



Občina Ankarano  
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

DIREKTOR  
DIRETTORE

**JOŽE ŠIRCELJ**

Vodnikova cesta 3

1290 Grosuplje

DATUM: 13. 01. 2021

NAŠ ZNAK: 3505-1/2019-35

VAŠ ZNAK:

ZADEVA: **PONUDBA ZA ODKUP NEPREMIČNIN ZA DOSEGO JAVNE KORISTI**

Spoštovani,

Obveščamo vas, da je na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18), drugega odstavka 194. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter 8. člena Statuta Občine Ankarano (Ur.list RS št. 17/2015) Občinski svet Občine Ankarano na 12.redni seji dne 22.12.2020 sprejel sklep št. 3505-0001/2019/32 o ugotovitvi javne koristi in razlastitvi ter obremenitvi v javno korist.

Obrazložitev sklepa se glasi:

Skladno s sprejetim prostorskim aktom bo občina razvijala center naselja. Ankarano danes po mestni strukturi in oblikovanju javnih površin ne sodi med prepoznavna naselja z izrazito identiteto. Oblikovanje javnih površin in grajenega tkiva je revno. Ključna pomanjkljivost Ankarana je neizraznost, slabo oblikovanje in zasedenost centra z avtomobili ter mentalna, vizualna, fizična in programska ločenost območja Ankarano obala od območja Ankarano naselje. Število dejavnosti se povečuje, vendar manjkajo prostorske kapacitete zanje. Na podlagi navedenega si je Občina Ankarano kot prednostni cilj zastavila izboljšanje oblikovne podobe naselja s poudarkom na stavbni prenovi obstoječega centra in vzpostavitvi razširjenega centra ob povezavi obala-jedro-zaledje, vzpostavitvi in prenovi programskih jeder na tej osi, kjer v razširjeno centralno območje umešča nove in seli nekatere obstoječe družbene dejavnosti in izboljšanje dostopnosti javnih funkcij z odpiranjem in prepoznavnim oblikovanjem zelenih in grajenih javnih površin.

Danes manjkajoče ali razpršene družbene funkcije želi občina razvijati ob centralni osi naselja, ki bo povezovala obstoječi center z obalo na eni ter stanovanji in zaledjem na drugi strani. Na del območja kampa Adria bo na podlagi natečaja in OPPN umestila večino potrebnih družbenih funkcij. (izsek iz strateškega dela OPN Ankarano: *Ankarano center - obala – za območje se izvede prenova. Ohrani se krajinski, parkovni karakter prostora, v katerega se vnese redko zazidavo javnih objektov. Površine morajo biti odprte, ne ograjene in dostopne vsem prebivalcem. Zagotavljajo se javno dostopne centralna promenada, parkovne površine, obalna promenada in celoten obalni pas. Iz območja se umika dejavnost turizma, umeščajo pa se centralne funkcije. Dovoljene dejavnosti: družbene, oskrbne in storitvene dejavnosti ter gostinstvo. Za ureditev območja se izvede javni natečaj, na podlagi katerega se izdelata OPPN).*

Ker je nabor umeščanja potrebnih družbenih in drugih dejavnosti izredno širok, občina ugotavlja, da bo znotraj enote težko zagotovila vse potrebe, zato je smiselno, da se zaradi načrtovanega razvoja rezervira tudi ustrezne okoliške prostore. Območje enote urejanja, kjer se razvija center in kamor se umeščajo družbene dejavnosti (AO-07) je prostorsko utesnjena med vsebine turističnega območja Adria (AO-06) na zahodu ter enote urejanja zelenih površin (AO-08, AO-09 in AO-13) na vzhodu.



Enote urejanja vzhodno od AO-07 so vse opredeljene kot zelene površine. AO-08 je parkovna zelena površina, ki je oblikovno in vsebinsko zaključena in predstavlja spominski park Alešu Beblerju (memorialna kulturna dediščina), AO-13 pa druge zelene površine, ki zajema območje obrežnega močvirja pri Sv. Nikolaju (naravna vrednota). Kakršnakoli umestitev vsebin, izhajajočih iz potreb centralnih dejavnosti v AO-07, v ti dve enoti ni mogoča.

Enota urejanja AO-09 je opredeljena kot parkovna površina. Občina lahko le v tej enoti zagotoviti parkovne površine s potrebno infrastrukturo za potrebe dejavnosti v enoti AO-07. Gre predvsem za odprte zelene prostore, ki so lahko namenjeni ciljnim skupinam kot so starostniki (varovana stanovanja), otroci (osnovna šola) in mladina (različne kulturne dejavnosti).

Visok nivo kakovosti bivanja se odraža v dobri dostopnosti javnih prostorov, tako zelenih kot grajenih. Pomembni sta tako časovna kot fizična dostopnost javnega prostora. Fizična dostopnost javnega prostora, ki je lahko v javni ali zasebni lasti, mora omogočati enako dostopnost vsem uporabnikom, ne glede na spol, raso, nacionalno in socialno pripadnost ali fizično stanje posameznika. Časovna dostopnost vpliva na prostorsko razporeditev vsebin kot so otroška igrišča, druge zelene površine, družbene in oskrbne dejavnosti, javni potniški promet in drugo. Časovna dostopnost mora biti ustrezna glede na ciljne uporabnike ter željen način mobilnosti. Dobra časovna dostopnost omogoča 3 – 5 minutno peš dostopnost do funkcij oziroma ciljih programov kot so otroška igrišča in druge zelene površine, predvsem za ranljive skupine (starostniki, otroci), ki težje premagujejo večje razdalje. Prostorsko pomeni časovna dostopnost v navedenem času pri povprečni hitrosti hoje človeka 250 - 300 m. Peš časovno dostopnost različnih funkcij je potrebno spodbujati z nadaljnjim načrtovanjem peš povezav.

Ker je zelene površine, če želimo prebivalcem nuditi ustrezno kvaliteto bivanja, skladno s pravili stroke in Urbanističnim načrtom Ankaran zaželeno zagotavljati znotraj 3 – 5 minutne peš dostopnosti (250 - 300 m), se kot ustrezne za takšne ureditve kažejo le parcele 1066, 1067 in 1069, k.o. Oltra.

Enota urejanja prostora AO-09, ima določeno namensko rabo zelene površine ter je zanjo določen sprejem OPPN. Usmeritve za sprejem OPPN so:

- 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;
- V območje se ob upoštevanju omejitev lahko umeščajo rekreacijske in pristočasne 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 (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;
- Dovoljena sprememba namembnosti obstoječih legalno zgrajenih objektov v dejavnosti za potrebe turizma ali kulture;
- Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.

Iz navedenega dejanskega stanja izhaja, da je občina s sprejemom OPN na območju, na katerem se nahajajo parcele 1066, 1067, 1069, vse k.o. Oltra, predvidela ureditev zelenih površin, na katerih se bodo nahajale ureditve lokalnega pomena (kolesarska pot, peš pot, park, manjši objekti kot podpora kulturni in turistični dejavnosti). Te ureditve lahko hkrati služijo tudi delovanju družbenih funkcij v EUP AO-07. Ureditve bo sicer opredelil in definiral OPPN, vendar iz usmeritev OPN za pripravo in sprejem OPPN jasno izhaja, katere ureditve in kje bodo dopustne. Glede na lego nepremičnin (nad naravno vrednoto - obrežno močvirje, pod kulturno dediščino - park spomina ter ob območju namenjenemu za centralne dejavnosti z objekti družbene infrastrukture) bo občina na te nepremičnine lahko umestila in že pred sprejemom OPPN uredila park, pri pripravi OPPN pa opredelila dokončno ureditev tega območja. Ureditve občinskega parka, javnih zelenih površin, spremljajočih objektov za kulturo ter umestitev kolesarske poti in obstoječega kolektorja (ki predstavlja gospodarsko javno infrastrukturo), predstavljajo tako gradnja in urejanje gospodarske infrastrukture v lasti občine, kot tudi družbene infrastrukture.



Glede na lego nepremičnin s parc.št. 1066, 1067, 1069, vse k.o. Oltra (nad Slanim travnikom, pod parkom spomina ter ob območju namenjenemu za centralne dejavnosti z objekti družbene infrastrukture) bo občina na te nepremičnine lahko umestila in že pred sprejemom OPPN uredila park z urbano opremo, pri pripravi OPPN pa opredelila dokončno ureditev tega območja. Ureditev občinskega parka, javnih zelenih površin, spremljajočih objektov za kulturo ter umestitev kolesarske poti in obstoječega kolektorja (ki predstavlja gospodarsko javno infrastrukturo), predstavljajo tako gradnja in urejanje gospodarske infrastrukture v lasti občine, kot tudi družbene infrastrukture.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (v nadaljevanju ZUrep-2) opredeljuje družbeno infrastrukturo kot prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom). Nadalje zakon v 193. členu določa, da se nepremičnina lahko razlasti za gradnjo in prevzem objektov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter tudi za gradnjo objektov družbene infrastrukture. 92. člen ZUrep-2 določa, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi. Vendar je razlastitev dopustna le v javno korist in če je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Razlastitev ni dopustna, če občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena. Pred vložitvijo predloga za razlastitev, o katerem odloča upravna enota, mora razlastitveni upravičenec (v tem primeru občina) razlastitvenemu zavezancu podati ponudbo za odkup na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z ZUrep-2. Če razlastitveni zavezanec (lastnik) in upravičenec dosežeta dogovor o višini nadomestila za odkup namesto razlastitve, skleneta v zvezi s tem pogodbo o nakupu namesto razlastitve ter razlastitveni zavezanec ne sproži postopka razlastitve pred upravno enoto.

Skladno z navedenimi zakonskimi določbami ter glede na navedeno dejansko stanje lahko tako zaključimo, da je lega nepremičnin v lasti SHP Istra d.o.o. (parcele 1067 in 1069, obe k.o. Oltra) edinstvena (pod parkom in nad Slanim travnikom) ter je tako občina za ureditev predmetnega območja potrebuje lastninsko pravico ravno na teh nepremičninah in ni druge ustrezne nepremičnine na tem območju. Zakon nadalje (194. člen) določa, da se šteje, da je javna korist za razlastitev izkazana, če so nepremičnine predvidene v OPN, OPPN, če so ti akti pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru. Če prostorski akt ni pripravljen s tako natančnostjo vseeno pa predvideva gradnjo objektov za navedene namene, se šteje, da je javna korist za razlastitev izkazana, če občinski svet za konkretno nepremičnino sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist. Občinski svet mora pred sprejetjem sklepa le tega javno razgrniti najmanj za 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom na svetovnem spletu in na krajevno običajen način. V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora občina zavzeti stališče in o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

V primeru predmetne nepremičnine s parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra občina ugotavlja, da je skladno z OPN njuna namenska raba zelene površin na katerih so skladno z usmeritvami za sprejem OPPN predvidene površine za rekreacijo, zelene površine, objekti družbene infrastrukture. Natančna umestitev teh objektov in opredelitev tega območja bo sicer določena z OPPN. Iz česar sledi, da se sicer skladno s 194. členom ZUrep-2 šteje, da je javna korist podana, vendar, ker bo točno umestitev teh objektov uredil šele OPPN želi občina skladno z ZUrep-2 še dodatno ugotoviti obstoj javne koristi s sklepom občinskega sveta. Sklep o ugotovitvi javne koristi je bil javno razgrnjen 15 dni, nanj občina ni prejela nobenih pripomb. Ravno tako je občina o razgrnitvi tega sklepa seznanila lastnika predmetnih nepremičnin.

Sklep št. 3505-0001/2019/32 o ugotovitvi javne koristi in razlastitvi ter obremenitvi v javno korist je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 200/2020 z dne 29.12.2020, ter stopil v veljavo 30.12.2020.

Skladno z zgoraj navedenim in na podlagi 197.člena ZUrep-2 vam posredujemo ponudbo za odkup nepremičnin s parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, ter vas seznanjamo s postopkom določanja odškodnine. V prilogi vam posredujemo:

- predlog prodajne pogodbe za dosego javne koristi, ki se sklepa namesto razlastitve, za odkup nepremičnin s parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, ki je v vaši lasti,
- poročilo o ocenjevanju vrednosti, ki ga je dne 18.12.2020 izdelal Sebastjan Rozman, sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, za področje nepremičnin, na podlagi katerega je določena odškodnina za nepremičnino.



V skladu z 206. členom ZUrep-2 lastniku nepremičnine pripada ustrezna odškodnina oz. pod določenimi pogoji enakovredna nadomestna nepremičnine. Odškodnina se določi na podlagi cenitve pooblaščenega cenilca, ki je ocenil vrednost vaših nepremičnin. Občina je tako pridobila cenitev vrednosti nadomestila za odkup namesto razlastitve oziroma odškodnine v primeru razlastitvenega postopka, ki obsega vrednost nepremičnine (po namenski rabi pred začetkom veljave OPN OA) ter morebitnih drugih nadomestil, ki skladno z zakonom pripadajo lastniku razlaščne nepremičnine. Cenilec je pri cenitvi upošteval podatke, ki so dostopni v uradnih in drugih javnih evidencah ter iz ogleda nepremičnine, pri tem pa ni razpolagal z drugimi dokazili ali okoliščinami, ki bi tudi lahko vplivale na višino odškodnine oziroma nadomestila. Skladno z navedenim je cenilec ocenil vrednost nadomestila oziroma odškodnine v višini 477.760,00 EUR.

Skladno z navedeno cenitvijo vam Občina Ankaran tako podaja ponudbo za odkup nepremičnin s parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, in sicer za odkup za doseg javne koristi, namesto razlastitve, za nadomestilo v višini 477.760,00 EUR. V nadomestilu je upoštevana vrednost nepremičnine ter druga nadomestila in stroški, ki bi pripadali razlastitvenemu zavezancu v primeru razlastitve (popolna odškodnina). V prilogi tega dopisa vam pošiljamo tudi predlog pogodbe ter vas prosimo, da nam posredujete potrebne manjkajoče podatke o vašem podjetju (matična številka, davčna številka, transakcijski račun, izpis iz sodnega in poslovnega registra kjer so razvidni podatki o podjetju in zakonitih zastopnikih).

Prosimo, da posredovane dokumente pregledate ter nanje podate morebitne pripombe in dokazila oziroma nam sporočite ali se s predlagano ponudbo strinjate. Ob tem dodajamo, da če razlastitveni upravičenec (v tem primeru Občina Ankaran) v 30 dneh po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremičnine ne uspe dogovoriti in skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine, sme razlastitveni upravičenec, skladno z 199. členom ZUreP-2 vložiti zahtevo za razlastitev (odvzem lastninske pravice v javno korist) pri pristojni upravni enoti.

Za dodatne informacije oziroma izvedbo sestanka in usklajevanja za potrebe dosege sporazuma glede odkupa namesto razlastitve smo vam na voljo.

Lep pozdrav,



**Iztok Mermolja**  
DIREKTOR

PRILOGE:

- kot navedeno v besedilu.

VROČITI:

- naslovníku po ZUP in elektronski pošti na naslov [jozesircelj@icloud.com](mailto:jozesircelj@icloud.com).