '37' is still present, but the area it encloses is now shaded in orange, indicating a change in land use or a specific action taken. The map includes the same parcel numbers as the previous one.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
59b		

PRIPOMBA ŠTEVILKA 83

Parc. št. 633, k.o. Oltra

Pripomba se nanašajo na širitev stavbnega zemljišča razpršene poselitve (A) zaradi vrisa obstoječih funkcionalnih zemljišč razpršene poselitve. Stavbno zemljišče naj se razširi na predlagane površine.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Razpršena poselitev je pozitiven pojav v prostoru, ki ga OPN Ankaran strateško podpira, ohranja in omogoča njegov razvoj. Glej splošen odgovor »Razpršena poselitev«.

Predlagana širitev stavbnega zemljišča se upošteva. Označena zemljišča so v naravi del parcele objekta na parceli 631.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
83		

PRIPOMBA ŠTEVILKA 120

Parc. št. 470/7-del, k.o. Oltra

Pobudnik predlaga uskladitev namenske rabe prostora z dejansko rabo za območje vkopane kleti.

STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA

Razpršena poselitev je pozitiven pojav v prostoru, ki ga OPN Ankaran strateško podpira, ohranja in omogoča njegov razvoj. Glej splošen odgovor »Razpršena poselitev«.

Območje stavbnega zemljišča se poveča za območje, ki je v podatkih o dejanski rabi (vir MKGP) opredeljeno kot pozidano zemljišče.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
120		

3.2 OHRANITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA – NEPOZIDANA ZEMLJIŠČA

3.2.1 PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA OHRANITEV NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJIH RAZPRŠENE POSELITVE - A

PRIPOMBA ŠTEVILKA 106

Parcela št. 69, k.o. Ankaran

Pripomba se nanaša na ohranitev stavbnega zemljišča, ki je bilo prostorska rezerva razpršene poselitve.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Razpršena poselitev je pozitiven pojav v prostoru, ki ga OPN Ankaran strateško podpira, ohranja in omogoča njegov razvoj. Spodbuja se ohranitev območij razpršene poselitve, vendar pod strogimi oblikovnimi pogoji, ki bodo morali upoštevati lastnosti avtohtone gradnje.

Glej splošen odgovor »Razpršena poselitev«.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
106		

3.2.2. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA OHRANITEV NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V EUP AO-12

PRIPOMBA ŠTEVILKA 1

k.o. Oltra, parc.št 1210/1, 1210/2, 1210/3, 1210/4, 1210/5, 1211

Ob ohranitvi stavbnega zemljišča za obstoječ namen naj se izboljšajo tudi pogoji izrabe zemljišča (višji faktor zazidanosti, etažnost in delež poslovnih prostorov).

PRIPOMBA ŠTEVILKA 19

k.o. Oltra, parc.št.1212/1

Z ohranitvijo stavbnega zemljišča za obstoječ namen naj se omogoča gradnja za turizem. Priobalni pas naj bo manj kot 100 m.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 27

k.o. Oltra, parc.št.1077/4

Ohranijo naj se stavbna zemljišča za obstoječ namen.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 36

k.o. Ankaran, par.št.1214/1

Ohrani naj se stavbno zemljišče z namenom razvoja turizma in spremljajočim programom športa, rekreacije in vzdrževanih stanovanj.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 61

k.o. Oltra, parc.št. 1210/1, 1210/2, 1210/3, 1210/4, 1210/5, 1211

Sprememba namenske rabe obravnavanih zemljišč ni bila izvedena na podlagi ustreznih strokovnih podlag. Sprememba v kmetijska zemljišča ni ustrezna, saj ni skladna s Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 62

k.o. Oltra, parc.št. 1212/1

Sprememba namenske rabe obravnavanih zemljišč ni bila izvedena na podlagi ustreznih strokovnih podlag. Sprememba v kmetijska zemljišča ni ustrezna, saj ni skladna s Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

STALIŠČE: PRIPOMBE SE SMISELNO UPOŠTEVA

Pripombe se nanašajo na izvzem iz območja nezazidanih stavbnih zemljišč za namen centralnih dejavnosti znotraj območja naselja Ankaran. Vse pripombe so locirane med centralnim delom naselja Ankaran in Sv. Katarino, v pasu med Jadransko cesto in obalo, znotraj UN Ankaran.

Zemljišča se vrne v območja stavbnih zemljišč in sicer se jih opredeli kot parkovne zelene površine. Kmetijska raba, kot je bila predlagana v razgrnjenem dokumentu, bi bila namreč delno omejena najmanj zaradi umeščanja kolesarske povezave vzdolž Jadranske ceste. Kljub temu, da se je Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano v mnenju na osnutek OPN strinjalo s predlaganimi izvzemi (v katerem smo povečali obseg kmetijske namenske rabe, saj je cilj Zakona o kmetijskih zemljiščih ohranjanje in izboljševanje pridelovalnega potenciala ter povečevanje obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane, trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo in ohranjanje krajine ter ohranjanje in razvoj podeželja), se zemljišča opredeli enako kot zemljišča v EUP AO-09. V obeh EUP se predvidi enake ureditve, zato se zanje predpiše enaka namenska raba, način urejanja in usmeritve. Vsa zemljišča v EUP AO-12 tako ostanejo stavbna zemljišča, vendar kot zelene parkovne površine. Z namenom zagotovitve enotne ureditve tega pomembnega vstopnega prostora v naselje pa se za območje predvidi način urejanja z OPPN. Za OPPN se predpišejo usmeritve in sicer:

- Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči.
- V čim večji meri naj se ohranja naravna krajina. Kmetijska dejavnost (trajni nasadi) se umešča pretežno ob Jadransko cesto. Dovoljeni le trajni nasadi, značilni za obmorski prostor. Zemljišča, ki so v neposrednem zaledju morja, se prepušča zaraščanju in s tem zagotovi tamponsko cono za slani travnik. Zagotavljajo se ukrepi za odstranjevanje in preprečevanje širjenja invazivnih rastlinskih vrst.
- V območje se ob upoštevanju omejitev lahko umeščajo rekreacijske in prostočasne dejavnosti.
- Območje mora ohraniti zelen karakter, kar je še posebej pomembno za veduto oziroma 30 m pas ob Jadranski cesti.
- Funkcionalno celovito in oblikovno enotno je dovoljeno umestiti manjše število (do 3) pritličnih paviljonskih objektov, skladnih z oblikovnimi principi kraško primorske arhitekturne krajine, ki po zahtevnosti spadajo med nezahtevne objekte in so namenjeni kulturni in turistični dejavnosti kot dopolnitev programa ob načrtovani kolesarski in peš potezi skozi območje. Tipologija gradnje je točkovna pozidava v zelenih površinah.
- Stavbe je mogoče načrtovati izven 30 m varovalnega koridorja Jadranske ceste ter 100 m obalnega pasu, upoštevajoč tudi potrebne odmike od naravne vrednote obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju.

Konkretne ureditve znotraj EUP AO-12 in AO-09 se bodo načrtovale z enotnim OPPN.

Ker se zemljišča nahajajo tudi znotraj 100 metrskega obalnega pasu, glej tudi splošni odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju KP Debeli rtič«.

Ker se zemljišča nahajajo znotraj UN Ankaran, glej tudi splošni odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«.

Ker se kljub pripombam zemljiščem ne vrača ista stavbna raba, kot so jih zemljišča imela do sedaj, glej tudi splošen odgovor »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
1 19 27 36 61 62		

3.2.3 PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA OHRANITEV NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IZVEN NASELJA

PRIPOMBA ŠTEVILKA 24c

k.o. Oltra, parc.št.1025, 1023/2, del 1026

PRIPOMBA ŠTEVILKA 32

k.o. Ankaran, parc.št. 108/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 33

k.o. Ankaran, parc.št. 93/4

PRIPOMBA ŠTEVILKA 34

k.o. Ankaran, parc.št. 93/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 35

k.o. Ankaran, parc.št. 88/1, 102, 104/8, 104/6, 104/2, 104/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 38

k.o. Ankaran, parc.št. 98/7, 96, 98/8, 111/1, 111/2, 111/3, 112

PRIPOMBA ŠTEVILKA 39

k.o. Ankaran, parc.št. 98/7, 96, 98/8, 111/1, 111/2, 111/3, 112

PRIPOMBA ŠTEVILKA 42

k.o. Oltra, parc.št. 407/21

PRIPOMBA ŠTEVILKA 45

k.o. Oltra, parc.št. 407/2

PRIPOMBA ŠTEVILKA 50

k.o. Oltra, parc.št. 1308/1, 1292

PRIPOMBA ŠTEVILKA 65

k.o. Oltra, parc.št.929/3

PRIPOMBA ŠTEVILKA 70

k.o. Oltra, parc.št. 441

PRIPOMBA ŠTEVILKA 71a

k.o. Oltra, parc.št. 1196, 1197/1

PRIPOMBA ŠTEVILKA 93

k.o. Ankaran, parc.št. 93/3

PRIPOMBA ŠTEVILKA 94

k.o. Oltra, parc.št. 435/6

PRIPOMBA ŠTEVILKA 112

k.o. Oltra, parc.št. 438, 439

PRIPOMBA ŠTEVILKA 113

k.o. Ankaran, parc.št. 742/2

STALIŠČE: PRIPOMB SE NE UPOŠTEVA

Pripombe se nanašajo na izvzeme večjih območij nezazidanih stavbnih zemljišč iz stavbne namenske rabe v zaledju občine. Lokacijsko se pripombe nahajajo na hrib Kolombini (pripombe 42, 45, 50, 70, 71, 94, 112), vzhodni rob občine (pripombe 32, 33, 34, 35, 38, 39, 93, 113), območje ob Vinogradniški cesti (pripomba 65) in na obalni pas (pripomba 24c).

Stavbna zemljišča so bila načrtovana v nasprotju z zakonsko določenimi cilji in temeljnimi načeli prostorskega načrtovanja, v nasprotju z vizijo razvoja in cilji prostorskega načrtovanja občine, v določenih primerih v nasprotju z posameznimi zakonskimi ali drugimi pravnimi podlagami ter v nasprotju s strokovnimi ugotovitvami, izhajajočimi iz izdelanih strokovnih podlag.

Glej splošne odgovore »Prostorsko načrtovanje«, »Vizija prostorskega razvoja občine – razvojni scenariji«, »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju Krajinskega parka Debeli rtič« in »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«.

Za lažjo identifikacijo pripombe glej tudi grafični list 3.2.3.

3.3 OHRANITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA – POZIDANA ZEMLJIŠČA

3.3.1 PRIPOMBE SE NANAŠAJO NA OHRANITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA OBSTOJEČI RAZPRŠENI GRADNJI

Pripombe se nanašajo na ohranitev stavbnega zemljišča objektom, ki so bili s strokovnimi podlagami prepoznani kot razpršena gradnja, v dopolnjenem osnutku OPN pa stavbnega zemljišča nimajo več.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 4

k.o. Oltra, parc.št. 1205/3

PRIPOMBA ŠTEVILKA 6

k.o. Oltra, parc.št. 407/36

PRIPOMBA ŠTEVILKA 7b

k.o. Ankaran, parc.št. 114/1, 114/2

PRIPOMBA ŠTEVILKA 24b

k.o. Oltra, parc.št. 1023/2-del, 1022/9

PRIPOMBA ŠTEVILKA 122a

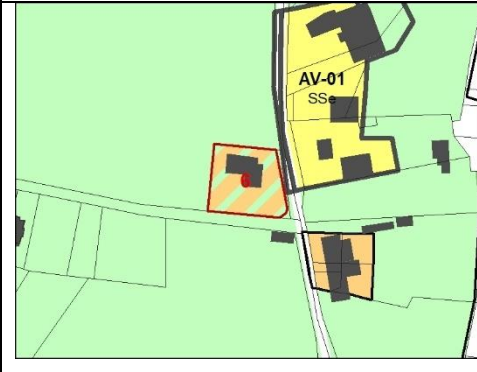
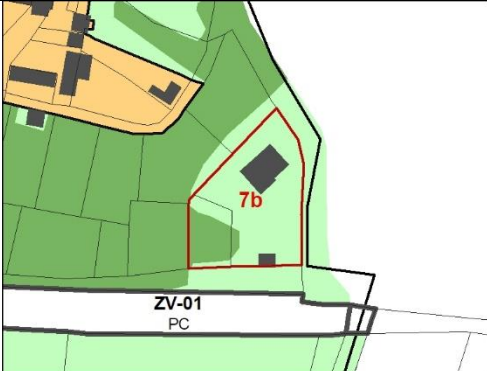
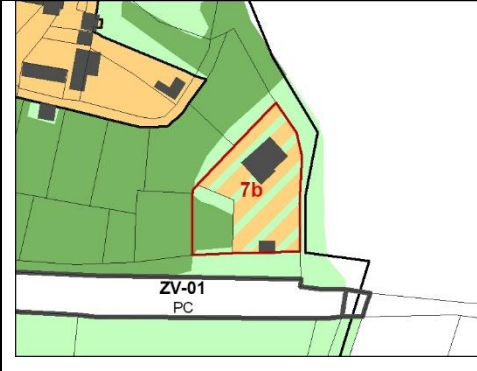
k.o. Jernej, parc.št. 1799/1

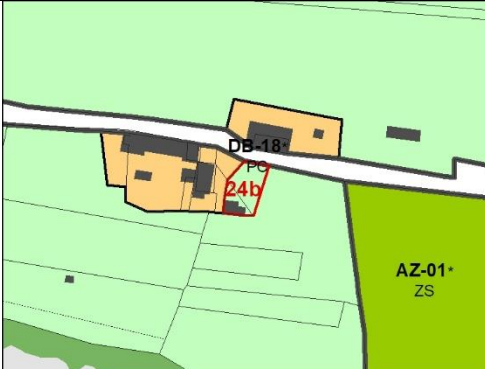
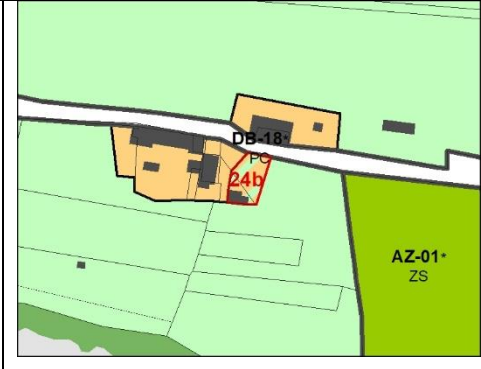
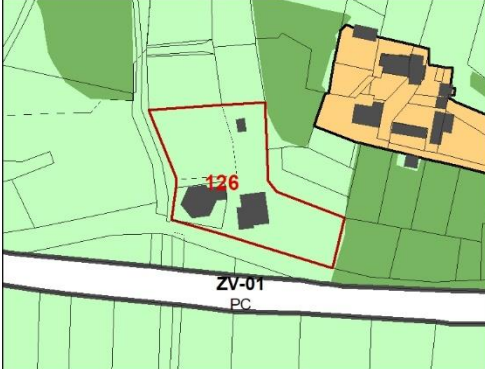
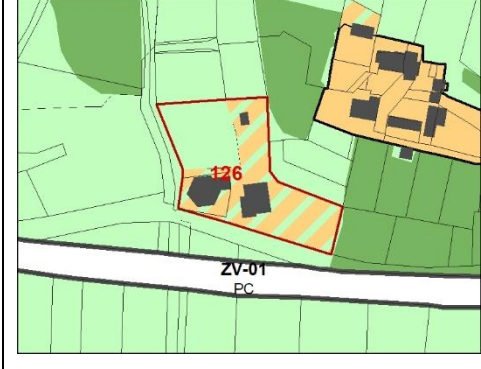
PRIPOMBA ŠTEVILKA 126

k.o. Ankaran, parc.št. 95/6-del, 95/7

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Stavbno zemljišče se ohrani na zemljiških parcelah, na katerih stojijo stanovanjske stavbe, prepoznane kot razpršena gradnja. Predpiše se posebne prostorske izvedbene pogoje.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
4		
6		
7b		

24b		
122a		
126		

Zaradi enakopravnosti obravnave vseh občanov z istovrstno vsebinsko problematiko, se v stavbno zemljišče povrne tudi zemljišča, naštetá v nadaljevanju, čeprav lastniki pripomb niso podali. Prav tako je pristop skladen z mnenjem Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, ki za tovrstna pozidana zemljišča, kljub določilom pravnih aktov s področja prostora glede evidentiranja razpršene gradnje, ne želi načrtovati kmetijskih površin. Ta zemljišča so:

- Parc.št. 657, k.o. Oltra
- Parc.št. 2034/7 in 2031/1, k.o. Oltra
- Parc.št. 1877/3, k.o. Jernej
- Parc.št. 1877/2, k.o. Jernej
- Parc.št. 425/1-del, 423/2-del, k.o. Oltra
- Parc.št. 856/1, 856/2, 854/10, k.o. Oltra
- Parc.št. 3871, k.o. Jernej
- Parc.št.*512, k.o. Jernej
- Parc.št. 444/3 in 444/4, k.o. Oltra.

Zaradi obdanosti z območji stavbnih zemljišč se posledično vrnejo v stavbna zemljišča tudi parcele št. 854/12 in 673-del, k.o. Oltra, ki predstavljajo poti.

Zaradi poseganja v priobalni pas se stavbno zemljišče ne vrača parcela št. 907, k.o. Oltra.

Vse vsebine bodo ponovno javno razgrnjene.

3.3.2 PRIPOMBA SE NANAŠA NA OHRANITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA OBSTOJEČI RAZPRŠENI POSELITVI

PRIPOMBA ŠTEVILKA 7A

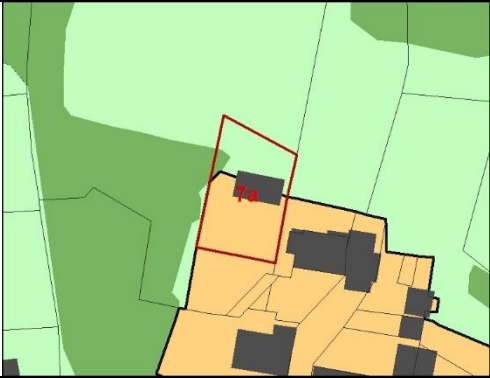
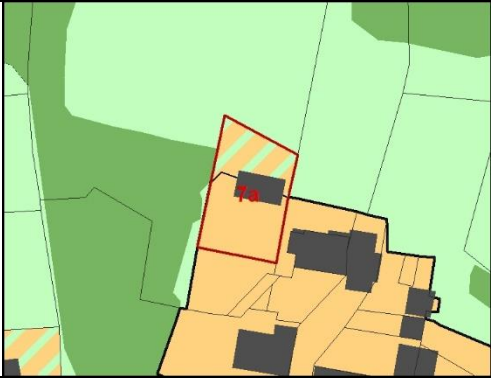
k.o. Ankaran, parc.št. 98/2

Celotno zemljišče naj se ponovno vključi v stavbno zemljišče.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Na parceli je obstoječ kmetijski objekt, zgrajen pred letom 1967. Celotno zemljišče se vključi v območje A.

Glej tudi splošni odgovor »Razpršena poselitev«.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
7a		

3.4 SPREMEMBA VRSTE STAVBNE NAMENSKE RABE

3.4.1 PRIPOMBE SE NANAŠAJO NA SPREMEMBO VRSTE STAVBNE NAMENSKE RABE IZ ZELENIH POVRŠIN V OBMOČJA ZA BIVANJE ALI CENTRALNE DEJAVNOSTI

PRIPOMBA ŠTEVILKA 72

k.o. Oltra, parc.št. 1070/2, 1070/3

Ohrani naj se namembnost SSe, saj sta na obeh zemljiščih stanovanjska objekta.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 75

k.o. Oltra, parc.št. 1070/4

Omogoči naj se gradnja gostinsko turističnega objekta z možnostjo nastanitev.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 91

k.o. Oltra, parc.št. 836/2, 842

Načrtuje naj se namenska raba SSe, saj sta na obeh zemljiščih stanovanjska objekta.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 101

k.o. Oltra, parc.št. 1075/2, 1075/3, 1075/4, 1075/5

Izven 100 obalnega pasu ter 30 m varovalnega pasu Jadranske ceste naj se ohrani območje centralnih dejavnosti ali vsaj omogoči postavitve objektov za kratkotrajno nastanitev.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 102

k.o. Oltra, parc.št. 1075/2, 1075/3, 1075/4, 1075/5

Izven 100 obalnega pasu ter 30 m varovalnega pasu Jadranske ceste naj se ohrani območje centralnih dejavnosti ali vsaj omogoči postavitve objektov za kratkotrajno nastanitev.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 104

k.o. Oltra, parc.št. 1075/2, 1075/3, 1075/4, 1075/5

Izven 100 obalnega pasu ter 30 m varovalnega pasu Jadranske ceste naj se ohrani območje centralnih dejavnosti ali vsaj omogoči postavitve objektov za kratkotrajno nastanitev.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Pripombe se nanašajo na EUP AO-09 in so večinoma pripombe za spremembo v območje centralnih dejavnosti, kot je to določal predhodni prostorski akt, ali v drugo namensko rabo prostora, ki omogoča boljše finančno izrabo površin od zelenih površin.

Stavbna zemljišča so bila načrtovana v nasprotju z vizijo razvoja in cilji prostorskega načrtovanja občine, v določenih primerih v nasprotju z posameznimi zakonskimi ali drugimi pravnimi podlagami ter v nasprotju s strokovnimi ugotovitvami, izhajajočimi iz izdelanih strokovnih podlag, zato se stavbno zemljišče mešane rabe ne ohrani, ampak se še naprej načrtuje območje zelenih parkovnih površin. Glej splošne odgovore »prostorsko načrtovanje«, »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov« in »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu« ter odgovor na pripombo številka 107 (poglavje 6.8 Območje OPPN turistično apartmajsko naselje Oltra).

Vendar pa se za območje predvidi urejanje z OPPN, s katerim bo mogoče funkcionalno celovito in oblikovno enotno umestiti manjše število (3-5) pritličnih paviljonskih objektov, skladnih z oblikovnimi principi kraško primorske arhitekturne krajine, ki po zahtevnosti spadajo med nezahtevne objekte in so namenjeni kulturni in turistični dejavnosti kot dopolnitev programa ob načrtovani kolesarski in peš potezi skozi območje. Tipologija gradnje je točkovna pozidava v zelenih površinah. Stavbe bo mogoče načrtovati izven 30 m varovalnega koridorja Jadranske ceste ter 100 m obalnega pasu, upoštevajoč tudi potrebne odmike od naravne vrednote obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju. Območje mora ohraniti zelen karakter, kar je še posebej pomembno za veduto oziroma 30 m pas ob Jadranski cesti.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 87

k.o. Oltra, parc.št. 935/1

Ohrani naj se namenska raba centralnih dejavnosti, saj je parcela delno pozidana s stopniščem in dostopno potjo.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Gre za terensko manj ustrezno območje za zazidavo v velikem naklonu, težko dostopno. Načrtovanje centralnih dejavnosti se usmerja v naselje Ankaran. Območje se ohranja v stavbnih površinah zaradi možnosti umeščanja kolesarskih povezav in sorodnih ureditev. Območje se načrtuje kot zelena površina zaradi ohranjanja redkih zelenih koridorjev med obalo in zaledjem.

Glej splošni odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran« in »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 108

k.o. Oltra, parc.št. 1367/26

Ohrani naj se namenska raba, ki omogoča stanovanjsko gradnjo, saj je že bila vložena vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Območje se ureja na podlagi UN Ankaran. Območje je vedutno izpostavljeno in najeda prepoznaven zeleni koridor ob Jadranski cesti.

Glej splošni odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran« in »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«.

3.4.2 DRUGE SPREMEMBE STAVBNE NAMENSKE RABE

PRIPOMBI ŠTEVILKA 82, 91

k.o. Oltra, parc.št. 836/2, del 842

Območje stanovanjske vile z vrtom na Jadranski 31a, parcela št. 836/2 in 842-del, k.o. Oltra, naj se spremeni iz CDz v SSe.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA.

Stavba, ki je skupaj z vrtom evidentirana kot kulturna dediščina pod EŠD 12282, skladno s pridobljenimi upravnimi dovoljenji lahko še naprej ohranja stanovanjsko funkcijo, prav tako pa je pri posegih v varovano območje potrebno upoštevati režimom varstva kulturne dediščine. Kljub temu je območje tako programsko kot parcelno del kompleksa, primarno namenjenega centralnim dejavnostim – zdravstvo in ga kot takega v OPN tudi v nadaljnje načrtujemo.

Vzpostavljane območij za bivanje v 100 m obalnem pasu je v nasprotju najmanj s strateškimi usmeritvami občine in usmeritvami iz Barcelonske konvencije - Protokol o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju. OPN načrtuje tudi, da bodo parkovne ureditve javno dostopne.

PRIPOMBE ŠTEVILKA 117, 118, 119

117 - k.o. Oltra, parc.št. 1365/25, 1365/24, 1368/18, 1368/26

118 - k.o. Oltra, parc.št. 1365/25, 1365/24, 1368/18, 1368/26

119 - k.o. Oltra, parc.št. 1365/25, 1365/24

Podrobnejša NRP v EUP AN-25 naj se spremeni iz SSv v SSe ali SSs. Sprememba naj se izvede vsaj za parceli št. 1365/25 in 1365/24, k.o. Oltra, ki naj se v tem primeru priključita k EUP AN-24 SSe.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Območje se bo urejalo na podlagi OPPN. Idejne zasnove za OPPN še niso bile izdelane, prav tako ne geodetski posnetek. Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba skladna s cilji prostorskega razvoja občine in gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora. Usmeritve za izdelavo OPPN v EUP AN-25 se bodo dopolnile z navedbo, da se zaradi terenskih razmer, ki se ugotovijo v postopku izdelave OPPN, tipologija zazidave na navedenih parcelah lahko spremeni. Meje EUP se zaradi komunalne neopremljenosti območja ne bo spreminjalo. Izgradnja GJI znotraj območja bo predmet enega OPPN.

3.5 SPREMEMBA IZ STAVBNE NAMENSKE RABE V KMETIJSKO oz. GOZDNO RABO

PRIPOMBA ŠTEVILKA 52

Parc.št. 1293, k.o. Oltra

Naj se izvzame iz stavbne namenske rabe, zaradi ohranitve zelenega karakterja območja.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Pripombi se nanašata na spremembo stavbnih zemljišč v primarno rabo na območju, predvidenem za urejanje z OPPN. Območje je ustrezno za poselitev.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 69

Parc.št. 1293, k.o. Oltra

Naj se izvzame iz stavbne namenske rabe, zaradi možnosti ekstenzivnega kmetijstva na parceli.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Pripombi se nanašata na spremembo stavbnih zemljišč v primarno rabo na območju, predvidenem za urejanje z OPPN. Območje je ustrezno za poselitev.

3.6 SPREMEMBA NAMENSKE RABE IZ GOZDA V KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

PRIPOMBA ŠTEVILKA 3

Parcela št. 625, k.o. Oltra

Pripomba se nanaša na vzpostavitev kmetijskih zemljišč na območju današnjega gozda.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Krčitev gozda ni skladna s strategijo prostorskega razvoja občine.

Glej tudi splošni odgovor »Prostorsko načrtovanje« in strokovno podlago Krajinska zasnova Občine Ankaran.

3.7 AŽURIRANJE STANJA

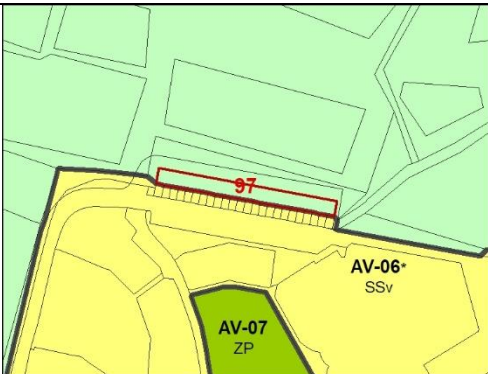
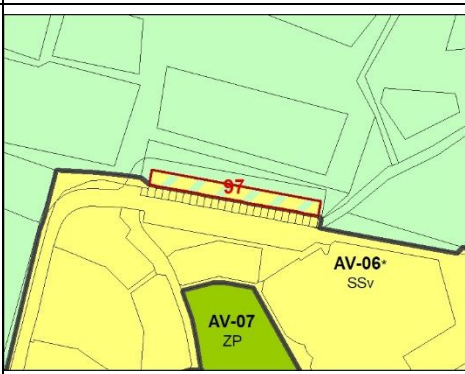
PRIPOMBA ŠTEVILKA 97

k.o. Ankaran, parcela št. 952,

Gre za pobudo, kjer se predlaga drugačno interpretacijo roba stavbnega zemljišča zaradi zamika, nastalega pri prenosu namenske rabe na zemljiški katastrski načrt.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Na zemljišču je zgrajen garažni objekt, ki služi pozidavi v EUP AV-06. Pri prenosu stavbnih zemljišč na ZKP je prišlo do zamikov. Celotna parcela št. 952, k.o. Ankaran se vključi v območja stavbnih zemljišč SSv in v EUP AV-06.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
97		

4. IZVEDBENI DEL – GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

PRIPOMBA ŠTEVILKA 77

Parc. št. 1091/1, k.o. Oltra, EUP: AN-30

- a. Pripomba se pretežno nanaša na potek trase načrtovane vzhodne ceste skozi EUP AN-30. Potek ceste bo vplival na kakovost bivanja, saj poteka preblizu hiš.
- b. V določitev trase bi želeli biti aktivno vključeni.
- c. Navedba iz smernice Ministrstva za kulturo za stavbo Vila Oljčna pot 10 naj bo v dobesedna.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

- a. Gre za načrtovanje lokalne ceste. Za potrebe podrobnega umeščanja ceste v prostor bo potrebno izdelati OPPN (občinski podrobni prostorski načrt). OPN določa le koridor za načrtovanje lokalne ceste v skupni širini 40 m (130. člen OPN), podrobnejša umestitev pa se določa z OPPN.
V letu 2017 je bila narejena zasnova povezovalne ceste iz Regentove ulice do cerkve in nadalje do Jadranske ceste. Cesta je bila zasnovana tako, da je prišla do območja pod cerkvijo, saj zaradi velike višinske razlike ni možno priti do območja nad cerkvijo. Trenutna zasnova ima z obeh strani vzdolžni naklon 10 % in pride na višino 48.5 m. Območje nad cerkvijo je na višini cca 65 - 70 m, kar je skoraj 20 m višje. V taki obliki ceste ni možno izvesti.
- b. Za potrebe podrobnega umeščanja ceste v prostor bo potrebno izdelati OPPN (občinski podrobni prostorski načrt). Akt se bo izdelal skladno z Zakonom o urejanju naselij (ZUreP-2), ki predvideva tudi vključevanje javnosti.
- c. Na podlagi smernice Ministrstva za kulturo se v OPN v EUP AN-30 dodatno vnese termin dozidave. Ostale dobesedne navedbe niso ustrezne, saj morajo podati jasno terminologijo za potrebe izdajanja gradbenih dovoljenj. V primeru, da je nosilec urejanja želel podati drugačno usmeritev, kot jo povzema OPN, bo to navedel v mnenju na predlog akta.

5. IZVEDBENI DEL – TEKSTUALNI DEL

PRIPOMBA ŠTEVILKA 17

- Pripomba na 122. člen OPN- objekti in naprave za obvestila.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Občina Ankaran v 122. členu Odloka o OPN ne govori o objektih za oglaševanje, temveč o objektih za obvestila. Občina želi v svojem prostoru omogočiti uspešno obveščanje ljudi, nikakor pa ne omogočati reklamiranja podjetjem in drugim ponudnikom na način, da se zaradi vizualnega in komunikacijskega onesnaževanja znižuje kakovost bivanja. Obsežne plakatne površine povzročajo izgubo identitete naših krajev in krajine ter kaotičnost prostora. Negativno delujejo tudi na koncentracijo voznikov. Oglasna površina do 4 m² z višino zgornjega roba oglaševalne površine nižjo od 5 m seveda obstajajo. Občina bo v odlok smiselno vnesla boljšo dikcijo glede definicije zgornjega roba oglaševalne površine in vrste konstrukcij, na katere umeščanje obvestilnih površin ni dovoljeno. Način upoštevanja pripombe bo razviden na ponovni javni razgrnitvi dokumenta.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 18

- Na parceli 1018/2, k.o. Oltra, znotraj DB-20/03 A, naj se dovoli gradnja ravne strehe, ki bi služila tudi kot parkirišče.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Gradnja ravne strehe na osnovnih objektih na namenski rabi A se ne dovoli. Dovoljuje pa se gradnja ravne strehe nad pomožnimi objekti. Rešitev je odvisna od konkretnega načrta arhitekture.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 29

- V EUP AZ-04 CDi, kjer se odvija dejavnost CŠOD, naj se omogoči tudi kratkotrajno bivanje za udeležence šol v naravi.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Na EUP AZ-04 CDi se dovoli tudi gradnjo gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 47

- Pripomba se nanaša na dopolnitev definicije pojmov in splošnih ter podrobnih izvedbenih pogojev, predvsem členov 113., 115., 116., 124., 156., 157., 160., 169. in 172.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Določila se smiselno dopolnijo. Način upoštevanja pripomb bo razviden na ponovni javni razgrnitvi dokumenta.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 103

- Za EUP AV-05 CDo naj se dovoli tudi gradnja sledečih osnovnih stavb: skladiščne stavbe 12520, hotelske in podobne stavbe (CC-SI 12111), druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (CC-SI 12120), oskrbne postaje (CC-SI 12303).

STALIŠČE: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Gre za pomemben, vizualno izpostavljen prostor ob Jadranski cesti. Na območjih CDo se ne dovoli gradnja predlaganih skladiščnih, oskrbnih in hotelskih objektov. Stavbe za gostilne, restavracije, točilnice in stavbe za storitvene dejavnosti so že dovoljene. Posebej se dovoli stavbe za dejavnosti, vezane na gostinsko ponudbo, kot je pridelava piva, sokov in podobno. Nadaljnje širjenje skladiščnih dejavnosti in podobnega, na tej lokaciji ni načrtovano.

- Navedbe v 174. členu naj se za EUP AV-05 korigirajo:

- a. Izbriše naj se pogoj, da se FZ ne sme povečati. FZ naj bo 0,5

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA.

Splošni FZ za območja CDo je 0.3. Obstoječi FZ že presega splošno načrtovanega. Dodatna izraba prostora iz vidika pozidanosti se ne dovoli.

- b. Spremeni naj se določilo o višini objekta, dovoli naj se višina 8 m skladno z dosedanjimi določili.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Določilo se ne spremeni. Gre za pomemben, vizualno izpostavljen prostor ob Jadranski cesti.

- c. Določba Z=0.2 naj se ukine.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Predpisani Z je že nižji od faktorja, ki na CDo velja kot splošno določilo.

- d. Določila o zasaditvi dreves vzdolž Jadranske ceste naj se umakne.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA.

Brežina, ki danes ni zazidana, ni vključena v obravnavani EUP, temveč je del Jadranske ceste in je v lasti RS. Zahteva se ne nanaša na obravnavan EUP in se zato umakne.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 48

Omogoči naj se različne rešitve za dostop v morje za osebe s posebnimi potrebami v EUP DB -10.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Tekst se vnese v enoto urejanja. Različne ureditve za osebe z osebnimi potrebami se omogoči.

6. KOMPLEKSNE PRIPOMBE

	PRIPOMBE ŠT	EUP	LOKACIJA
6.1	30, 76	AO-03, AO-02	Ortopedska bolnišnica Valdoltra
6.2	41	AO-04	Vila Jadranska 29
6.3	73, 74	AO-05, AO-06, AO-07	Nikolaj in Ankaran center - obala
6.4	85	DB-09, DB-10, DB-11, DB-16	Mladinsko zdravilišče Debeli rtič
6.5	22, 66, 86, 88, 89, 115, 116, 96a, 98	AN-04, AN-03	Ankaran hrib – stanovanjska sošeska
6.6	78, 100, 123	LU	DPN za pristanišče
6.7	95	AO-11	Sveta Katarina
6.8	96b	AV-09	ZN Sončni park Ankaran
6.9	107	AO-09	OPPN turistično apartmajsko naselje Oltra
6.10	43	DB	Glamping na Debelem rtiču
6.11	121	Celotno območje	Karel Jevnikar
6.12	110	Celotno območje	Občina Ankaran

6.1 OBMOČJE ORTOPEDSKE BOLNIŠNICE VALDOLTRA (EUP AO-03, AO-02)

PRIPOMBA ŠTEVILKA 30

Pripombe se nanašajo na vse nivoje dokumenta. Odgovori so strukturirani skladno s strukturo pripombe. Odgovori so napisani na način, da povzamejo vsebino pripombe. Podano je tudi uvodno, sintezno stališče občine do pripombe. Za celovito stališče beri tudi poglavje B, splošni odgovori.

Občina je pri pripravi prostorskega akta sledila zakonsko (ZPNačrt) določenim ciljem ter dosledno spoštovala zakonska temeljna načela (načelo trajnostnega prostorskega razvoja, načelo javnosti, načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij, načelo prevlade javnega interesa, načelo ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, načelo vključevanja varstva kulturne dediščine in načelo strokovnosti). Upoštevajoč načelo strokovnosti je za vse odločitve v prostoru izdelala večje število strokovnih podlag, ki so si tudi hierarhično sledile (Prostorski razvojni scenariji, analiza pravnih podlag, strokovne podlage za poselitve, krajinska zasnova, urbanistični načrt, prometni načrt). Za nadzor nad izdelanim gradivom je občina oblikovala strokovno ekipo (Fakulteta za arhitekturo, Urbanistični inštitut, Zavod za urbanizem Maribor), ki je bila z gradivom sproti seznanjena in je nanj lahko dajala pripombe.

V prostorskem aktu so vnesene rešitve, ki izhajajo iz strokovnega gradiva. Iz vidika upoštevanja načela javnosti je občina izvedla večje število delavnic, razprav in drugih oblik komunikacije z javnostmi, izdelano gradivo pa sproti objavljala na svoji spletni strani, da se je javnost lahko z njim seznanjala.

V pripravi dolgoročnega strateškega razvoja Občine Ankaran je v poglavju upravljanja ekonomskih virov lokalne skupnosti prav zdravstvena dejavnost, poleg zdraviliške in turistične, prepoznana kot ena izmed strateških usmeritev.

Občina Ankaran poudarja, da tako na strateškem kot izvedbenem nivoju podpira razvoj in delovanje Ortopedske bolnišnice Valdoltra. Prav zato je za potrebe razvoja izključno zdravstvene dejavnosti predvidela obsežno širitev stavbnih površin proti zahodu ob Jadranski cesti (prb 1,1 ha), kar je največja širitev stavbnih površin za namen razvoja dejavnosti v OPN Ankaran. Ker gre za obsežno komunalno neopremljeno stavbno zemljišče, se le to ureja z OPPN (AO-02), umakne pa se zahteva po javnem natečaju. Območje se v celoti nameni izključno zdravstveni dejavnosti. Na območju obstoječe bolnišnice (AO-03) se ne načrtuje več izvedba javnega natečaja niti urejanje na podlagi OPPN. Dovoljuje se umeščanje tistih novih bolnišničnih objektov, ki zaradi funkcionalne povezave z obstoječimi programi ne morejo biti umeščeni v EUP AO-02. Določilo, da se zelene površine lahko zmanjšuje le v minimalnem obsegu, se črta, ostajajo pa določila iz smernic nosilcev urejanja prostora, zlasti Ministrstva za kulturo (glede parkovnih površin in stavb) kot Zavoda za varstvo narave (glede parkovnih površin), saj je območje kot nosilec izrednih prostorskih kvalitete zavarovano tako iz vidika varovanja kulturne dediščine kot ohranjanja narave.

Vendar pa ima lokalna skupnost na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Tako so med prioritetami gotovo pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. Omejevanje dostopnosti do teh prostorov ali celo popolno onemogočanje dostopa so namreč vse bolj pogosti pojavi v današnji družbi. Problem ograjevanja je v Občini Ankaran tako v urbanih območjih kot v krajini izredno pereč. V urbanem okolju sta posebej problematična omejevanje dostopnosti urbanih javnih zelenih in utrjenih površin in onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi, v krajini pa je najbolj problematična tendenca 'privatizacije' obale in dostopa do morja.

Zdravstvena dejavnost Ortopedske bolnišnice Valdoltra ni profitna gospodarska dejavnost, temveč dejavnost v javno korist in spada v področje družbenih dejavnosti. Občina Ankaran to dejstvo spoštljivo upošteva. A njen prostor zaseda kar 400 m obale in kar 4,7 ha površin obalnega pasu med Jadransko cesto in morjem, iz katerega so, kljub umeščenosti v naselje Ankaran, prebivalci v celoti izključeni, saj ureditve bolnišnice povzročajo nedostopnost morja in neprehodnost obalnega pasu. Današnja osnovna dejavnost Ortopedske bolnišnice Valdoltra v pogledu zdravstvene obravnave in oskrbe bolnikov, izvajanja diagnostičnih metod, operativnih posegov ter zdravstvene nege, v ničemer več ni vezana na »uporabo« obale in morja. Ozko gledano bi danes vsi objekti Ortopedske bolnišnice Valdoltra lahko bili prostorsko umeščeni tudi v zaledje in ne v najbolj občutljivejši in zaščiteni javni priobalni pas, kamor je bila bolnišnica zaradi izvajanja tedanje njene osnovne dejavnosti zdravljenja kostno-sklepne tuberkuloze prostorsko umeščena v prejšnjem stoletju, v času Avstro-Ogrske. Z današnjimi standardi vrednotenja prostora gre torej za težko sprejemljivo kombinacijo ograjevanja tako javnih parkovnih površin kot omejevanja dostopa do morja in obale, kar pa občutno vpliva na zmanjšano kakovost bivanja občanov ter obiskovalcev. Pravega razloga za ograjevanje in omejevanje dostopnosti ni mogoče razbrati. Splošne in specialistične bolnišnice po Sloveniji se namreč praviloma ne ograjujejo, pa s tem ni ovirano njihovo delovanje. Vseeno pa je ograjevanje možno, če za to obstaja druga pravna podlaga, kar se dodatno zapiše tudi v OPN.

A. STRATEŠKI DEL

- Pripomba št. 1: v vsem slikovnem gradivu naj se mejo parkovne ureditve prestavi na mejo parcele št. 842.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Namen prostorskega akta je tudi zaščita pomembnih parkovnih površin, ki se pojavljajo vzdolž ankaranske obale. Prepoznavne in pomembne parkovne površine so nastale ob dejavnostih kot so zdravstvo, zdraviliška dejavnost, turizem in podobno in so prepoznane kot območja bolj kakovostnih prostorskih ureditev. Ohranjanje teh parkovnih površin je pomembno iz številnih vidikov med drugim zaradi ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja koridorjev biodiverzitete in drugih naravnih kakovosti ter omogočanja visokega nivoja tako storitvene dejavnosti kot kvalitete bivanja občanov. Občina Ankaran podpira razvoj obstoječih

dejavnosti v obalnem pasu, pri čemer ni sprejemljivo razvrednotenje obstoječih kvalit. Zato ostajajo pomembne parkovne površine v kartografskem in tekstualnem strateškem delu prepoznane in ovrednotene kot tiste, ki se ohranjajo, vendar se s tem niti delovanje niti nadaljnji razvoj dejavnosti ne onemogočita.

- Pripomba št. 2: odstrani naj se namenska raba »območje centralnih dejavnosti v parkovnih ureditvah« in nadomesti z »centralne dejavnosti – zdravstvo«.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Dikcija »območje centralnih dejavnosti v parkovnih površinah« se v dotičnem kartografskem strateškem delu nanaša na tipologijo pozidave in ne na podrobnejšo delitev namenske rabe centralnih dejavnosti. Namen prepoznavanja in načrtovanja tipologije je prav ohranitev obstoječe kvalitetne pozidave v parkovnih površinah, ki je sicer vzorec, ki se večkrat pojavi vzdolž ankaranske obale. Glej tudi stališče na predhodno pripombo. Vsekakor pa se območje v celoti nameni zdravstveni dejavnosti, kar pa izhaja tako iz kartografskega strateškega dela (glej karto št. 5 – Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč in razvoj dejavnosti) kot seveda iz kartografskega dela izvedbenega dela, kjer je določena namenska raba prostora.

- Pripomba št. 3: v 5. členu OPN se vsebine iz četrte točke vrsti pod drugo točko.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

V drugi alineji petega člena so navedene le vsebine, ki se urejajo na podlagi državnih prostorskih načrtov. Bolnišnica pa ostaja izpostavljena kot pomembna vsebina, ki presega lokalni interes v četrtem odstavku v istem, petem členu odloka.

- Pripomba št. 4: v 37. člen naj se doda navedba: »Od pomola v Valdoltri se za dostop uporablja obstoječa povezava z Jadransko cesto, ki poteka po zahodni strani izven kompleksa bolnišnice.«

STALIŠČE: BREZPREDMETNA

37. člen se nanaša na urejanje pristaniške infrastrukture. Obstoječa kategorizirana cesta, ki po zahodnem delu obstoječega bolnišničnega kompleksa povezuje pomol in Jadransko cesto, ohrani značaj javne ceste in tako že služi predlaganemu namenu.

- Pripomba št. 5: tretja točka 65. člena se dopolni z novo alinejo »razvoj zdravstvene dejavnosti«.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

V 65. člen se doda alineja »zdravstvena dejavnost – Ortopedska bolnišnica Valdoltra«, vendar v drugo točko, saj je območje znotraj UN Ankaran.

- Pripomba št. 6: šesta alineja 68. člena naj se v celoti spremeni.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Usmeritve šeste alineje 68. člena se nanašajo tako na obstoječo pozidavo kot na širitev območja zdravstvene dejavnosti proti zahodu. Zapis se uskladi na način, da se kot osnovno dejavnost navede le zdravstvo s spremljajočimi dejavnostmi. Zahteva po izvedbi javnega natečaja se umakne, saj je prostor v EUP AO-03 dejansko izgrajen. Stremi se k ohranjanju obstoječih kvalit. Ker v njem niso predvidene večje ureditve, natečaj ni potreben, prav tako ne urejanje z OPPN, vsi posegi pa bodo morali upoštevati zahteve iz vidika varstva kulturne dediščine in drugih nosilcev urejanja prostora. Za EUP AO-02 pa bo natečaj izveden, če bo glede na višino investicije to potrebno po Zakonu o javnem naročanju (ZJN-3), sam prostorski akt pa ga ne bo pogojeval. Zahteva po izdelavi OPPN se v tej enoti ohrani, saj je območje v celoti komunalno neopremljeno in neizgrajeno. Glede dovoljevanja ograževanja glej uvodno stališče na pripombo.

- Pripomba št. 7: črta se tretja točka (verjetno) 73. člena odloka, ki govori o tipologiji zazidave. Nadomesti naj se z vsebino, ki jo predvideva »Programska in prostorska zasnova ortopedske bolnišnice Valdoltra, junij 2017«.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

»Programska zasnova razvoja Ortopedske bolnišnice Valdoltra, junij 2017« je bila podana kot pobuda za razvoj območje, ki pa ne more biti obravnavana kot smernica nosilca urejanja prostora, saj niti Ortopedska bolnišnica Valdoltra niti Ministrstva za zdravje nista nosilca urejanja prostora. Pobuda odraža željeno vizijo pobudnika, ki se v obravnavanem primeru nanaša na ureditev lokalnega pomena. Pri razvoju v prostoru je potrebno vedno upoštevati vse prostorske danosti, te so predvsem varovanja in omejitve, v tem primeru predvsem varovanje kulturne dediščine (Zakon o varstvu kulturne dediščine), varstvo narave (Zakon o ohranjanju narave) in dostopnost priobalnega zemljišča morja (Zakon o vodah), hkrati pa tudi vizijo razvoja lokalne skupnosti, v kateri se pobuda nahaja. ni skladna s smernicami nosilca urejanja prostora in ni v celoti skladna z usmeritvami za razvoj v prostoru s strani lokalne skupnosti. Glej tudi uvodno stališče na pobudo.

- Pripomba št. 8: Določili 86. člena OPN, ki se nanašata na 100 m obalni pas in predvideva, da se vanj razen izjemoma ne umešča objektov in da le ta ostaja prehodni, sta nedopustni in se črtata.

STALIŠČE: BREZPREDMETNA

Usmeritev izhaja iz Barcelonske konvencije - Protokol o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (ICZM) – 8.člen, ki pogodbenice zavezuje, da na 100 m obalnih območjih določijo območja, na katerih gradnja

ni dovoljena. Usmeritev v OPN govori o pristopu in dopušča izjemne primere, med katere spada tudi Ortopedska bolnišnica Valdoltra, saj ji OPN v izvedbenem delu dopušča določene posege. Lokalna skupnost usmeritev strogo upošteva pri načrtovanju novih stavbnih zemljišč in umeščanju površin za bivanje. Usmeritev pa ne izključuje ureditev, ki jih občina dovoljuje v EUP AO-02 in AO-03 za potrebe razvoja bolnišnice. Prav tako so skladno z izvedbenim delom možne alternativne oblike zagotavljanja prehodnosti obale.

- Pripomba št. 9: v 90. členu, kjer se naštevajo najpomembnejša območja kulturnih kakovosti, naj se črta termin »internistična«

STALIŠČE: BREZPREDMETNA

90. člen navaja območja kulturne dediščine z imeni, ki jih ta območja imajo v registru kulturne dediščine. Navedba »internistična bolnišnica« se nanaša na drugo varovanje in ne na ortopedsko bolnišnico Valdoltra. Nanjo se nanaša varovanje z imenom »Valdoltra«.

- Pripomba št. 10: Umakne naj se zahteva po urejanju z javnim natečajem.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Urejanje prostora z natečajem je mehanizem, s katerim se zagotavlja visok nivo prostorskih rešitev in ga občina uporablja na številnih območjih, lahko pa ga, brez da je predpisan z OPN, investitor v želji po boljših rešitvah uporabi sam. Ker gre v primeru EUP AO-03 dejansko za pretežno zaključeno in izgrajeno območje, kjer se preko nosilcev urejanja prostora prvenstveno ohranjajo prepoznane kvalitete, se določilo umakne. Določilo se umakne tudi za EUP AO-02. Javni natečaj na teh območjih se bo izvedel, če bo zaradi višine investicije to potrebno skladno z Zakonom o javnem naročanju ali če se za to investitor odloči zaradi iskanja optimalnih prostorskih rešitev.

B. IZVEDBENI DEL – SPLOŠNI IN PODROBNI PIP

- Pripomba št. 1: na območju naj se načrtujejo izključno zdravstvene dejavnosti, v slikovnem gradivu naj se umaknejo parkovne ureditve.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Celotno območje, vključno s parcelo št. 842, je v namenski rabi že opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti – zdravstvo CDz in ne kot ZP, kar bi pomenilo parkovne površine. Osnovne dejavnosti, ki so v 159. členu splošno dovoljene na namenski rabi CDz, so zdravstvo in socialno varstvo. Za obravnavani EUP AO-03 in AO-02 pa se s posebnimi izvedbenimi pogoji v 173. členu dejavnosti podrobneje omejuje. Za AO-03 je že navedeno, da se na območje umešča le zdravstvena namembnost, na podlagi pripombe pa se ta omejitev vnese še na AO-02.

- Pripomba št. 2: V 116. členu niso ustrezna določila o spreminjanju barve fasad ter o novih odprtinah na stavbah družbenih dejavnosti.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Barvna študija je sistemsko vpeta v odlok, vendar še ni izdelana. Ko bo študija izdelana, bo morala biti verificirana skozi postopek sprememb in dopolnitev OPN. Do takrat veljajo splošna določila odloka ter morebitni pogoji, ki jih predpišejo nosilci urejanja prostora. Pripomba na prepoved novih odprtin na fasadah javnih stavb se upošteva.

- Pripomba št. 3: členitev podrobne namenske rabe v 159. členu - naj se dovoljena dejavnost podrobneje razdeli zdravstveno in zdraviliško ter naj se dopusti ograjevanje že ograjenih kompleksov.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Dodatne členitve podrobne namenske rabe se ne uvede na tem nivoju. Osnovna namenska raba se dodatno omeji na podrobnejšem nivoju dokumenta in sicer na enotah urejanja AO-02 in AO-03 v 173. členu odloka. Tu se zapiše, da na obeh enotah urejanja prostora predvidi izključno zdravstvena dejavnost. Določila glede ograjevanja se nadgradijo na način, da je ograjevanje možno, če za to obstaja druga pravna podlaga. Glej tudi uvodno stališče na pripombo.

- Pripomba št. 4: Skladno s »Programsko zasnovo razvoja Ortopedske bolnišnice Valdoltra, junij 2017« naj se spremenijo določila za urejanje EUP AO-03 CDz.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Glede upoštevanja pripomb, izhajajočih iz izdelane programske in prostorske zasnove, glej stališče na pripombo št. 7 za strateški del.

Glede natečaja in načina urejanja se pripomba upošteva, pogoja se umakneta.

Glede javne dostopnosti območja se pripomba ne upošteva. Glej uvodno stališče.

Glede prehodnosti obale se pripomba smiselno upošteva. Prehodnost obale mora biti zagotovljena skladno z Zakonom o vodah, vendar se besedilo dopolni in dopušča alternativna prehodnost obalnega pasu v morskem delu priobalnega pasu (mostovž, brvi, pontoni in podobno). Možnost zagotavljanja prehodnosti obale z alternativnimi oblikami je že vnesena v akt, vendar se dopolni. Dikcija je izboljšana in se glasi: »Za

zagotavljanje prehodnosti obale se preveri možnost umestitve peš povezav (brvi, pontoni in podobno) v morskem delu priobalnega pasu.«

Glede pogojev ostalih predlogov za črtanje določil se pripomba ne upošteva. Določila izhajajo iz smernic nosilcev urejanja prostora.

Za ostalo glej vsa predhodna stališča na to pripombo.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 76

MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE

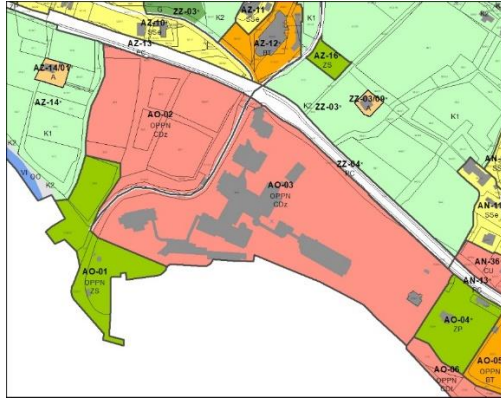
Pripomba se nanaša na upoštevanje izhodišč, opredeljenih v pobudi »Programske in prostorske zasnove območja Ortopedske bolnišnice Valdoltra, (junij 2017)« ter na konkretne pripombe na vsebine akta. Na upoštevanje pobude je podano stališče pod točko 1, na konkretne pripombe pa pod točko 2. Za celovito stališče beri tudi poglavje B, splošni odgovori.

Splošno stališče do pobude in konkretnejša stališča na vse pripombe so podana kot stališče na pripombo št. 30, Ortopedske bolnišnice Valdoltra (predhodna pripomba), ki v celoti velja tudi za pripombo št. 76.

1. Iz vidika upoštevanja pobude »Programske in prostorske zasnove območja Ortopedske bolnišnice Valdoltra, junij 2017« glej stališče na pripombo št. 30, A. STRATEŠKI DEL, 7. točka. Predloga zazidave ni mogoče vnesti v akt. Iz vidika dejavnosti: na obeh enotah urejanja se kot osnovna dejavnost dovoljuje le zdravstvena dejavnost s spremljajočimi dejavnostmi. Glede ograjevanja: glej uvodno stališče na pripombo št. 30 ter stališče na 4. pripombo na izvedbeni del.
2. Konkretno pripombe na OPN:
 - Zahteva po javnem natečaju in OPPN naj se ukine.
STALIŠČE: SE UPOŠTEVA
Glej uvodno stališče na pripombo številka 30 ter stališče na pripombo za strateški del, št. 6.
 - Omogoči naj se širjenje pozidave znotraj AO-03 proti vzhodu.
STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA
Glej uvodno stališče na pripombo številka 30.
 - Ohrani naj se namenska raba centralne dejavnosti – zdravstvo.
STALIŠČE: SE UPOŠTEVA
Glej uvodno stališče na pripombo št. 30 in stališča na pripombe na izvedbeni del, številka 1 in 3.
 - Dopusti naj se obstoječa ograjenost kompleksa.
STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA
Glej uvodno stališče na pripombo številka 30.
 - Prehodnost obale oziroma dostopnost pristanišča naj se zagotavlja s pontoni.
STALIŠČE: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA
Glej stališče na pripombe na izvedbeni del, številka 4.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
--------------	--	-----------------------------

30,
76



6.2 OBMOČJA ANKARAN CENTER – OBALA IN OBMOČJE NIKOLAJ (EUP AO-05, AO-06 IN AO-07)

PRIPOMBA ŠTEVILKA 73, 74

Pripomba se nanaša na območje obstoječega resorta Adria Ankaran in sicer na vse nivoje prostorskega akta, od strateškega do izvedbenega dela.

Povzetek pripomb

Strateški del: Podjetje Adria d.o.o. s svojo pripombo oziroma v pobudi »Programska in prostorska zasnova turističnega resorta Adria Ankaran« nasprotuje usmeritvam za prostorski razvoj območja turističnega resorta, načrtovanega v dopolnjenem osnutku OPN. Pripombe so podane na člene številka 5., 65., 68., 73., 86., 93., 99. in na grafični del. Pripombe se nanašajo na vse vsebine, ki se nanašajo na načrtovane ureditve na območju resorta Adria Ankaran (EUP AN-07, AN-06 in AN-05) in so različne od obstoječega stanja. Gre predvsem za nasprotovanje omogočanja umestitve družbenih dejavnosti v EUP AN-06 in AN-07, načinu urejanja z OPPN, urejanju z javnim natečajem, umestitvi osne centralne promenade med centrom Ankarana in obalo in omejevanjem gradenj v 100 m in 25 m obalnem pasu.

Izvedbeni del: Pripombe na 174. člen – PPIP za EUP AO-05 BT, AO-06 CDt, AO-07 CDt. Pripombe na namensko rabo, ki naj se spremeni v BT (grafični in tekstualni del), na način urejanja z OPPN in javnim natečajem, na dostopnost in prehodnost zelenih površin in obalnega pasu ter na druga posamična določila.

STALIŠČE: PRIPOMBE SE SMISELNO UPOŠTEVA

Stališča so zaradi obrazložitve širšega konteksta najprej združene v pomenske sklope, na konkretne pripombe pa so podane le še pregledno s sklicevanjem na širše obrazložitve. Za celovito razumevanje stališča beri tudi poglavje B, splošni odgovori.

▪ Splošna obrazložitev stališča:

- »Programska in prostorska zasnova turističnega resorta Adria Ankaran (april 2017)« je bila podana kot pobuda za razvoj območja, ki pa ne more biti obravnavana kot smernica nosilca urejanja prostora, saj podjetje Adria d.o.o. kljub temu, da je v delni državni lasti, ni nosilec urejanja prostora, temveč pobudnik. Zato podjetje ne podaja smernic, ki bi jih bilo potrebno upoštevati, temveč v tem primeru pobudo za gradnjo, ki pa je zgolj poslovni interes podjetja. Pobuda odraža željeno vizijo pobudnika, vendar je potrebno pri razvoju v prostoru vedno upoštevati vse prostorske danosti, tako varovanja in omejitve, v tem primeru predvsem varovanje kulturne dediščine (Zakon o varstvu kulturne dediščine) in varstvo, urejanje in odločanje o rabi voda (Zakona o vodah), hkrati pa tudi voljo lokalne skupnosti, ki se izraža najprej skozi vizijo in cilje prostorskega razvoja. Tako vizija kot cilji prostorskega razvoja Občine Ankaran se razlikujejo od nekdanjih ciljev Mestne občine Koper, ki je bila pripravljavka predhodnih, danes še veljavnih prostorskih aktov, na podlagi katerih se je dejavnost podjetja Adria v preteklosti umeščala v prostor. Skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki je podlaga za izdelavo OPN Ankaran, je občina edina pristojna za načrtovanje ureditev lokalnega pomena v svojem prostoru, kar pomeni, da morajo biti ureditve skladne tako z njeno vizijo kot cilji. Prav tako je skladno z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi občina med drugim odgovorna tudi za načrtovanje prostorskega razvoja.
- V pripravi dolgoročnega strateškega razvoja Občine Ankaran je v poglavju upravljanja ekonomskih virov lokalne skupnosti prav turistična dejavnost, poleg zdravstvene in zdraviliške, prepoznana kot ena izmed strateških usmeritev. Občina Ankaran tako na strateškem kot izvedbenem nivoju podpira razvoj turistične dejavnosti pobudnika, zato obstoječo turistično dejavnost na območju Nikolaj ohranja in ustvarja pogoje za njeno izboljšavo in nadaljnji razvoj, dejavnosti, ki jo umika z območja centra (kampiranje) pa namenja druge, primernejše prostore na območju občine. Namen podanih usmeritev in prostorskih pogojev je izboljšanje stanja v prostoru, kar prinese koristi ne le lokalni skupnosti in občanom, temveč tudi ponudniku turistične dejavnosti in posledično turistom in obiskovalcem.

Načrtovane spremembe izhajajo iz osnovnih potreb za razvoj naselja Ankaran. Občina želi in mora bodoči razvoj naselja preventivno uskladiti z interesi in s potrebami lokalnega prebivalstva in ne le z gospodarskimi pobudami. Med potrebe spadajo predvsem urbanistična in arhitekturna artikulacija naselja Ankaran, razvoj družbenih funkcij naselja, prehodna in javno dostopna obala brez grajenih ovir, enakopravna časovna in fizična dostopnost do zelenih površin naselja in podobno.

Načrtovani razvoj naselja Ankaran na območju, kjer se danes odvija dejavnost podjetja Adria d.o.o., turistične dejavnosti ne ukinja, jo pa delno usmerja na druga območja občine. S programskim in urbanističnim preoblikovanjem prestrukturira del območja, ki predstavlja centralno os naselja.

Ker se območje urejevalne enote AO-07 namenja družbenim dejavnostmi kot so zdravstvo, socialno varstvo, varstvo starejših občanov, kultura, rekreacija in druge sorodne dejavnosti, se namenska raba urejevalne enote AO-06 spremeni tako, da je v celoti namenjena turistični dejavnosti (BT). Možnost umestitve družbenih dejavnosti v tej urejevalni enoti se umakne. Turistična dejavnost podjetja se lahko v enotah AO-06 in AO-05 razvija v sozvočju s predvidenimi družbenimi programi, ki podpirajo tudi turizem, predvsem zdravstveno zdraviliški, športno rekreativni in družinski turizem ter turizem, vezan na tretje življenjsko obdobje.

Območje enote AO-07 bo prestrukturirano, obogateno in namenjeno tako občanom kot obiskovalcem in tudi turistom. Oblikovana centralna promenadna peš povezava in park bosta z visokim standardom arhitekturnih ureditev doprinesla k izboljšanju bivanja v Ankaranu, posredno pa k bolj kakovostni, nadstandardni turistični ponudbi. Sam potek centralne promenade je zasnovan prostorsko, z namenom vzpostavitve centralnega in enakopravnega sprehajalnega prostora vseh ljudi med obalo in centrom Ankarana in izhaja iz predhodno izdelanih strokovnih podlag. Podrobnejše prostorske rešitve bodo pridobljene z javnim natečajem, ki omogoča pridobitev najvišjega nivoja urbanistično – arhitekturnih rešitev. Na območje EUP AO-07, ki urbanistično predstavlja center naselja ter v 25 m obalni pas je umeščanje kampiranja nesprejemljivo. Ta sicer zaželena oblika turistične ponudbe je prav zaradi zahtev po ograjevanju in vzpostavitvi intimnega prostora za uporabnike na centralnem območju naselja neustrezna. Kampiranje, ki danes posega v obalni pas, ter ovira javno dostopnost obale, je neskladno z občinsko strategijo razvoja in je nezakonito. Alternativno umeščanje takšne oblike turistične ponudbe, ekološkega, vzdržnostnega in sonaravnega kampiranja, je z OPN možno na izjemni lokaciji znotraj Krajinskega parka Debeli rtič v enoti urejanja prostora DB-07. Z umikom kampa v bolj privlačen prostor (obala, ohranjena narava, veduta na morje in ne na pristanišče in podobno) bi bila omogočena nadaljnja in višja, nadstandardna raven razvoja turistične dejavnosti v Občini Ankaran.

Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Tako so med prioritetami tudi pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin in obale. Omejevanje dostopnosti do teh prostorov ali celo popolno onemogočanje dostopa so namreč vse bolj pogosti pojavi v današnji družbi. Problem ograjevanja je v Občini Ankaran tako v urbanih območjih kot v krajini izredno pereč. V urbanem okolju sta posebej problematična omejevanje dostopnosti urbanih javnih zelenih in utrjenih površin in onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi, v krajini pa je najbolj problematična tendenca 'privatizacije' obale in dostopa do morja.

Iz izredno privlačnega in kompleksnega prostora resorta Adrija, ki zaseda dobrih 800 m obale in skoraj 19 ha površin obalnega pasu med Jadransko cesto in morjem v samem centru naselja Ankaran, so prebivalci danes skoraj v celoti izključeni, saj obstoječe ureditve v resortu povzročajo nedostopnost in neprehodnost obale in obalnega pasu ter parkovnih površin. Gre torej za nesprejemljivo kombinacijo ograjevanja tako javnih parkovnih površin kot omejevanja dostopa do morja in obale, kar pa občutno vpliva na zmanjšano kakovost bivanja občanov ter obiskovalcev.

- Občina je pri pripravi prostorskega akta sledila zakonsko (ZPNačrt) določenim ciljem ter dosledno spoštovala zakonska temeljna načela (načelo trajnostnega prostorskega razvoja, načelo javnosti, načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij, načelo prevlade javnega interesa, načelo ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, načelo vključevanja varstva kulturne dediščine in načelo strokovnosti). Upoštevalo načelo strokovnosti je za vse odločitve v prostoru izdelala večje število strokovnih podlag, ki so si tudi hierarhično sledile (Prostorski razvojni scenariji, analiza pravnih podlag, strokovne podlage za poselitev, krajinska zasnova, urbanistični načrt, prometni načrt). Za nadzor nad izdelanim gradivom je občina oblikovala strokovno ekipo (Fakulteta za arhitekturo, Urbanistični inštitut, Zavod za urbanizem Maribor), ki je bila z gradivom sproti seznanjena in je nanj lahko dajala pripombe. V prostorskem aktu so vnesene rešitve, ki izhajajo iz strokovnega gradiva. Iz vidika upoštevanja načela javnosti je občina izvedla večje število delavnic, razprav in drugih oblik komunikacije z javnostmi, izdelano gradivo pa sproti obešala na svojo spletno stran, da se je javnost lahko z njim seznanjala. Mnenje investitorjev, da je lastništvo zemljišč razlog, zaradi katerega bi jim morala lokalna skupnost omogočiti vsakršen poseg, ki omogoča nekritično zasledovanje poslovnih ciljev in zgolj povečanje finančnega prometa (kapitala) podjetja ali posameznika, je zmotno. Pri prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč morajo pristojni državni in občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni poslovni interes ne sme škodovati javnemu (načelo prevlade javnega interesa).
- Celovito urejanje vseh treh območij (AO-05, AO-06 in AO-07) z javnim natečajem zagotavlja celovite in kakovostne rešitve. Natečaj je uveljavljen postopek za izbiro najustreznejših arhitekturnih, krajinsko-arhitekturnih in urbanističnih rešitev, ki naročnikom omogoča izbiro med različnimi rešitvami in zagotavlja ustrezne strokovne podlage za odločanje. Uporaba postopka natečaja je smotrna odločitev za naročnike, ki se pri izvajanju investicijskih projektov ravna po načelih kakovosti, strokovnosti, transparentnosti in optimalne izbire. Enoten javni natečaj za območje pa ne pomeni nujno tudi enotnega podrobnega izvedbenega prostorskega akta (OPPN). Ta se lahko izdela tudi za posamezno enoto urejanja prostora. Zaradi izredno privlačnega in kompleksnega prostora, ki zaseda dobrih 800 m obale in skoraj 19 ha površin obalnega pasu med Jadransko cesto in morjem v samem centru naselja Ankaran, je potrebno obsežne razvojne težnje pobudnika natančneje obravnavati. Prav zato je za območje je predviden način urejanja z OPPN, skozi katerega se bodo konkretne načrtovane rešitve lahko natančneje uskladile in preverile z vsemi deležniki v prostoru, tudi prebivalci naselja Ankaran.
- Usmeritev izhaja iz Barcelonske konvencije - Protokol o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (ICZM) – 8.člen, ki pogodbenice zavezuje, da na 100 m obalnih območjih določijo območja, na katerih gradnja ni dovoljena. Usmeritev v OPN govori o pristopu in dopušča izjemne primere, med katere spada tudi območje resorta Adria, saj ji OPN v izvedbenem delu dopušča določene posege.

Lokalna skupnost usmeritev strogo upošteva pri načrtovanju novih stavbnih zemljišč in umeščanju površin za stalno bivanje. Usmeritev pa ne izključuje ureditev, ki jih občina dovoljuje v 173. členu v enotah urejanja prostora AO-06 in AO-07.

Širina priobalnega pasu morja (25 m) in posegi, ki so dovoljeni v priobalnem pasu, so določeni z Zakonom o vodah.

Stališča do konkretnih pripomb

Strateški del

- Pripomba št. 1: trasa promenade naj umakne na vzhodno mejo AO-07
STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 2: v slikovnem gradivu naj se iz enot AO-07 in AO-06 umaknejo družbene dejavnosti in umestijo le turistične.
STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 3: 5. člen odloka – med pomembne vsebine, ki presegajo lokalni interes, se doda tudi turistična dejavnost na območju Nikolaj
STALIŠČE: SE UPOŠTEVA
Delovanje družbe Adria Turistično podjetje d.o.o. se doda kot pomembna vsebina, ki presega lokalni interes v četrtem odstavku 5. člena.
- Pripomba št. 4: v 2. odstavku 65. člena naj se območje družbenih dejavnosti omeji na prostor severno od Jadranske ceste, kot območje turizma pa naj se zavede obstoječi resort Adria.
STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča. Obstoječi resort Adria je enak območju Nikolaj. Območju je bilo podano poimenovanje po objektu samostana.
- Pripomba št. 5: druga alineja 68. člena (Ankaran center – obala) – centralna promenade naj teče po vzhodnem robu turističnega kompleksa.
STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 6: druga alineja 68. člena (Ankaran center – obala) – javni objekti naj se ne umeščajo v območje, kamp naj ostane, umešča naj se glamping.
STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 7: tretja alineja 68. člena (območje Nikolaj) – družbeni objekti naj se ne umeščajo v območje. Umakne naj se javni natečaj ter OPPN.
STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 6: druga alineja 68. člena (Ankaran center – obala) – javni objekti naj se ne umeščajo v območje.
STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 8: prva točka 73. člena – potek promenade naj se spremeni.
STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 9: druga točka 73. člena – črta naj se javne objekte in podaljšanje centra do obale.
STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA
Vnos objektov z družbeno funkcijo se omeji na izraz »ob promenado«. V EUP AO-06 se teh ne načrtuje več.
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 10: 86. člen – določilo o 100 m pasu je pretirano.
STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 11: 93. člen – črta naj se načrtovano prestrukturiranje zahodnega dela parka.
STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA
Glej splošno obrazložitev stališča.
- Pripomba št. 12: 99. člen – črta naj se urejanje z OPPN za vse enote.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Glej splošno obrazložitev stališča.

Izvedbeni del

- Pripomba št. 1: namenska raba na EUP AO-06 in AO-07 naj se spremeni v BT.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Na EUP AN-06 se raba spremeni v BT, na EUP AN-07 se raba spremeni v CDo.

- Pripomba št. 2.A: pripombe na 173. člen – EUP AO-05, črta naj se OPPN in natečaj.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Glej splošno obrazložitev stališča.

- Pripomba št. 2.B: pripombe na 173. člen – EUP AO-06, NRP CDt naj se spremeni v BT, črta naj se OPPN in natečaj. Črta naj se družbene dejavnosti. Črta naj se določila, vezana na 25 m obalni pas. Črta naj se določila, vezana na prezentacijo samostana Sv. Nikolaja.

STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA

Glede spremembe namenske rabe: se upošteva. Raba se spremeni v BT.

Glede črtanja družbenih dejavnosti: se upošteva. Umešča se le turistična dejavnost in objekti za opravljanje le te.

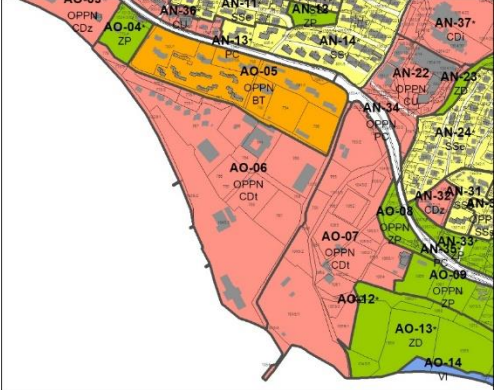
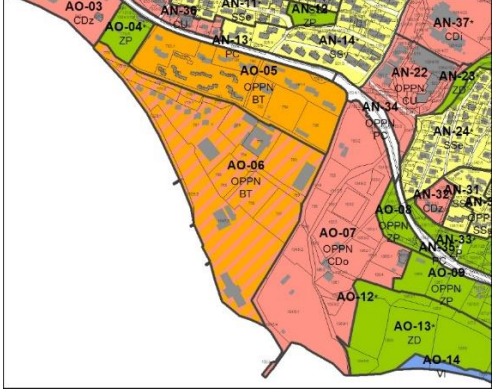
Glede ukinitve OPPN in natečaja: glej splošno obrazložitev stališča.

Glede določil o prezentaciji objekta samostana: se ne upošteva. Določilo izhaja iz smernice Ministrstva za kulturo.

- Pripomba št. 2.C: pripombe na 173. člen – EUP AO-07, NRP CDt naj se spremeni v BT, črta naj se OPPN in natečaj. Črta naj se družbene dejavnosti. Spremeni naj se določila, vezana na potek centralne promenade. Črta naj se določila o prepovedi kampiranja ter o ograjevanju.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Glej splošno obrazložitev stališča.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
73, 74		

6.3 OBMOČJE VILA JADRANSKA 29 (EUP AO-04)

PRIPOMBA ŠTEVILKA 41

Pripomba se nanaša na vse nivoje akta in nasprotuje predvsem spremembi vrste stavbne rabe iz površin za centralne dejavnosti v parkovne površine. Stališče je strukturirano enako, kot so podane pripombe. Pripomba je povzeta v odgovoru. Za celovito razumevanje stališča beri tudi poglavje B, splošni odgovori.

- Pripomba na strateški del (tekstualni in grafični – list št. 5) – parkovne površine v vseh delih dokumenta naj se v tej enoti ukinejo.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Namen prostorskega akta je tudi zaščita pomembnih parkovnih površin, ki se pojavljajo vzdolž ankaranske obale. Prepoznavne in pomembne parkovne površine so nastale ob dejavnostih kot so zdravstvo, zdraviliška dejavnost, turizem in podobno in so prepoznane kot območja bolj kakovostnih prostorskih ureditev. Ohranjanje teh parkovnih površin je pomembno iz številnih vidikov med drugim zaradi ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja koridorjev biodiverzitete in omogočanja visokega nivoja tako dejavnosti kot kvalitete bivanja občanov. Iz mnenja Ministrstva za kulturo izhaja, da se morata na tem območju ohranяти tako vila kot pripadajoči vrt, je pa za ministrstvo sprejemljivo, da se objektu lahko spremeni namembnost in se nameni družbeni dejavnosti, kar posledično omogoča tudi lažjo javno dostopnost območja in kulturne dediščine. Razvrednotenje obstoječih kvalitet ni sprejemljivo. Zato ostajajo pomembne parkovne površine v kartografskem in tekstualnem strateškem delu prepoznane in ovrednotene kot tiste, ki se ohranjajo.

- Pripomba na izvedbeni tekstualni in grafični del - Sprememba namenske rabe iz ZP v CDz ali CDt v tekstualnem in grafičnem delu ter urejanje na podlagi OPPN brez javnega natečaja.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Namenska raba se ne spremeni. Ne glede na opredelitev namenske rabe se na območju skladno z usmeritvami Ministrstva za kulturo in omilitvenimi ukrepi v okoljskem poročilu za OPN Ankaran ohranjata park ter stavba. Dovoljena sprememba namembnosti obstoječe stavbe v stavbo javne uprave ali stavbe za potrebe opravljanja družbenih dejavnosti (stavbe splošnega družbenega pomena). Nadzidave in dozidave ter gradnja novih osnovnih stavb skladno z usmeritvijo nosilcev urejanja prostora niso dovoljene.

Investitor lahko skladno s 174. členom odloka OPPN izdela tudi, če ta ni predpisan v OPN.

6.4 OBMOČJE MLADINSKO ZDRAVILIŠČE IN LETOVIŠČE RKS DEBELI RTIČ (EUP DB-09, DB-10, DB-11, DB-16)

PRIPOMBA ŠTEVILKA 85

Pripomba se nanaša na različne vsebine OPN za območje mladinskega zdravilišča RKS na Debelem rtiču. Najprej je podano splošno stališče občine do pobude, v nadaljevanju pa posamična stališča do konkretnih pobud. Odgovori so strukturirani skladno s strukturo pripombe, na strateški in izvedbeni del. Odgovori so napisani na način, da povzamejo vsebino pripombe.

Splošno stališče:

V pripravi dolgoročnega strateškega razvoja Občine Ankaran je v poglavju upravljanja ekonomskih virov lokalne skupnosti prav zdraviliška dejavnost, poleg zdravstvene in turistične, prepoznana kot ena izmed strateških usmeritev. Občina Ankaran z OPN podpira in omogoča nadaljnji razvoj zdraviliške dejavnosti za mladino na obstoječi lokaciji na Debelem rtiču, pri čemer naj se upoštevajo vzdržnostni principi, ki pomagajo ohranjati ugodno stanje Krajinskega parka Debeli rtič. Kvaliteta zdraviliške usluge je namreč brezpogojno vezana tudi z naravnimi danostmi in stanjem okolja, v katerega je umeščena. Prav zato so podane usmeritve glede ohranjanja parkovnih površin in obale ter omejitve glede širitve območij stavbne namenske rabe, pozidanosti prostora in števila obiskovalcev. Širitve programov so sprejemljive, vendar v zmernem obsegu. OPN omogoča novogradnje v območju kot povečanje etažnosti (do P+2) na vseh štirih obstoječih paviljonih na območju in ureditev športnih, rekreacijskih, parkovnih ter plažnih površin. Tako se nastanitvene kapacitete za opravljanje osnovne dejavnosti mladinskega zdravilišča in za potrebe nastanitve staršev otrok s spremstvom povečajo, zelene površine pa v celoti ohranijo.

Konkretna stališča do pripomb:

A – STRATEŠKI DEL

- Pripomba št. 1: 4. alineja 69. člena in v izvedbenem delu – dikcija »zagotavlja se odprtost prostora« naj se definira oziroma omeji na način, da bo zagotovljena varnost otrok.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Omejevanje dostopnosti javnega prostora ali celo popolno onemogočanje dostopa in nadzorovanje njegove uporabe so vse bolj pogosti pojavi v današnjih kapitalsko usmerjenih družbah. Problem ograjevanja je v Občini Ankaran tako v urbanih območjih kot v krajini izredno pereč. V urbanem okolju sta posebej problematična omejevanje dostopnosti urbanih javnih zelenih in utrjenih površin in onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi. V krajini pa je najbolj problematična tendenca 'privatizacije' obale in dostopa do morja. Možnost dostopanja je prebivalcem dodatno odvzeta tudi na prostorih, namenjenih 'posebnim' dejavnostim. Te površine pokrivajo več kot tretjino občinske obale, kar pa občutno vpliva na zmanjšano kvaliteto bivanja občanov.

Kljub navedenemu je varnost otrok izrednega pomena. Čeprav so možni tudi številni drugi ukrepi za zagotavljanje varnosti otrok v zdravilišču, se akt dopolni na način, kot navedeno v nadaljevanju.

Sedmi odstavek 117. člena se spremeni tako, da se glasi: »Odprtih javnih prostorov ni dovoljeno ograjevati ali njihove prehodnosti omejevati. Če je zaradi varnosti uporabnikov ali drugega utemeljenega razloga prehodnost potrebno omejiti, se za ta namen zasadi živo mejo iz avtohtonega rastlinja ter zasaditev izvede na način, da se ohranja vizualni stik z okolico. Varovalne ograje so dovoljene okrog igrišč za igre z žogo, otroških vrtcev in tam, kjer je tako določeno s tem odlokom ali drugimi predpisi.«

V podrobne izvedbene pogoje v člene 159., 161. in 162. se doda dikcija: »Ograje so dovoljene, ko za to obstaja druga pravna podlaga.«

- Pripomba št. 2: 18. člen odloka - dikcija »stavbne površine« ni definirana. Izraz »širitve stavbnih površin na območju debelega rtiča niso dovoljene« ni jasen.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Dikcija »stavbne površine« se nadomesti z dikcijo »območja stavbne namenske rabe«. Stavek se glasi: »Širitve območij stavbne namenske rabe na območju Debelega rtiča niso dovoljene.«.

- Pripomba št. 3: Četrta alineja 69. člena - črta naj se zahteva po izdelavi OPPN.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Zahteva po izdelavi OPPN se črta. OPPN na izvedbenem nivoju ni bil predviden, določilo je v strateškem delu ostalo pomotoma.

B – IZVEDBENI DEL

- Pripomba št. 4: 174. člen (enote urejanja prostora s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in usmeritvami za načrtovanje OPPN), DB-09, DB-10 – omogoči naj se tudi nadomestitve oziroma preureditve športnih igrišč.
STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA
V DB-09 se doda tekst: »Športna igrišča se lahko ob vzpostavitvi zelenih površin na predhodno odstranjenem igrišču, nadomestijo tudi na drugi lokaciji znotraj DB-10.«
- Pripomba št. 5: Gre za vprašanje o pravilnem razumevanju določil akta in ne za pripombo na akt.
STALIŠČE: BREZPREDMETNO
Predlagamo, da se v zvezi s tem obrnete na občinsko upravo v času uradnih ur.
- Pripomba št. 6: Doda naj se možnost obnove obstoječih naseljenih objektov znotraj DB-10.
STALIŠČE: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA
Dikcija se glasi: »Dovoljena je obnova ali odstranitev obstoječih stavb.« Stavbe se bodo lahko vzdrževale le za namen, za katerega imajo pridobljena dovoljenja.
- Pripomba št. 7: V DB-10 naj se omogoči dostop za potrebe dostave in vzdrževanja.
STALIŠČE: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA
Dikcija se glasi: »Na območje se ne omogoča dostopa z motornimi vozili, razen za potrebe vzdrževanja, dostave in intervencije.«
- Pripomba št. 8: V DB-11 naj se doda možnost povečanja objekta ID 1554 (Arija), zaradi potreb nastanitve staršev otrok s spremstvom in potrebe nastanitve odraslih bolnikov.
STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA
Dovoljeno je povečanje površin (povečanje etažnosti na P+2) na stavbah št ID 899, 930, 929 in 888. Tako se nastanitvene kapacitete za opravljanje osnovne dejavnosti mladinskega zdravilišča in za potrebe nastanitve staršev otrok s spremstvom ustrezno povečajo. Izvajanje zdraviliške dejavnosti odraslih in v povezavi s tem nastanitve odraslih bolnikov na območju MZL namenjenem izključno otrokom in mladini, ni dopustno. Nove pozidave zelenih površin, kar bi pomenil prizidek k objektu Arija, se ne dovoljuje, saj to povzroča konflikt z zavarovanji kulturne dediščine (Zakon o varstvu kulturne dediščine) in je v nasprotju z zavarovanjem Krajinskega parka Debeli rtič.
- Pripomba št. 9: V DB-11 so navedeni napačni ID stavb.
STALIŠČE: SE UPOŠTEVA
ID stavb se korigira.
- Pripomba št. 10: Določila v EUP DB-16 za obstoječi objekt naj se dopolnijo z dikcijo »dovoli se nadzidava ali gradnja na mestu predhodno odstranjenega objekta: mladinski dom do etažnosti P+2.«
STALIŠČE: SE UPOŠTEVA
Določilo se vnese v EUP DB-16.

6.5 OBMOČJE ANKARAN HRIB (EUP AN-04, AN-03)

PRIPOMBE ŠTEVILKA 88, 89, 115, 116, 22, 66, 86, 96a, 98

Pripombe se nanašajo na območje načrtovane enodružinske stanovanjske pozidave na hribu v naselju Ankaran nad obstoječo stanovanjsko poselitvijo v EUP AN-04 in območje zelenih površin v EUP AN-03. Nanašajo se na vse nivoje prostorskega akta, od strateškega do izvedbenega dela. Pripombe so povzete. Podano je uvodno, sintezno stališče občine do pripombe. Za celovito stališče beri tudi poglavje B, splošni odgovori.

Sintezno stališče:

Strateški cilj občine je zagotoviti območja za bivanje, ki bi zagotavljala rast števila prebivalcev Ankarana do 5.000 ljudi, s čimer bi naselju zagotovili status pomembnejšega lokalnega središča (formalno pogoj za občinsko središče). Te površine bo občina prvenstveno zagotavljala v naselju na obstoječih stavbnih zemljiščih in šele nato kot širitve naselja, nikakor pa ne na območjih v krajini, kot je bila praksa pri načrtovanju prostorskih dokumentov v preteklem obdobju. Takšno načrtovanje je povzročilo negativne vplive kot so razvrednotenje krajinskega prostora, neustrezno visoke stroške komunalne opreme ter možnosti pritiskov in špekulacij lastnikom in kupcem kmetijskih in gozdnih zemljišč. Danes se z OPN poselitev usmerja v območje naselja v smislu notranjega razvoja že vzpostavljenih stavbnih zemljiščih in v manjšem obsegu kot širitev stavbnih zemljišč na območjih, kjer je predvideno zgoščevanje sedaj redke stanovanjske gradnje. Notranji razvoj naselij, ki pomeni zapolnjevanje in zgoščanje oziroma intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih ali praznih zemljišč, ima prednost pred širjenjem na nova področja. Na ta način se zmanjšuje pritisk na nova zemljišča na obrobjih mest. Zgoščevanje in notranji razvoj naselij pomeni tudi priložnost za bolj učinkovito in racionalno zagotavljanje dostopnosti do oskrbe, storitev, družbenih funkcij (vzgoja in izobraževanje, zdravstveno in socialno varstvo, kultura) in delovnih mest ter organizacijo javnega prometa. Lastnosti bolj zgoščenih naselij v primerjavi z bolj razloženimi so namreč dobra dostopnost do družbenih in drugih funkcij mesta (»kratke poti«), urejena urbana infrastruktura, visok delež javnega potniškega prometa in omejevanje osebnega motornega prometa ter posledično bolj kvalitetno bivalno okolje.

Tipologije gradnje, ki omogočajo večje gostote prebivalstva, omogočajo tudi bolj učinkovito načrtovanje skupnih površin kot so zelene in tlakovane površine in ustrezno oblikovano prometno omrežje za vse vrste prometa.

Tipologija poselitve, ki jo lahko uvrstimo v »nizko-gosto«, ohranja individualno stanovanjsko gradnjo ter hkrati delno omogoča prednosti predhodno naštetih gostih pozidav. Takšna izraba prostora omogoča upoštevanje želja prebivalcev po večji količini skupnih, »kolektivnih« površinah kot so zelene in tlakovane površine, pa tudi želje po odmikih od obstoječih gradenj in višjem nivoju prometnih ureditev.

PRIPOMBE ŠTEVILKA 88, 89, 115, 116

Stališča so strukturirana skladno s strukturo pripomb 88 in 89 (bolj obsežni pripombi), vendar odgovori vsebinsko podajajo stališče tudi na pripombe 115 in 116.

Stališča na konkretne pripombe:

- Pripomba prva alineja: Med območjem AN-06 in AN-04 naj se vzpostavi zeleni pas kot tamponska cona, širine najmanj 10 m oz 15 m.
STALIŠČE: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA
Zahteva za vzpostavitev zelenega pasu med novo in obstoječo pozidavo se vnese v usmeritve za OPPN. Natančna širina, potek in namen zelenega pasu se določijo v postopku izdelave OPPN, saj gre že za projektni nivo. Navede pa se, da mora skozi zeleni pas biti speljana peš pet, ki se navezuje na načrtovano ulično mrežo znotraj enote.
- Pripomba druga alineja: Umešča naj se prostostoječe enostanovanjske objekte in ne tipologije strnjenih enostanovanjskih objektov, ki omogočajo večjo izrabo. Zagotavlja naj se največ 60 preb/ha - 80 preb/ha).
STALIŠČE: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA
Z gostimi oblikami pozidave enostanovanjskih stavb, ki so v prostoru že danes prisotne, se lahko doseže strateški občinski cilj glede števila prebivalcev, hkrati pa izpolni pričakovanja prebivalcev sosednjih območij iz naslova bolj bogatih skupnih (zelenih, utrjenih, prometnih) površin ter večjih odmikov od obstoječe pozidave. Zaradi navedenih zahtev pripombodajalcev bo dovoljena gostota prebivalcev na ha lahko manjša, gornje meje gostote pa se ne spremeni. Tako je omogočena fleksibilnost pri iskanju prostorskih rešitev pozidave. Končna gostota bo odvisna od urbanistične rešitve območja, ki naj sledi tako zadostni gostoti prebivalstva kot potrebam po skupnih površinah. Na območju se tako načrtuje gostota med 80-120 preb/ha. Tipologija gradnje se ne spremeni, saj prostostoječe stanovanjske stavbe ne omogočajo doseganja potrebne gostote.
- Pripomba tretja alineja: Etažnost poselitve naj ne presega K+P+M oz pogojno K+P+1 (max K+P+1 – pripomba 116)
STALIŠČE: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA
Dokument predvideva etažnost med P+1 in P+1+M. Etažnost je, glede na teren v naklonu, ustrezna. Razumeti je potrebno, da je klet v celoti vkopana etaža, pritličje se lahko nad terenom prične na višini max 1,4 m kar zagotavlja, da se v terenu ne bo pojavila višja etažnost objekta na delu, ki ni vkopan v teren. Vidna etažnost P+M, kot predlagajo pripombodajalci, ni skladna s tipologijo stanovanjskih stavb na območju Ankarana in sicer ne pri avtohtonih stavbah kot tudi pri objektih v neposredni okolici, saj se tem objektom etažnost giba med P+1

in P+1+M, mestoma tudi več. Določilo o dovoljeni etažnosti med max P+1+M ali T in min P+1, ostaja nespremenjeno.

- Pripomba četrta alineja: Velikost parcele objekta naj bo med 500 in 600 m².

STALIŠČE: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Velikost parcele objekta je vezana na tipologijo objekta. Ker se tipologija ne spreminja, se ne spremeni tudi velikost parcele objekta.

- Pripomba peta alineja: Območje naj bo zasajeno z avtohtonim zelenjem.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Akt že postavlja navedeno zahtevo.

- Pripomba šesta alineja: Na JZ delu območja naj se predvidijo površine za centralne dejavnosti.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Potrebe po dodatnih kapacitetah družbenih dejavnosti kot ena od vrst centralnih dejavnosti bodo ocenjene na podlagi Elaborata ekonomike. Ta za načrtovano investicijo oceni nastale potrebe iz vidika gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture. Elaborat je obvezna priloga OPPN.

Centralne dejavnosti, tako družbene kot oskrbne in storitvene, se samostojno umešča skladno z urbanističnim načrtom Ankaran v center naselja, na območju AN-04 pa se dovoljujejo kot spremljajoče. Centralna umestitev pomembnih družbenih dejavnosti v naselje omogoča vsem prebivalcem relativno enako (pravično) časovno dostopnost (do max 10 min peš) ter načrtovanje učinkovitih povezav z JPP. Tudi v bodoče se bodo centralne dejavnosti razvijale na centralnih lokacijah naselja, za kar OPN tudi namenja potrebne prostorske kapacitete. Načrtovanje dislociranih novih območij pomembnih centralnih dejavnosti bi ne bilo racionalno, umeščanje pomožnih dejavnosti te vrste pa bo mogoče kot spremljajoča dejavnost bivanjskega programa.

- Pripomba sedma alineja: Srebrničevo cesto naj se podaljša do Razgledne poti. Razgledno pot naj se do priključka Srebrničeve ceste razširi. Obe naj se opremi s pločniki in kolesarskimi potmi.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Akt že pretežno načrtuje predlagane vsebine (podaljšek Srebrničeve in razširitev Razgledne poti z ustreznim profilom).

V tekst odloka se doda pločnik ob Razgledni poti. Kolesarjev se po tej cesti ne vodi ločeno, ampak po cestišču. Ločena kolesarska povezava se glede na pričakovan kolesarski promet ter druge prometne karakteristike ankaranskih cest vodi le ob Jadranski cesti (glej strokovno podlago Prometni načrt Ankaran, 2018). Ulice naj se oblikuje skladno z usmeritvami iz prometnega načrta.

Rekonstrukcija Razgledne poti se navede kot pogoj za pričetek gradnje soseske.

- Pripomba osma alineja: Stavbna zemljišča za bivanje naj se širijo na območja vzhodno od naselja in sicer proti območjem ZZ-03/10 in ZZ-03/09 oziroma do Jadranske ceste. Površine ob Jadranski naj bodo namenjene centralnim dejavnostim.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Širitve stavbnih površin so načrtovane na podlagi celovitega pristopa, ki izhaja iz prepleta številnih vsebin kot so strokovne podlage, potrebe, cilji, rezerve in podobno (glej splošna odgovor »Prostorsko načrtovanje« in »Načrtovanje stavbnih površin v OPN Ankaran«. Zaradi načel trajnostnega prostorskega razvoja je širitev stavbnih površin in s tem trajno uničenje kmetijskih zemljišč sprejemljivo šele takrat, ko so obstoječe prostorske rezerve pretežno izkoriščene, kar pa za trenutno stanje še ne velja. Ko bo nastala potreba po širitvi, se bodo območja možne širitve stavbnih zemljišč celovito presodila.

- Pripomba deveta alineja: OPPN naj se izvede za celotno območje in ne po fazah.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Območje AN-04 in AN-03 je potrebno načrtovati celovito, z enim OPPN, saj je za v celoti nepozidano zemljišče potrebno predvideti potrebno gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo. V OPPN se zajameta tudi EUP AN-05 PO (območje prometnih površin) in AN-39 ZP (območje gozda, namenjenega parku). Če bo prostorska zasnova omogočala, se OPPN lahko izvaja fazno.

- Pripomba deseta alineja: Zagotovi naj se, da bo gradnja končana v enem letu.

STALIŠČE: NI PREDMET OPN

OPN nima mehanizmov, s katerimi bi lahko zagotovili čas izvedbe OPPN.

- Pripomba enajsta alineja: Območje zelenih površin v AN-03 naj se prestavi ob Srebrničevo cesto. Predstavlja naj otroško igrišče in parkovno površino. Na območju AN-03 pa naj se vseeno ohrani drevesa.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

V EUP AN-03 se navede usmeritev, da se zelene površine umeščajo ob Srebrničevo cesto. Usmeritev bo podana opisno in sicer se v EUP zapiše: »Zelene površine naj se umeščajo kot večje skupne površine ob Srebrničevi ulici s programom parka z igriščem in površinami za druženje za različne generacije« Natančna prostorska umestitev zelenih površin v območje je predmet podrobnejšega načrtovanja (OPPN).

Zelene površine so bile v EUP AN-03 načrtovane iz razloga, ker je območje delno na terenu, ki zaradi velikega naklona ni ustrezen za pozidavo in ker vedutno izpostavljen prelom terena predstavlja zeleno cezuro med 'tepihom' predvidene enovite gradnje in izpostavljenimi obstoječimi stanovanjski objekti nad naseljem (EUP AN-01). Pozidava 'čela' terena bi imela učinek vzpostavitve ogromne grajene mase, kar pa ni ustrezno. Na podlagi pripomb se bo EUP AN-03 zožila na način, da bo zajemala le del v velikem naklonu.

Če na območju niso predvidene zelene površine, tudi ohranjanja dreves ni mogoče zagotoviti oziroma zahtevati. se pa vsebina zapiše kot usmeritev.

- Pripomba dvanajsta alineja: Za območja AN-06, AN-07, AN-05, AN-04 in AN-03 je potrebno zagotoviti javne prometne površine s kolesarskimi stezami in pločniki ter ustrezna PM. Pogoj v EUP AN-04 naj bo 2 PM/stavbo+1 PM za obiskovalce in manipulacijo na lastni parceli.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Cilj občine je vzpostavitev kakovostnega javnega potniškega prometa tudi znotraj naselja ter ureditve prometne infrastrukture za pešce in kolesarje, z omogočanjem trajnostnih oblik mobilnosti pa posledično dolgoročno zmanjševanje števila osebnih motornih vozil na prebivalca. Akt predvideva na celotnem naselju in posebej na AN-04 javne prometne površine s kolesarskimi povezavami in pločniki, ločene peš povezave ter površine za mirujoči promet. Predpisuje 2PM/enostanovanjsko stavbo. Kriterija minimalnih parkirnih mest odlok ne bo povečeval, saj bi to bila stimulacija uporabi osebnih motornih vozil. Vendar odlok predpisuje minimalno število potrebnih parkirnih mest, investitor pa lahko načrtuje tudi večje število le teh, ki so lahko namenjene potrebam novogradenj in potrebam obstoječih prebivalcev. Vsaka parcela objekta mora sicer po osnovnem namenu zagotavljati funkcioniranje objekta s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje, kar pomeni tudi, da si mora vsakdo zagotoviti svoja parkirna mesta in manipulacijo znotraj lastne gradbene parcele, tako na območju AN-04 kot tudi na sosednjih, že pozidanih območjih.

Zaradi zasledovanja sodobnih urbanističnih principov, ki imajo za posledico tudi dvig kakovosti bivanja, se za območje predpiše podzemno parkiranje (kot ena ali več podzemnih garaž). S tem pa je investitorju omogočen tudi boljši izkoristek prostora.

Občina kot del sistema P+R že načrtuje večje parkirne površine na vstopih v občino in večji podzemni parkirni hiši v centru naselja in pri Ortopedski bolnišnici Valdoltra, s čimer se prometno omrežje naselja ne obremenjuje dodatno.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 22

Pripomba se nanaša na območje načrtovane enodružinske stanovanjske pozidave na hribu nad obstoječo stanovanjsko poselitvijo (EUP AN-04, AN-03). Nanaša se na izvedbeni del prostorskega akta. Stališča so strukturirana skladno s strukturo pripombe, pripombe so povzete.

- V EUP AN-04 naj se podrobna NRP spremeni iz SSs v SSe.

STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA

Strateški cilj občine je zagotoviti območja za bivanje, ki bi zagotavljala rast števila prebivalcev Ankarana v planskem obdobju do 20 let do 5.000 ljudi, s čimer bi naselju zagotovili status pomembnejšega lokalnega središča (formalno pogoj za občinsko središče). Te površine bodo zagotovljene v naselju Ankaran in ne na območjih v krajini, kot je bila praksa pri načrtovanju prostorskih dokumentov v predhodnem obdobju, saj je strateški cilj občine tudi ohranjanje kvalitetnega območja krajine ter omogočanje kvalitetnega bivanja zaradi sožitja z njo.

Srednja gostota prebivalstva, kot imenujemo gostoto med 100 in 200 preb/ha, ki jo omogoča strnjena stanovanjska pozidava, omogoča bolj racionalno izrabo prostora, bolj ekonomično opremljanje stavbnih površin, manjše potrebe po trajnem uničenju kmetijskih zemljišč, bolj ekonomično oblikovanje večjih skupnih površin, kot so zelene in utrjene površine, med njimi ustrežnejše oblikovanje prometnega omrežja za vse vrste prometa, lažje omogočanje dobre dostopnosti do funkcij naselja in podobno. Srednje goste oblike pozidave enostanovanjskih stavb (nizko – gosto), ki so v prostoru že danes prisotne, lahko omogočijo doseg strateških občinskih ciljev, hkrati pa izpolnijo pričakovanja iz naslova kvalitete bivanja.

Zaradi navedenih zahtev se tipologija gradnje ne bo spremenila iz strnjene v prostostoječo stanovanjsko pozidavo, bo pa zahtevana gostota prebivalcev na ha zaradi omogočanja večje kvalitete bivanja z zagotavljanjem večjih skupnih površin lahko zmanjšana na 80 – 120 preb/ha. Podrobnejše rešitve bodo predmet naslednje stopnje načrtovanja – izdelave OPPN.

- Območje zelenih površin v AN-03 naj se prestavi ob Srebrničevo cesto v AN-04.

STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA.

Območje zelenih površin in same EUP AN-03 se zoži na območje najstrmejšega terena, preostali del se priključi v AN-04 in načrtuje kot SSs. Znotraj območja AN-04 SSs je že zahtevan faktor zelenih površin 0.3, kar pomeni, da mora biti ena tretjina površin znotraj enote zelenih. Umestitev zelenih površin v območje je običajno predmet podrobnejšega akta (OPPN), OPN pa poda le osnovne usmeritve za načrtovanje kot je recimo zahtevan minimalni obseg. Seveda pa lahko OPN navede tudi usmeritev, kam naj se ta območja umestijo. Usmeritev za izdelavo OPPN se dopolni in sicer se podana opisno, ne pa kot območje NRP, saj je za zaris le te na območjih OPPN potrebno imeti idejne rešitve. Doda se usmeritev, da se območja zelenih površin pretežno umešča ob Srebrničevo cesto, kjer naj predstavljajo večjo zaključeno zeleno površino.

Hkrati OPN predvideva, da je zožano območje EUP AN-03 območje zelenih površin in sicer iz razlogov, ker je območje na terenu, ki zaradi velikega naklona ni ustrezen za pozidavo in ker vedutno izpostavljen prelom terena predstavlja zeleno cezuro med 'tepihom' predvidene enovite gradnje in izpostavljenimi obstoječimi stanovanjski objekti nad naseljem (EUP AN-01). Pozidava čela terena bi imela vizualni učinek vzpostavitve izpostavljenih grajenih gmote. Na podlagi pripomb se bo območje zahtevanih zelenih površin v EUP AN-03 delno zožilo, izvzel se bo ravninski del.

- Premik zelenih površin z območja AN-03 v AN-04.

STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA

Območje AN-03 ZP se zoži, izloči se ravninski del. Območja zelenih površin se predvidijo med EUP AN-04 in AN-06 ter ob Srebrničevi cesti. Glej tudi stališče na pripombo pod enajsto alinejo, pripomba št. 89, 88, 115, 116.

- Omogoči se sprejem OPPN za del EUP AN-04.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Območje AN-04 in AN-03 je potrebno načrtovati celovito, z enim OPPN, saj je za v celoti nepozidano zemljišče potrebno predvideti potrebno gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo. Če bo prostorska zasnova omogočala, se lahko OPPN izvaja fazno.

- Sprememba podrobne namenske rabe – tipologije iz SSs v SSe.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Glej splošni odgovor na pripombo št. 88, 89, 115, 116.

- Sprememba namenske rabe na območju AN-03 iz ZP v SSe.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Območje AN-03 ZP se zoži, izloči se ravninski del. Raba se spremni v SSs. Glej tudi stališče na pripombo pod enajsto alinejo, pripomba št. 89, 88, 115, 116.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 66

- Parcela št. 710, k.o. Oltra naj se ohrani v stanovanjskih površinah.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Območje AN-03 ZP se zoža. Raba se spremni v SSs, parcela se priključi EUP AN-04. Glej tudi stališče na pripombo pod enajsto alinejo, pripomba št. 89, 88, 115, 116.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 86

- 86b - Celotna parcela 671/3 naj se spremeni v SSs in priključi EUP AN-04.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Območje AN-03 ZP se zoži. Raba se spremni v SSs, parcela se priključi EUP AN-04. Glej tudi stališče na pripombo pod enajsto alinejo, pripomba št. 89, 88, 115, 116.

- 86a - Parcela 673 naj se v celoti vključi v območje stavbnih zemljišč, saj je delno že bila stavbna.

STALIŠČE: SE DELNO UPOŠTEVA

Parcela je bila stavbna le na južnem delu, ob razpršenih družinskih stavbah. Ker se območju razpršenih stavb ohrani stavbno zemljišče, se ohrani tudi stavbno zemljišče na sosednjem delu obravnavane parcele. Območje AN-04 pa se ne širi, ta del parcele ostaja v primarni rabi.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 96a

- Celotna parcela 676/1, k.o. Oltra naj ostane namenjena stanovanjski gradnji.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

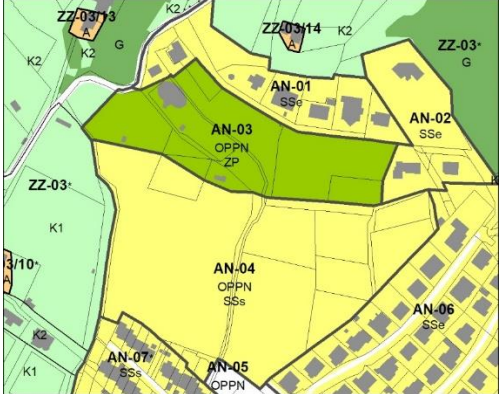
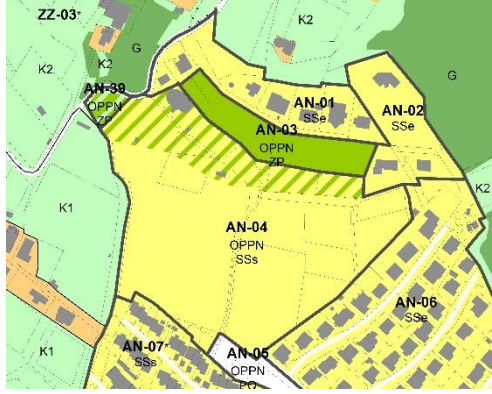
Celotna parcela se načrtuje kot SSs (območje stanovanjske gradnje). Priključi se k EUP AN-04. Glej tudi stališče na pripombo pod enajsto alinejo, pripomba št. 89, 88, 115, 116.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 98

- Celotni parceli 707 in 708, k.o. Oltra naj se spremeni v SSe in priključi EUP AN-01.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Zemljišči sta načrtovani kot zelene površine znotraj EUP AN-03, ker je terenu v naklonu manj ustreznem za pozidavo in ker vedutno izpostavljen prelom terena predstavlja zeleno cezuro med 'tepihom' predvidene enovite gradnje (EUP AN-04) in izpostavljenimi obstoječimi stanovanjski objekti nad naseljem (EUP AN-01). Pozidava 'čela' terena bi imela učinek vzpostavitve ogromne grajene mase, kar pa ni ustrezno.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
22, 66, 86, 88, 89, 96a, 98, 115, 116		

6.6 OBMOČJE DPN ZA CELOVITO PROSTORSKO UREDITVE PRISTANIŠČA ZA MEDNARODNI PROMET V KOPRU

PRIPOMBE ŠTEVILKA 78, 100, 123

Pripombe se nanašajo na razmerje DPN – OPN, postopek izdelave akta in pravilnost prenosa DPN v OPN. Stališče do pripomb je podano kot obrazložitev iz pripombe razbranih problematik ter tolmačenjem prenosa DPN v določila OPN.

Pripomba: Občina Ankaran pri izdelavi OPN ni upoštevala DPN za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru. Na območju v EUP LU-01, 03, 04, 05, 07, 08 in 19 načrtuje namensko rabo, čeprav območje že ureja DPN, ki je občinskemu nadrejeni akt. Namenska raba, ki jo je občina določila v svojem aktu, je v nasprotju z namensko rabo, določeno v DPN. Občina prav tako ni upoštevala negativnih mnenj MZL in MORS.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Državni prostorski načrti (DPN) so občinskim načrtom nadrejeni prostorski akti, kar pripombodajalec že sam ugotavlja. To pomeni, da se vsi posegi v prostor ter pridobivanje vseh dovoljenj odvija na podlagi DPN in ne OPN. Območje urejanja z DPN je razvidno v obvezni prilogi akta v Prikazu stanja prostora, ki je zbirka pravnih režimov.

Državni prostorski načrti nimajo pristojnosti določanja namenske rabe prostora, kot jo je potrebno določiti v občinskem prostorskem načrtu (ne izdelujejo se na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, v katerem so določene namenske rabe prostora), temveč definirajo posege v prostor različno, včasih z vrstami objektov, včasih z opisno navedbo namenske rabe, včasih z dejavnostmi.

Karta namenske rabe prostora, ki jo izdelava občina v okviru OPN, mora podati ustrezno interpretacijo vsebin DPN, prevedenih v rabe, določene v zgoraj navedenem pravilniku. Če pristojni nosilec urejanja prostora meni, da na določenem območju namenska raba ni interpretirana pravilno, občina na to v svojem mnenju opozori. MZL je v svojem mnenju na osnutek OPN to tudi storila, občina je osnutek ponovno preverila in namensko rabo ter enote urejanja dosledno uskladila z DPN. Razumeti je potrebno, da Uredba o DPN za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru ne zajema le pristanišča, temveč tudi obrobne prostore med Jadransko cesto in kanalom Rižane, ki so namenjeni ureditvam lokalnega pomena.

Interpretacijo rabe in razmejitev enot urejanja prostora je izvedla strokovno in sicer kot sledi:

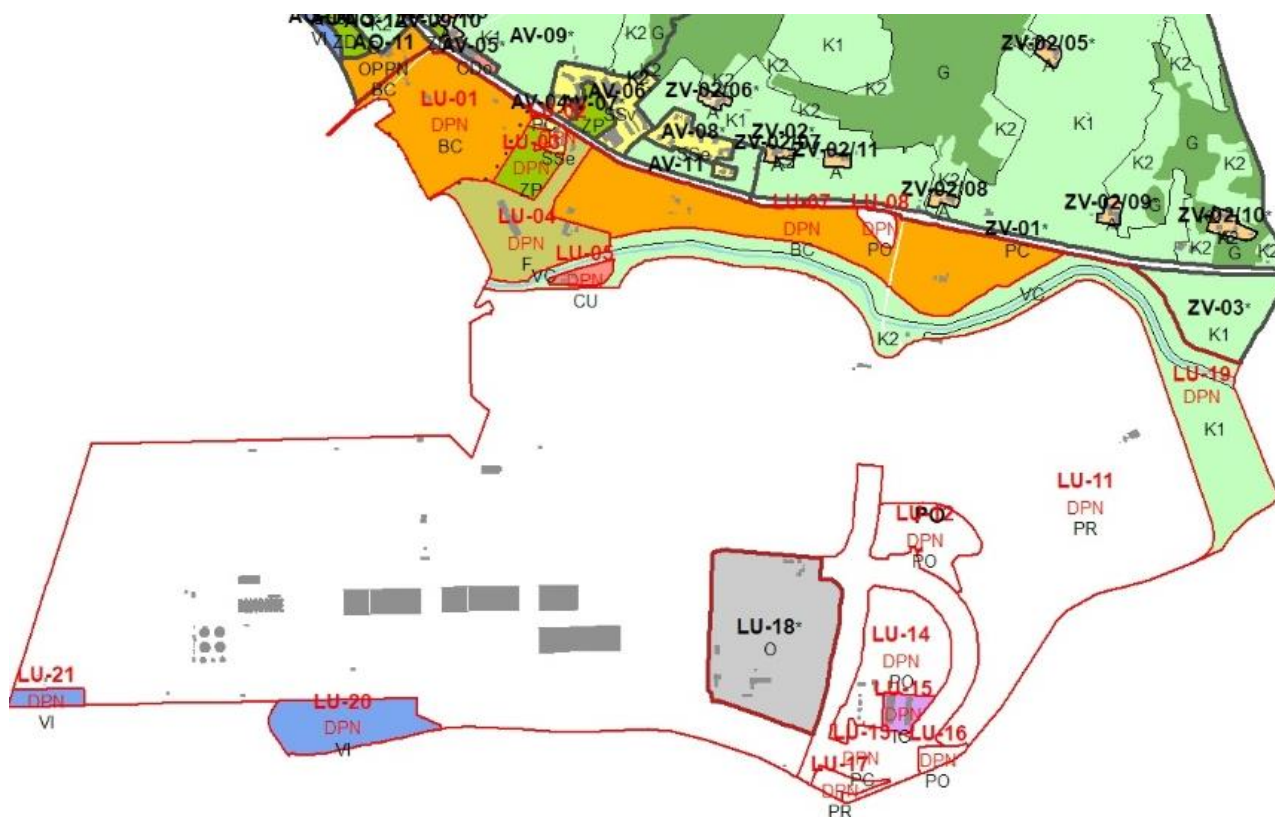
OZNAKA OBMOČJA UREDBI O DPN	VSEBINA V UREDBI O DPN	EUP V OPN	PREDLAGANA NAMENSKA RABA V OPN	OPIS NAMENSKE RABE
OBMOČJE X	68. člen – območje vodnih športov in komunalni privezi Sv. Katarina	LU-01	BC	športni centri
OBMOČJE IX	67. člen – park Sv. Katarina	LU-03, LU-02	ZP, SSe	Parki in območja stanovanjske prostostoječe individualne gradnje
OBMOČJE VIII	63. člen – območje Slovenske vojske	LU-04	F	območja za potrebe obrambe v naselju
OBMOČJE XII	71. člen – črpališče Ankaran	LU-05	CU	osrednja območja centralnih dejavnosti
OBMOČJE VI	61. člen – športnorekreacijski center Ankaran	LU-07	BC	športni centri
OBMOČJE VII	62. člen – bencinski servis	LU-08	PO	ostale prometne površine
OBMOČJE V	55. člen – nadomestni habitati in ureditve vodotokov	LU-19	K, VC	območja kmetijskih zemljišč, površinske vode - celinske

Čeprav trenutno meja občine še ne vključuje parcel št. 920/1, 920/2, 920/3 in 920/4, vse k.o. Ankaran, je pričakovati, da se bo ta v kratkem uskladila s parcelnim stanjem na morju. Skladno s tem bo OPN Ankaran pred pridobivanjem drugega mnenja zaobšel tudi območje teh parcel, ki so sicer pokrite z DPN za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru ter namensko rabo in enote urejanja na teh parcelah določili skladno z DPN. Območja, v DPN navedena kot območje XI, VIII in delno območje I, bodo v OPN dobila sledečo namensko rabo:

- Območje I – PR (pristanišče)
- Območje VIII – F (območja za potrebe obrambe v naselju)
- Območje XI – PR (pristanišče).

Na podlagi pripombe občina podaja ob stališču tudi seznanitev MzI o namerah iz vidika urejanja prostora na območju predmetnega DPN:

- Občina pripombodajalca obvešča, da bo za območje VI (v OPN LU-07) skladno s četrnim odstavkom 64. člena Uredbe o DPN za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru pričela s postopkom izdelave podrobnejše programske in prostorske ureditve za Športnorekreacijski center Ankaran z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Skladno z navedenim bo Občina Ankaran pristopila k pripravi izhodišč za pripravo OPPN in na podlagi 39. člena ZUREP-2 podala pobudo vladi za načrtovanje prostorskih ureditev iz pristojnosti občine na območju DPN. Občina želi Ministrstvu za infrastrukturo predhodno predstaviti željene ureditve in z njim uskladiti morebitna neskladja.
- Občina pripombodajalca obvešča, da želi za območji X in IX (v OPN LU-01, LU-03, LU-02) in na enoti urejanja prostora AO-11 dvigniti nivo prostorskega urejanja in bo zato uporabila instituta javnega natečaja. Območje Sv. Katarine je zaradi degradiranosti in hkrati aktualnosti potrebno posebne obravnave. Območje se v manjšem deležu ureja na podlagi OPN (AO-11), v večjem pa na podlagi DPN (LU-01,02,03 oziroma obm.IX in obm.X). Z namenom pridobitve celovite ureditve območja želi občina tudi v sodelovanju z MORS in MzI pripraviti natečajno nalogo ter skupaj z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije pristopiti k izvedbi odprtega, projektnega, enostopenjskega javnega natečaja. Na podlagi rezultatov javnega natečaja bo občina podala na Vlado RS pobudo za načrtovanje ureditev lokalnega pomena na območju DPN.



6.7 OBMOČJE SVETA KATARINA (EUP AO-11)

PRIPOMBA ŠTEVILKA 95

Pripomba se nanaša na različne vsebine OPN. Odgovori so strukturirani skladno s strukturo pripombe.

- V 99. členu v četrtem odstavku naj se namesto »javni natečaj« predpiše »javni ali vabljeni natečaj«.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju (41. člen, tretji odstavek) se na podlagi urbanističnega načrta v občinskem prostorskem načrtu za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah, prostorskih ureditev z javnim programom, kompleksnih prostorskih ureditev in prostorskih ureditev v vplivnem območju prostorskih dominant, lahko določi, da se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem. Javni natečaj se izvede skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Investitor javnega natečaja bo lokalna skupnost.

Za območje EUP AO-11 se predvideva izpeljava javnega natečaja, ki bo zajemal tudi EUP LU-01, kjer so ravno tako predvidene ureditve za šport in rekreacijo.

- V 174. členu se za EUP AO-11 kot osnovna namenska raba poleg BC predvidi tudi BT – površine za turizem. Dopusti naj se namen gostinstva in turizma.

STALIŠČE: PRIPOMBA JE BREZPREDMETNA

Namenska raba, tudi podrobna, mora biti enolično določena. Tehnično in vsebinsko ni dovoljena določitev 2 različnih namenskih rab za isto območje. Vendar pa sta gostinstvo in turizem spremljajoči dejavnosti na območjih BC. Prav tako so na območjih namenske rabe BC dovoljene gradnje stavb za ta namen.

- Ukinе naj se predviden način urejanja z OPPN.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Na območju, ki je lastniško precej razdrobljeno, komunalno neopremljeno in pretežno nepozidano, ni smiselna ukinitve načina urejanja z OPPN. OPPN bo služil izdelavi elaborata ekonomike, programa opremljanja in posledično pravičnejšemu zaračunavanju komunalnega prispevka ter v prvi vrsti pridobitvi celovite in kvalitetne prostorske rešitve. Ravno tako je izdelava OPPN transparenten postopek in omogoča vključevanje javnosti. Do sprejema OPPN se na obravnavanih območjih sme posegati v prostor skladno s 175. členom odloka.

- Karte razredov poplavne nevarnosti naj se izdela pred izdelavo projektne dokumentacije.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Zahteva po izdelavi kart razredov poplavne nevarnosti izhaja iz zahtev nosilca urejanja prostora, pristojnega za vode. Zaradi zahteve nosilca urejanja je možno tudi, da bo potrebno prilagajati območja stavbne namenske rabe, s čimer bi se lahko umaknila tudi zahteva po izdelavi karte razredov poplavne nevarnosti, ali izdelati karte razredov poplavne nevarnosti pred sprejetjem OPN. Nikakor pa se zahteve ne da prenesti iz faze načrtovanja v fazo pridobivanja dovoljenj (upravnega postopka).

6.8 OBMOČJE ZN SONČNI PARK ANKARAN

PRIPOMBA ŠTEVILKA 96

- Tako stavbna zemljišča kot izvedbeni dokument naj ostanejo v veljavi.

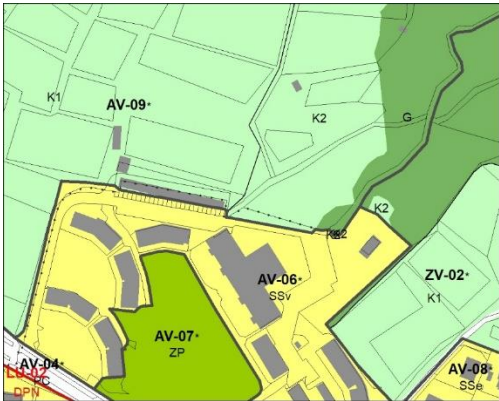
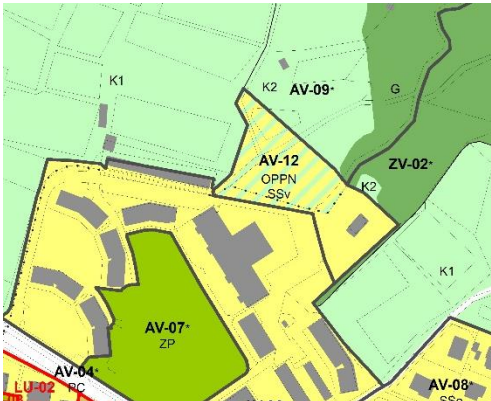
STALIŠČE: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Izvedbeni dokument je načrtoval veliko gostoto stanovanj na območju za stanovanjsko gradnjo, umeščeno izven naselja Ankaran. Območje pozidave bi predstavljalo nastanek novega zaselka oziroma naselja, čeprav se strateško poskuša edino naselje v občini (Ankaran) razviti do nivoja lokalnega središča. S svojo umestitvijo v pobočje Sanatorskega hriba bi se pozidava spojila z obstoječo pozidavo zaselka ob Ivančičevi cesti in tako na celem pobočju prekinilo krajino (vpliv na ekološko mrežo in drugo). Z gradnjo bi posegli na sklenjena območja gozdov, ki jih zaradi majhnega obsega v občini izdatno varujemo. Grozdasta pozidava pobočja je morfološko neustrezna oblika pozidave izven naselja, ki bi degradirala veduto zelenega polotoka. Območje bi vsebinsko pomenilo organizirano razpršeno gradnjo v smislu počitniškega naselja Oltra.

Vsebina pripombe ni skladna s strateškimi cilji in izhodišči občine Ankaran, ki želi stanovanja skladno z zakonodajo in predhodno izdelanimi strokovnimi podlagami umeščati v območje samega naselja, krajino pa v čim večji možni meri ohranjati v kvalitetnem stanju.

Izvedbeni dokument se ne ohrani v veljavi. Območje stavbnih zemljišč se zmanjša na obseg, ki predstavlja zaokrožitev obstoječih stavbnih površin večstanovanjskih objektov. Skrčeno območje v površini približno tretjine prejšnjega obsega je prostorsko zamejeno s potekom trase vodovoda in vedutno ni izpostavljeno. Namenska raba zemljišč, ki ostanejo stavbna, so stanovanjske površine, tipologija pozidave (SSv) je enaka sosednjemu območju (AV-06). Ostale površine se vrnejo v primarno namensko rabo prostora (gozdne in kmetijske površine). Za območje stavbnih površin se predvidi izdelava OPPN, razen če pripombodajalec v času druge javne razgrnitve pripravi ustrezno idejno zasnovo, na podlagi katere bo možno predpisati ustrezne prostorske izvedbene pogoje.

Glej vse splošne odgovore.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
96		

6.9 OBMOČJE OPPN TURISTIČNO APARTMAJSKO NASELJE OLTRA (EUP AO-09)

PRIPOMBA ŠTEVILKA 107

- Namembnost stavbnih zemljišč naj se ne spremeni, izvedbeni dokument naj ostane v veljavi.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Izvedbeni dokument je načrtoval veliko gostoto stanovanj na območju mešane namenske rabe, umeščene med obalo in Jadransko cesto, na vzhodnem, vstopnem delu v naselje Ankaran. Jadranska cesta je grajena ločnica v občinskem prostoru, ki jasno razmejuje območje obale in njenega vplivnega pasu z različnimi družbenimi in turističnimi programi, od zalednega dela s poselitvijo.

Vsebina ni skladna s strateškimi cilji in izhodišči občine Ankaran, saj želi občina stanovanja umeščati nad Jadransko cesto (severno) in nikakor ne v obalni pas ter njegovo vplivno območje. Usmeritve so podprte s predhodno izdelanimi strokovnimi podlagami ter Barcelonsko konvencijo - Protokol o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (ICZM), ki v 8. členu pogodbenice zavezuje, da na 100 m obalnih območjih določijo območja, na katerih gradnja ni dovoljena. Na podlagi konvencije in Krajinske zasnove občine Ankaran je v 86. členu OPN zapisno:

Usmeritve za ohranjanje prvin morja in obale

- v 100 metrski obalni pas se razen v izjemnih primerih ne umešča grajenih objektov, ohranja in izboljšuje se dostopnost, izrecno se vanj ne umešča stanovanjskih objektov,
- 100 metrski obalni pas mora biti povezan, dostopen, prehoden. Vanj se ne sme posegati z dodatnimi dejavnostmi, ki bi poslabšale vizualno, ekološko ali funkcionalno stanje obalnega pasu. Ključni so zeleni preboji med programskimi območji znotraj obalnega pasu,
- 200 metrski morski obalni pas odigra ključno vlogo pri prepoznavnosti in doživljajski prijetnosti območja. Ključnega pomena je vzpostavitev in izboljšanje ekoloških, socioloških, kulturnih in funkcionalnih povezav med obalo in morjem.

Izvedbeni dokument se ne ohrani v veljavi. Območje stavbnih zemljišč mešane rabe se ne ohrani, načrtuje se območje zelenih parkovnih površin. Vendar pa se za območje predvidi urejanje z OPPN z naslednjimi usmeritvami:

- Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči.
- Pretežno naj se ohranja kmetijska krajina, v katero se lahko umeščajo rekreacijske in pristočasne dejavnosti.
- Območje mora ohraniti zelen karakter, kar je še posebej pomembno za veduto iz Jadranske ceste. 30 metrski pas ob Jadranski cesti naj se ohranja v naravni zarasti ali kot kmetijska kulturna krajina. Na kmetijskih površinah ob Jadranski cesti so izmed vrst rabe kmetijskih zemljišč dovoljeni le trajni nasadi, značilni za obmorski prostor.
- Funkcionalno celovito in oblikovno enotno je dovoljeno umestiti manjše število (3-5) pritličnih paviljonskih objektov, skladnih z oblikovnimi principi kraško primorske arhitekturne krajine, ki po zahtevnosti spadajo med nezahtevne objekte in so namenjeni kulturni in turistični dejavnosti kot dopolnitev programa ob načrtovani kolesarski in peš potezi skozi območje. Tipologija gradnje je točkovna pozidava v zelenih površinah.
- Stavbe je mogoče načrtovati izven 30 m varovalnega koridorja Jadranske ceste ter 100 m obalnega pasu, upoštevajoč tudi potrebne odmike od naravne vrednote obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju.

Glej vse splošne odgovore.

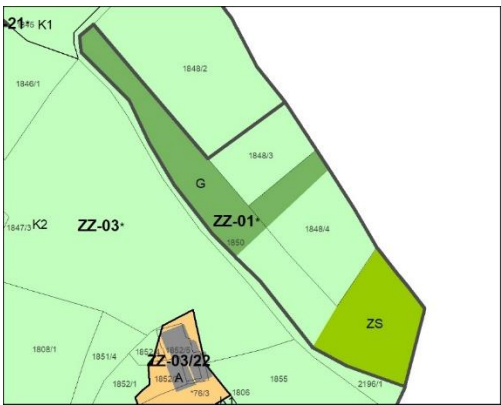
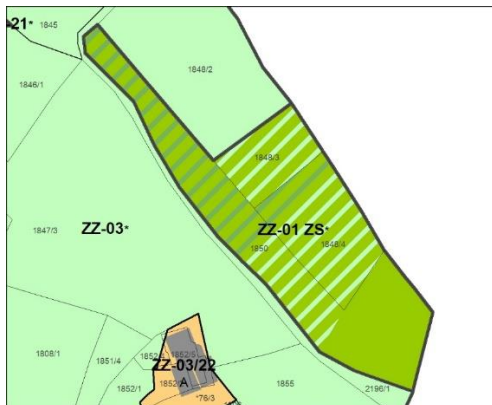
6.10 OBMOČJE GLAMPING (EUP ZZ-01)

ŠTEVILKA PRIPOMBE 43

- Pripomba se nanaša na EUP ZZ-01 in sicer na spremembo celotnega območja v enoti v namensko rabo ZS za potrebe vzpostavitve glampinga. Pripombodajalec bi rad vzpostavil ureditev, ki bi omogočala priključke vsake posamezne enote na komunalno opremo. Enotna servisna enota za vse objekte je problematična tudi iz vidika terena, saj je ta strm, kar pomeni, da se morajo obiskovalci neprenehoma dvigati oz. spuščati do oskrbne enote.

STALIŠČE: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Celotnemu območju EUP ZZ-01 se določi namenska raba ZS. To bo omogočilo fleksibilnost pri smiselni umestitvi oskrbne enote v prostor. Vendar pa to ne pomeni, da se lahko vzpostavi »disperzni hotel«, ki pomeni, da se vse nastanitvene enote priključujejo na gospodarsko javno infrastrukturo. Glamping je napreč samo oblika kampiranja in sicer luksuzno kampiranje, ki se odraža skozi visok nivo arhitekturnega oblikovanja stavb za nastanitev ter subtilno vključevanje v izjemno krajinsko območje. Išče se bivanje v sožitju z naravo, eko bivanje in sorodne nadstandardne oblike bivanja sodobnega turista, k čemur spada kvečjemu komunalna samooskrba posameznih enot (elektrika iz sončnih celic in podobno) in nikakor ne komunalno popolnoma opremljena hotelska soba. Zahteve za umestitev glampinga bodo še naprej navedene v PPIP za urejevalno enoto v enotni namenski rabi ZS, ne bodo pa omogočale komunalne oskrbe posameznih enot resorta.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
43		

6.10 SPLOŠNO

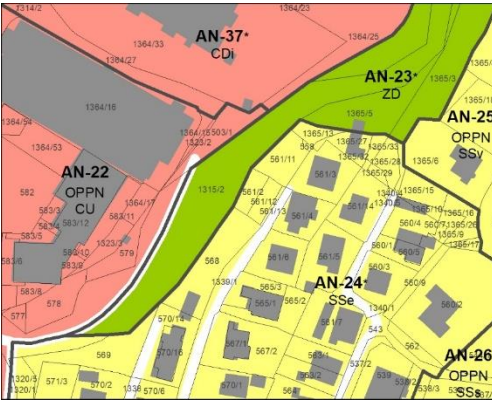
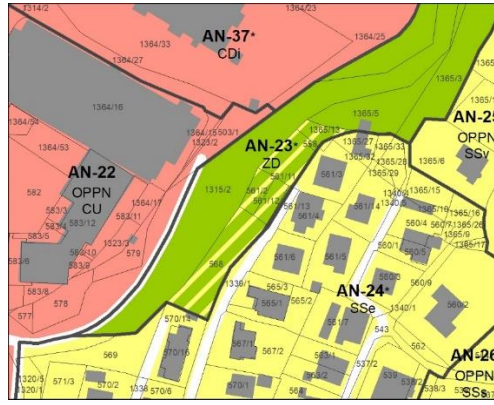
PRIPOMBA ŠTEVILKA 121

Pripomba se nanaša na različne vsebine OPN. Odgovori so strukturirani skladno s strukturo pripombe. Odgovori so napisani na način, da povzamejo vsebino pripombe.

- Parc. št. 568, k.o. Oltra naj ne bo opredeljena kot stavbno zemljišče za stanovanjsko gradnjo zaradi neprimerne terena.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Parceli se NRP spremeni v ZD. Enako velja za parcele 561/2, 11, 12, 558, 1365/13.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
110		

- Prenos lastništva med Občino Ankaran in MOK ni predmet OPN. V zvezi z vsebino se obrnite na občinsko upravo v času uradnih ur.

STALIŠČE: NI PREDMET OPN

- Nova trasa dostopne ceste naj se dodatno preveri, rešuje naj tudi Oljčno pot, Betokovo ulico.

STALIŠČE: PRIPOMA SE UPOŠTEVA

Trasa je podana v kartah GJI kot koridor na podlagi idejne zasnove. Reševala bo tudi stik z Oljčno potjo ter v širšem obsegu napajanje celotnega območja (Bertokova, Pervanjeva, Oljčna). Za cesto bo potrebno izvesti OPPN, ki bo vsebine natančneje reševal v cestnem koridorju širine 40 m.

- Peš povezava med centrom in območjem kampa Adria naj se izvede podzemno.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA.

Rešitev je predmet javnega natečaja in OPPN. Rešitev bo lahko tudi takšna, kot jo predlaga pripombodajalec, vendar bo rezultat natečajne rešitve. Pri izbiri načina bodo pomembni tako prometni kot urbanistični kriteriji.

- Rast prebivalstva v občini naj se predvidi za 6.000 ljudi.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Večja rast prebivalstva bo mogoče načrtovana v naslednjih spremembah OPN. Današnji OPN načrtuje rast v obdobju 15 let s ciljem, da naselje Ankaran doseže nivo lokalnega središča, za kar je potrebnih 5000 prebivalcev. Za te prebivalce tudi zagotavlja stavbna zemljišča. Veliko povečevanje števila prebivalstva ni cilj prostorskega razvoja Občine Ankaran.

- Obalna peš povezava naj ima prednost.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Načrtovanje in izgradnja obalne peš promenade je prioriteta in bo predmet občinskih proračunov.

- Prioriteta izgradnje kolesarske poti naj bo na odsekih Lazaret – Bonifika.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Načrtovanje in izgradnja kolesarske povezave je predmet državnih investicijskih programov. Prioriteta izgradnje načrtovane infrastrukture pa bo predmet tudi občinskih proračunov.

- Bencinska črpalka naj se preseli bližje centru.

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Drži, da je lokacija na Lazaretu za krajane Ankarana odročna in da se z vožnjami do nje obremenjuje območje Debelega Rtiča. Vendar pa je umestitev te dejavnosti v center naselja za okolje in zdravje ljudi preveč obremenjujoča, zato je smiselno, da se načrtuje na območju pristanišča.

- Površine kampa naj se nadomestijo na območju pod bivšim naseljem By night.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Celotno območje, kjer ne nekoč deloval navedeni klub, je opredeljeno kot parkovna površina. Kamp se nadomesti, vendar na območju Debelega rtiča v EUP DB-07.

- Za turiste naj se predvidi dodatno večje parkirišče v bližini centra.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Ureditev dodatnih parkirišč v centru Ankarana se že načrtuje. V samem centru naselja so dolgoročno predvidene tudi podzemne garažne hiše, prav tako ob Ortopedski bolnišnici Valdoltra in na območju Adria Ankaran. Ker pa je občina naravnana trajnostno, so večja parkirišča predvideva na vstopnih točkah v občino, na Sv. Katarini in na Lazaretu. Od tam bo s centrom območje povezano s trajnostnimi oblikami mobilnosti, to je peš, kolesarskimi potmi in JPP.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 110

Pripomba se nanaša na različne vsebine OPN. Odgovori so strukturirani skladno s strukturo pripombe. Odgovori so napisani na način, da povzamejo vsebino pripombe.

- Na EUP AN-29, AN-28 in AV-03 naj se ukinejo OPPN. Območje naj se uskladi na način, da omogoča umestitev parkirišč ob Oljčni poti.

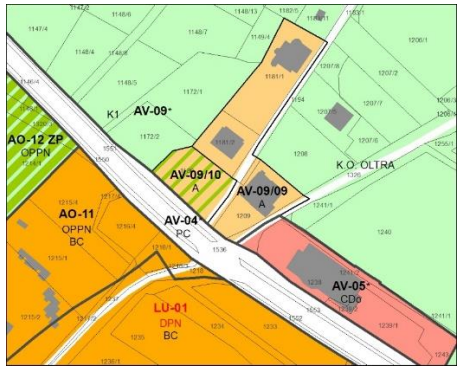
STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Za območji AN-29 in AN-28 se na podlagi izdelanega javnega natečaja pripravi potrebne podrobne prostorske izvedbene pogoje, ki nadomestijo OPPN. Vključi se območja parkiranja ob Oljčni poti.

- Parc. Št. 1180, k.o. Oltra naj bo stavbno zemljišče za potrebe umestitve parkirišča gostinskega obrata, ki ga prizadene načrtovano krožišče za območje Sv. Katarine.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Območje se načrtuje kot razpršena poselitve – A.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
110		

- Predlog spremembe namenske rabe na območju DPN za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru, območje XII – omogoči naj se umestitev manjšega objekta za izdelavo, obnavljanje in vzdrževanje plovil na EUP LU-05.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Pogoji za gradnjo na območju urejanja z DPN se ne morejo spreminjati z OPN. Poda pa se usmeritve za primer spremembe DPN na EUP AN-05: »Ob morebitni spremembi DPN občina predlaga, da se upošteva tudi sledeče vsebine omogoči se umestitev objekta za izdelavo, obnavljanje in vzdrževanje plovil.«

- Izvedbeni del – tekst – 162. člen: Z določili potrebno jasno in nedvoumno opredeliti prepoved postavitve počitniških prikolic, bivalnih kontejnerjev, šotorov in drugih podobnih objektov?

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Določilo se smiselno vnese na vse NRP tega člena, razen za ZS.

- Izvedbeni del – tekst – 164. člen: Za PR – pristanišča je določeno, da se PIP za spremljajoče dejavnosti in merila in pogoji za oblikovanje določajo z DPN. Kaj pa za krajevna pristanišča?

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Namenska raba PR je določena samo na območju pristanišča Koper, v celoti jo pokriva DPN. Določila za lokalna pristanišča so navedena v tabeli za NRP V-območja površinskih voda in veljajo za vodni in kopenski del. Določilo se vnese v EUP AO-01 (Valdoltra), AO-07 (Ankaran center – obala), AO-11 (Sv. Katarina).

- Izvedbeni del – tekst – 167. člen: Za marine velja omejitev števila privezov, kaj pa za krajevna pristanišča? – predlog jasne in nedvoumne opredelitve glede števila in vrste plovila.

STALIŠČE: BREZPREDMETNA

Krajevna oziroma lokalna pristanišča so obravnavana v 167. členu. Zanje veljajo ista določila kot za marine. Določilo je dobesedno povzeto po zakonskih določilih.

- Ali je skladno z aktualnimi določili možna gradnja tudi kopalnih pomolov? V kolikor ne, je v tekstualnem delu potrebno tudi to opredeliti.

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Določila so vzeta iz ZureP-2, 50 člen (prostorske ureditve). Na podlagi pripombe se dopolni uvodni člen, ki določa, da se s tem aktom ureja tudi 200 m morski obalni pas. Ureditve lokalnega pomena se na morju smejo določati v tistih EUP, kjer je to določeno v 173. členu. Določilo se vnese v EUP AO-01 (Valdoltra), AO-07 (Ankaran center – obala), AO-06 (resort Adrija), AO-11 (Sv. Katarina), DB-07 (kopališče Debeli rtič) , DB-10 (Zdravilišče RKRS Debeli rtič) in DB-14 (Študent).

- Izvedbeni del – tekst – 169. člen: Predlog bolj natančnih pogojev glede minimalnih površin za postavitve objektov na kmetijskih zemljiščih. Zaokrožena celota zemljišč, vrsta rabe, statusi...

STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA

Vsebinska je sicer že vključena v določila člena, vendar se natančneje dorečejo.

- Izvedbeni del – tekst – 173. člen, AN-33, parc. št. 1367/26, k.o. Oltra – NRP parcele naj bo SSe, saj je gradbeno dovoljenje v pridobivanju:

STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

Pridobljeno gradbeno dovoljenje je pridobljena pravica. Lastnik lahko gradi objekt ne glede na načrtovano namensko rabo.

- Izvedbeni del – tekst – 173. člen, AN-37: Ob Regentovi (pri priključku Srebrničeve) je predvideno, da se ukine občestno parkiranje. Predlog - potrebno je definirati lokacijo nadomestnih površin za parkiranje domicilnega prebivalstva.

STALIŠČE: BREZPREDMETNA

Določila OPN že omogočajo gradnjo nadomestnih parkirišč tako v AN-15 in AN-19, načeloma pa tudi drugod.

- Izvedbeni del – tekst – 173. člen, DB-07: Dodatne usmeritve za OPPN - poudariti je potrebno tudi dejavnosti in objekte za potrebe delovanja Krajinskega parka DR (interpretacijski center, servisni objekti, pisarne naravovarstvenih nadzornikov...)

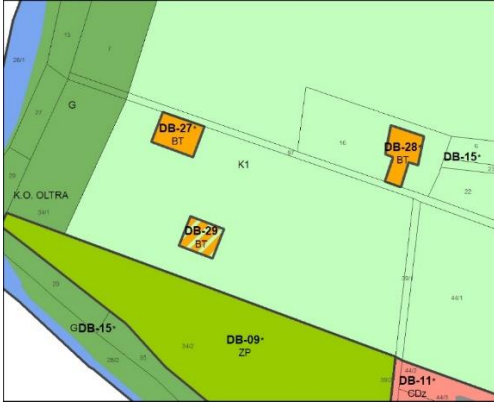
STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Določila se dopišejo v EUP DB-07.

- Izvedbeni del – tekst – 173. člen, DB-27: Predlagamo zajem obeh topovskih gnezd na zemljišču s parc. št. 34/1, k.o. Oltra.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

V karte NRP se doriše še drugo topovsko gnezdo z isto namensko rabo kot ostala – BT.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe
30, 76		

- Izvedbeni del – tekst – 173. člen, LU-01: Predlog - Območje je namenjeno tudi krajevemu pristanišču.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Območje se sicer ureja z DPN, vendar se kot usmeritev za vsebino pri morebitnih spremembah DPN navede: »Možno je umeščanje lokalnega pristanišča ter drugih objektov na morju skladno s splošnim členom podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na območjih površinskih voda.«

- PPIP za AN-37 naj se spremni na način, da se omogoči nadzidavo / dozidavo objektov šole in vrtca ter izgradnjo šolske telovadnice. Ohrani se faktor zelenih površin.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Od faktorjev izrabe se ohrani le Z:0,3, ki zagotavlja kakovost bivanja na obravnavani enoti, ostalih izrab se ne omejuje.

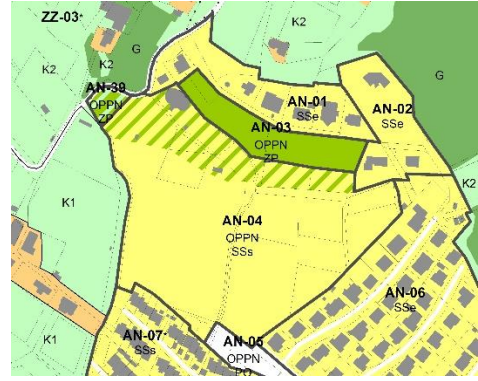
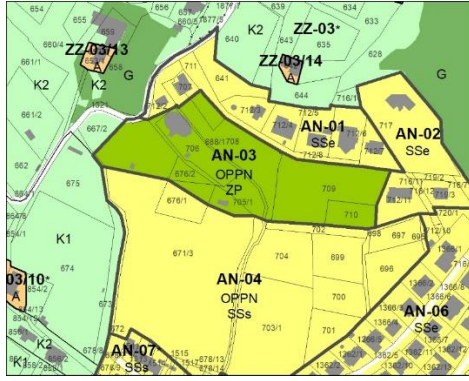
- Območje EUP AO-02 naj se zmanjša na način, da se izloči odprt del vodotoka od zajetja do izteka v morje. Izvzeti del naj se vključi v AO-01.

STALIŠČE: SE UPOŠTEVA

Območje se prilagodi kot predlagano.

Št. pripombe	Namenska raba v dopolnjenem osnutku	Prikaz upoštevanja pripombe

110



7. PRIPOMBE, KI NISO PREDMET RAZGRNJENEGA DOKUMENTA

7.1 POT ZELENIH KLINOV

PRIPOMBE ŠTEVILKA 64, 67, 68a, 92, 99

Pripombe se nanašajo na potek v strateškem delu predvidene pešpoti v zaledju občine iz vidika lastništva ali motenja prebivalcev zaradi hrupa, frekvence pešcev in podobno.

STALIŠČE: PRIPOMBA JE BREZPREDMETNA

Sprehajalna pot, imenovana Pot zelenih klinov, je v OPN obravnavana le v strateškem delu, na izvedbenem nivoju OPN (v natančnosti katastrskega načrta) pa še ni umeščena. V obravnavanem aktu gre za strategijo, da se zaradi številnih pozitivnih učinkov spodbuja hojo, za to pa je potrebno ponuditi smiselne in povezane poti, ki naselje Ankaran navezujejo tako na obalo kot na zeleno zaledje ter obratno, da razpršenim prebivalcem zaledja omogoča dobro peš dostopnost do naselja. Konceptualno je pot zamišljena kot potek steze skozi naravno okolje, ki poteka v čim večji možni meri po obstoječih poteh, po potrebi pa se z minimalnimi posegi na novo vzpostavi. Poti se ne sme razumeti kot urbano ureditev z utrjenimi promenadnimi površinami ali podobno. Razumeti pa je potrebno, da je prostor skupna dobrina prebivalcev in da prostorsko načrtovanje temelji na zakonskih načelih, ki med drugim navajajo, da morajo pristojni občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu.

Natančna umestitev v prostor bi bila vidna v izvedbenem delu OPN, v kartah Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture v merilu 1:5.000, če bi za potek poti bila izdelana idejna zasnova. Za navedeno peš povezavo idejna zasnova še ni bila izdelana in zato v izvedbeni del akta ni bila vnesena. Zato se tudi še ne ve, po čigavih zemljiščih bo pot potekala. Ko pa bo idejna zasnova izdelana, se lahko pešpot kot gospodarska javna infrastruktura vnese v izvedbeni del OPN in načrtuje tudi na parcelah, ki niso v javni lasti, saj se privatnim zemljiščem ni mogoče vedno izogniti. Vsekakor je za vsako gradnjo potrebno pridobiti pravico graditi. Enako bo veljalo tudi za obravnavano peš povezavo.

7.2 DRUGE PRIPOMBE

PRIPOMBA ŠTEVILKA 2

Občan izraža strinjanje z načrtovanimi ureditvami.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 79

Ureditev dostopne ceste ni predmet OPN. Občan naj se obrne na občinsko upravo v času uradnih ur.

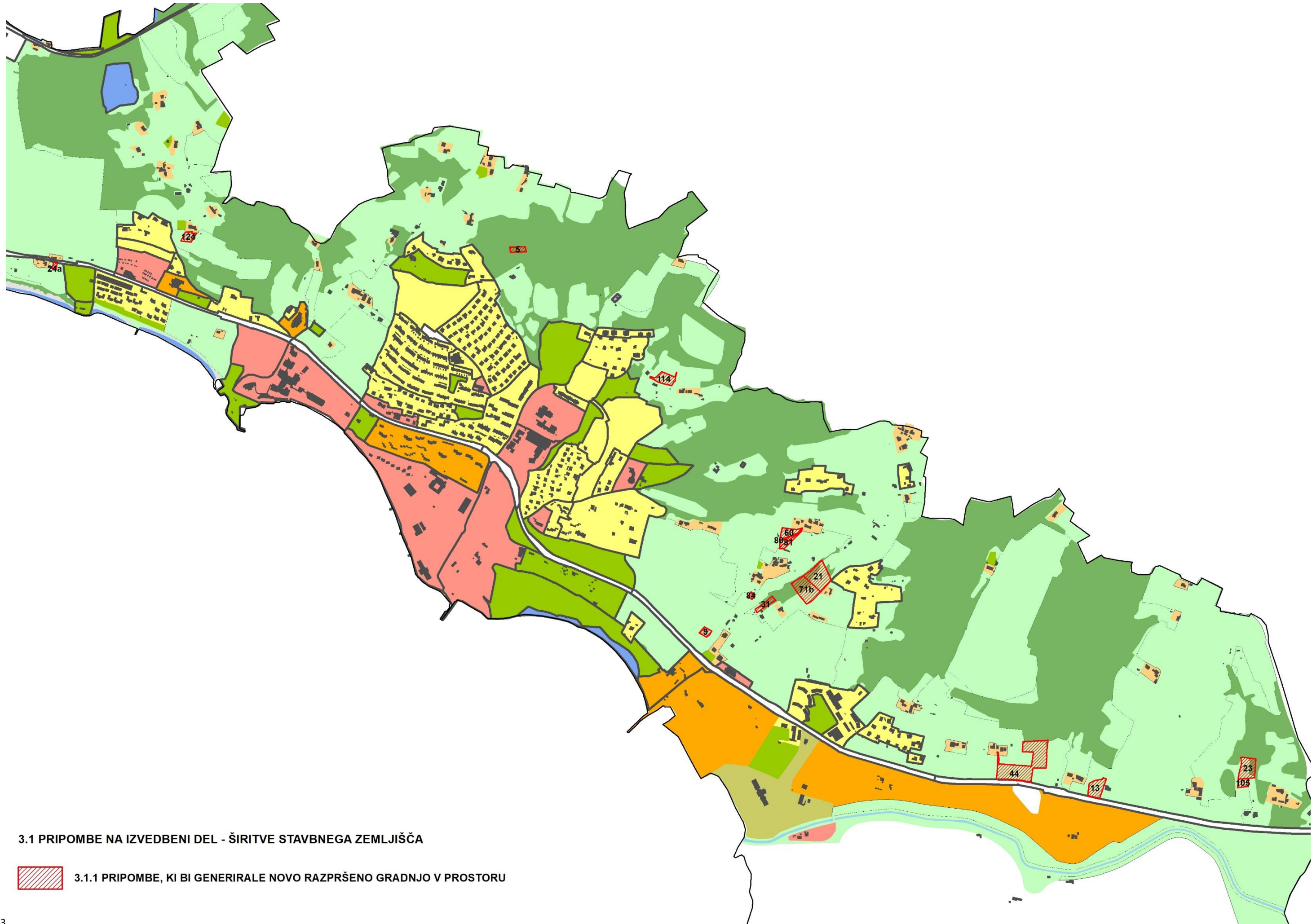
PRIPOMBA ŠTEVILKA 109

Občan ne podaja pripomb in predlogov temveč konkretna vprašanja. Občan naj se obrne na občinsko upravo v času uradnih ur.

PRIPOMBA ŠTEVILKA 127

Predlog se nanaša na vzpostavitev območja za razvoj podjetništva na območju državnega prostorskega načrta. Občinski prostorski načrt je državnemu prostorskemu načrtu podrejen akt in kot tak mora državnega v celoti povzeti. Občina pa lahko v ločenem postopku predlaga državi, da na območju DPN načrtuje ureditev lokalnega pomena. V zvezi s tem se lahko občan obrne na občinsko upravo v času uradnih ur.

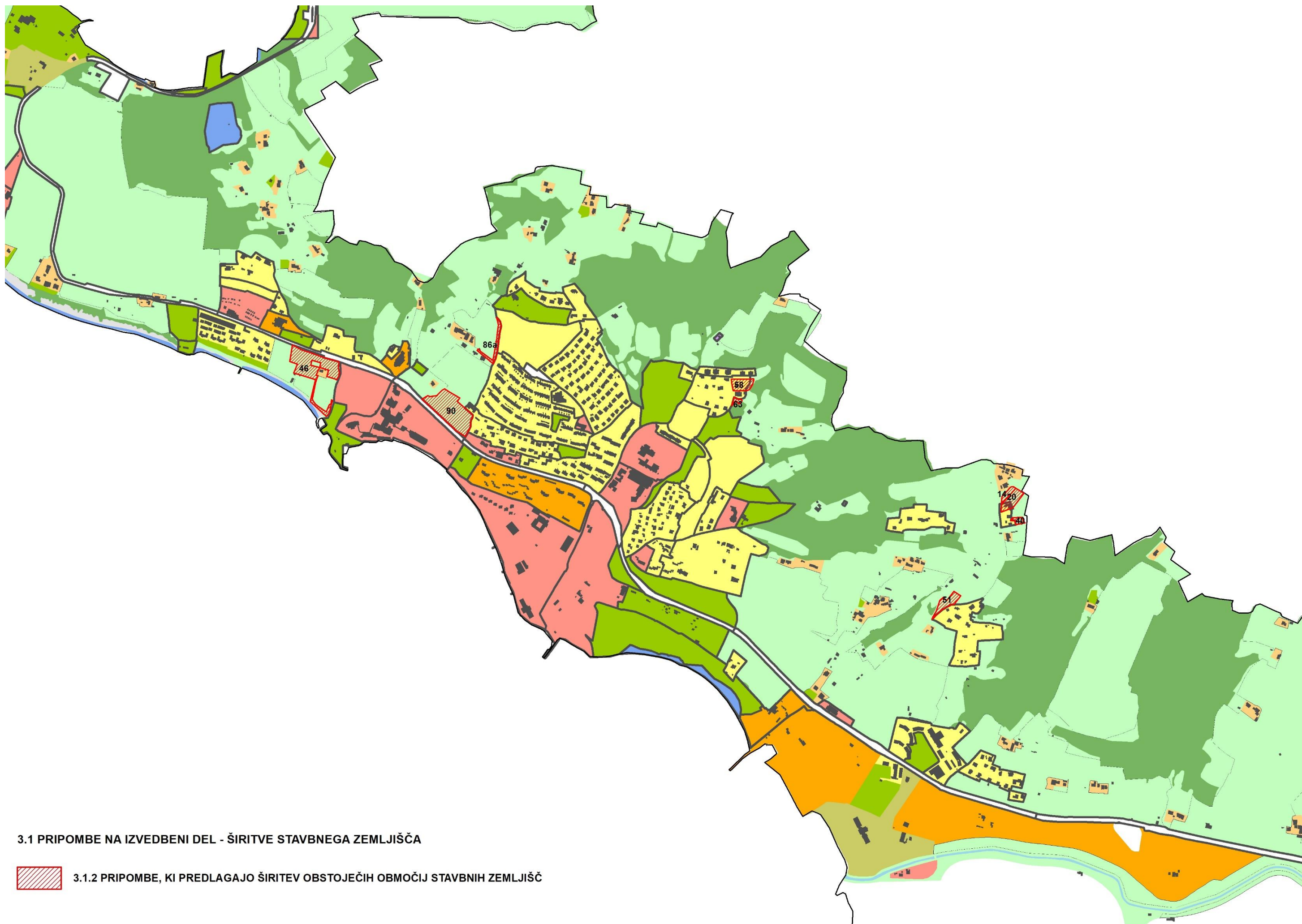
STALIŠČE: PRIPOMBE SO BREZPREDMETNE

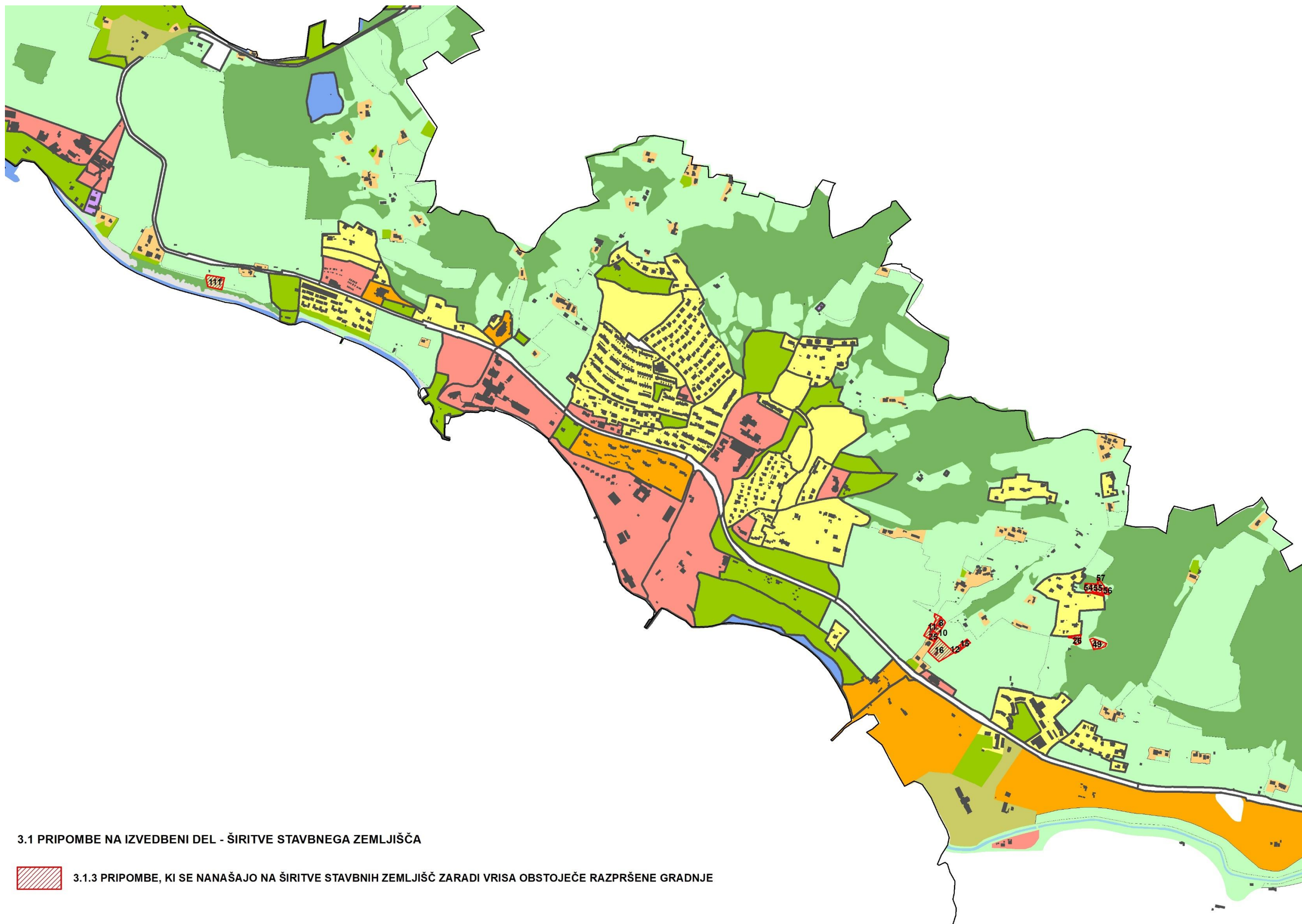


3.1 PRIPOMBE NA IZVEDBENI DEL - ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA



3.1.1 PRIPOMBE, KI BI GENERIRALE NOVO RAZPRŠENO GRADNJO V PROSTORU





3.1 PRIPOMBE NA IZVEDBENI DEL - ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA



3.1.3 PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZARADI VRISA OBSTOJEČE RAZPRŠENE GRADNJE

