



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINA ANKARAN
COMUNE DI ANCARANO
Jadranska cesta 66, p. p. 24
Strada dell'Adriatico 66, c. p. 24
6280 ANKARAN – ANCARANO

ZAUPNO

IZVIRNIK št. 1

KABINET ŽUPANA
UFFICIO DEL GABINETTO DEL SINDACO
ŽUPAN
IL SINDACO
Tel.: +386 (0)5 66 53 000

ADRIA TURISTIČNO PODJETJE d.o.o.
dr. Aleš Semeja, direktor
Jadranska cesta 25
6280 ANKARAN - ANCARANO

DATUM: 10.01.2020

NAŠ ZNAK: 4780-0001/2020(1)-KAB.10
VAŠ ZNAK:

ZADEVA: OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ANKARAN - ZAGOTOVITEV PROSTORSKIH POGOJEV ZA ŠIRITEV IN RAZVOJ GOSPODARSKE DRUŽBE ADRIA TURISTIČNO PODJETJE d.o.o., TER POVRŠIN ZA POTREBE RAZVOJA OBČINE ANKARAN:

PREDLOG MENJAVE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

Vsebinski povzetek

S pričujočo pobudo Občina Ankaran ponuja gospodarski družbi Adria Turistično podjetje d.o.o. vzpostavitev partnerskega odnosa pri pripravi strategije razvoja turizma v občini in sodelovanje pri oblikovanju izhodišč za pripravo posodobljenega poslovnega modela družbe. Družbi podaja pobudo za menjavo nepremičnega premoženja in preselitev dela njene osnovne dejavnosti na primernejšo lokacijo v Ankaranu, s čemer se lahko ob takšni kapitalski krepitvi družbe vzpostavi možnost za kakovostnejši razvoj gospodarske družbe v smeri izvajanja nadstandardne in specializirane turistične dejavnosti na območju Občine Ankaran.

1. UVOD

Ankaran leži na južnem pobočju Miljskih gričev na polotoku med Koprskim in Miljskim zalivom. Naselje se razteza od Debelega rtiča na severozahodu do severnega vznožja osamelca Sermin (84 m) na jugu. Ugodna prisojna lega, zavarovana pred severnimi vetrovi, je v preteklosti omogočila razvoj zdravstvene, zdraviliške in turistične dejavnosti, kmetijstva, vinogradništva in oljkarstva. Bogastvo naravnih danosti tega prostora predstavlja fenomen evropske in ne samo slovenske ravni, česar se v Sloveniji vse premalo zavedamo.

Dejstvo, da na območju Občine Ankaran, v njenem občutljivem priobalnem pasu, Republika Slovenija poseduje površine za različne dejavnosti kar petih ministrstev (MNZ, MORS, MZ, MGRT, MzI), njenih poslovnih sistemov (SDH in D.S.U.), da edino slovensko pristanišče za mednarodni promet leži (tudi) na območju Občine Ankaran ter da so prihodnje širitvene in razvojne perspektive pristanišča predvidene v neposrednem življenjskem okolju prebivalcev Ankarana, postavlja mlado lokalno skupnost pred veliko odgovornost. V postopke razvojnega in prostorskega načrtovanja, iz katerih smo bili zadnjih 40 let načrtno izključeni, vstopamo načelno, s strokovno podprtimi predlogi, konstruktivno in z veliko mero želje po enakopravnem sodelovanju z vsemi zainteresiranimi deležniki.



ADRIA ANKARAN

HOTEL & RESORT

OBČINA ANKARAN

KABINET ŽUPANA

Jadranska cesta 66

6280 Ankaran

Zadeva: predlog menjave nepremičnega premoženja

Spoštovani,

dne 13.1.2020 smo prejeli vaš dopis in gradivo, v katerem predstavljate zanimiv predlog menjave nepremičnin na območju kampa Adria in kampa v zalivu Sv. Jerneja. Prejeto gradivo bomo skrbno pregledali in preučili možnosti za realizacijo. Gre za obsežno in zahtevno gradivo, ki ga je potrebno presojati multidisciplinarno, za kar bo potreben določen čas.

Glede upoštevanja predlaganih pripomb na razgrnjen osnutek OPN občine Ankarana pa vas v vmesnem času pozivamo, da poskušate v čim večji meri slediti potrebam naše družbe in pripombe upoštevati pri pripravi aktov.

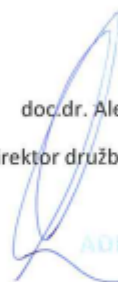
Prepričani smo, da s sodelovanjem lahko pridemo do ustrezne rešitve, ki bo izpolnjevala potrebe vseh deležnikov.

Lepo Vas pozdravljam,

doc.dr. Aleš Semeja

direktor družbe Adria d.o.o.

V Ankaranu, 17.1.2020


ADRIA, Turistično podjetje
d.o.o., ANKARAN
5

OBČINA ANKARAN

Jadranska cesta 66, p. p. 24

6280 ANKARAN

ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik

in

DRUŽBA ADRIA TURISTIČNO PODJETJE D.O.O.

Jadranska cesta 25

6280 ANKARAN

ki jo zastopa direktor dr. Aleš Semeja

sklepata naslednje

PISMO O NAMERI

PRVIČ

Stranki tega Pisma o nameri uvodoma ugotavljata, da:

- a) je Občinski svet Občine Ankaran na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) v zvezi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2) in na podlagi drugega odstavka 17. člena Statuta Občine Ankaran na 11. redni seji dne 27.10.2020 sprejel Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran (v nadaljevanju: OPN Občine Ankaran), ki je bil v Uradnem listu Republike Slovenije številka 161/2020, dne 10.11.2020;
- b) je sprejeti OPN Občine Ankaran na območju enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) AO-07 predvidel razvoj družbenih dejavnosti s podrobnejšo namensko rabo prostora CDo - območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti;
- c) zemljišča, ki se nahajajo na EUP AO-07 v naravi predstavljajo del turističnega resorta Adria, na katerih družba Adria d.o.o. izvaja dejavnost kampiranja in druge turistične ponudbe in je to območje po mnenju Adrie d.o.o. vitalnega pomena za obstoj in delovanje družbe Adria d.o.o.;
- d) je družba Adria d.o.o. dne 26.01.2021 z vložitvijo tožbe zoper sprejeti OPN Občine Ankaran pred Upravnim sodiščem Republike Slovenije na podlagi 58. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) sprožila upravni spor zoper izpodbijane člene Odloka o občinskem prostorskem načrtovanju Občine Ankaran, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 161/2020 z dne 10.11.2020, pri čemer se omenjeni upravni postopek vodi pod opr.št. III U 25/2021 pred zunanjim oddelkom Upravnega sodišča v Novi Gorici;
- e) med družbo Adria d.o.o. in Mestno občino Koper, ter Občino Ankaran kot stranskim intervenientom na strani Mestne občine Koper, od aprila 2008 pred Okrožnim sodiščem v Kopru pod opr.št. P 256/2008 teče sodni postopek zaradi tožbe na izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila za vpis lastninske pravice na nepremičninah s parc.št. 1058, 1061, 759, 1046, 1057, 1329/1 in 1329/2, 1319, 790, 781, 1045/4, 1315/5, vse k.o. Oltra, ter da



je pri vseh v tej točki navedenih nepremičninah v korist družbe Adria d.o.o. vpisana zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice, in sicer pod ID pravice / zaznambe: 16658230;

- f) med Občino Ankaran in Republiko Slovenijo, Ministrstvom za notranje zadeve pred Okrožnim sodiščem v Kopru teče sodni postopek pod opr.št. P 258/2019, v katerem Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve toži na ugotovitev obstoja lastninske pravice na nepremičninah, ki se nahajajo na območju Krajinskega parka Debeli rtič ter da je pri nepremičninah, ki so predmet omenjenega sodnega postopka v korist Republike Slovenije, Ministrstvo za notranje zadeve vpisana zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice, in sicer pod ID pravice / zaznambe: 20393034;
- g) med Občino Ankaran in Republiko Slovenijo poteka program harmonizacije prostorskega načrtovanja iz pristojnosti države (DPN) in lokalne skupnosti (OPN) na območju Občine Ankaran s predlogom menjave nepremičnin in sporazumne ureditve medsebojnih razmerij med Občino Ankaran in Republiko Slovenijo;
- h) je Občina Ankaran družbi Adria d.o.o. dne 13.1.2020 predložila prvi predlog menjave nepremičnega premoženja in nato dne 12.4.2021 še dopolnjen predlog menjave nepremičnega premoženja, po katerem Občina Ankaran družbi Adria d.o.o. v zameno za zemljišča, ki ležijo na EUP AO-07, ponuja zemljišča na področju nekdanjega kampa na Debelem rtiču v Jernejevem zalivu na območju EUP DB-07, DB-07/1, DB-07/2, DB -08 in DB-26, in sicer s parcelno številko kot so navedene v predlogu menjave Občine Ankaran z dne 13.1.2020 in dne 12.04.2021, ter morebitna druga zemljišča, ki se na območju EUP DB-07, DB-07/1, DB-07/2, DB -08 in DB-26 nahajajo in bi potencialno tudi lahko predstavljala predmet menjave nepremičnega premoženja;
- i) bi podan predlog Občine Ankaran glede menjave zemljišč potencialno in nezavezujoče lahko omogočil pridobitev zemljišč za potrebe Občine Ankaran in pridobitev zemljišč za nadaljnjo širitev opravljanja dejavnosti družbe Adria d.o.o..

DRUGIČ

Stranki sta soglasni, da se predmetno Pismo o nameri nanaša na potencialno menjavo zemljišč kot je le ta bila predlagana s strani Občine Ankaran dne 13.01.2020 in dne 12.04.2021 zaradi česar stranki pristopata k aktivnostim in ukrepom kot sledijo iz nadaljevanja tega Pisma o nameri.

TRETJIČ

Stranki tega Pisma o nameri izražata svoj interes k dogovornemu in konstruktivnemu reševanju medsebojnih razmerij z namenom zagotavljanja zemljišč za razvoj družbene in gospodarske javne infrastrukture Občine Ankaran ter širitev dejavnosti družbe Adria d.o.o.

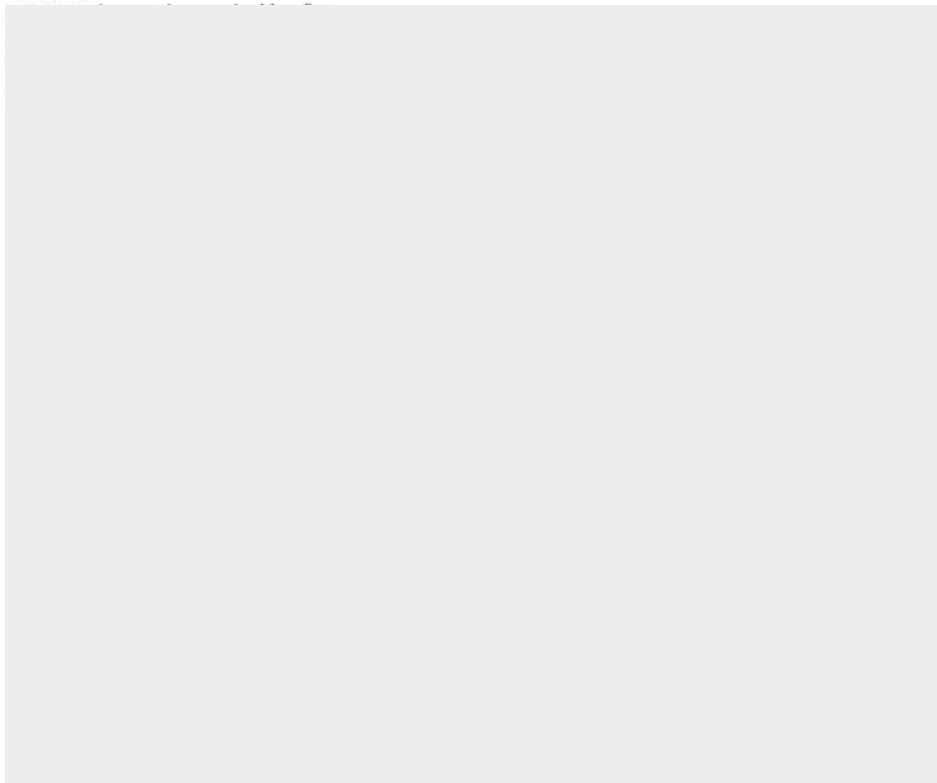
Namen tega Pisma o nameri je zagotoviti podlage za oblikovanje stališč in sprejem nadaljnjih odločitev v smeri menjave nepremičnega premoženja, tj. zemljišč in zgradb, ki ležijo na območju EUP AO-07 in območjih EUP DB-07, DB-07/1, DB-07/2, DB-08 in DB-26 za kar bosta podpisnici na skupne stroške (vsaka do ½) izdelali evalvacijsko študijo.

Namen pisma o nameri je nadalje opredelitev korakov in ukrepov za potrebe evalvacije dopolnjenega Predloga k menjavi nepremičnega premoženja Občine Ankaran z dne 12.4.2021.

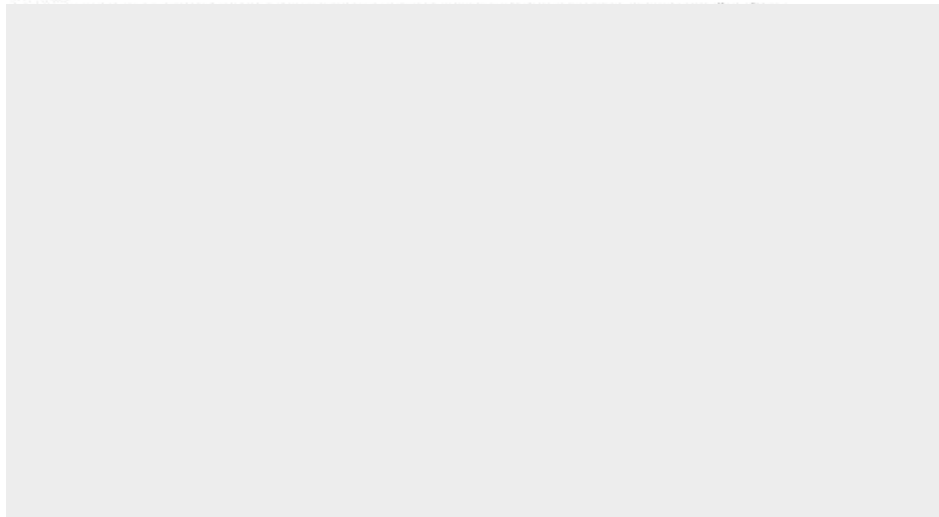
Na podlagi podpisa tega Pisma o nameri bosta stranki po potrebi oblikovali delovno skupino in angažirali neodvisne strokovnjake, ki bodo sodelovali pri pripravi študije izvedljivosti Predloga

menjave nepremičnega premoženja ter slednjim zagotovila dostop do vseh podatkov, listin in vseh drugih informacij potrebnih za izvedbo cenitve.

ČETRTIČ:



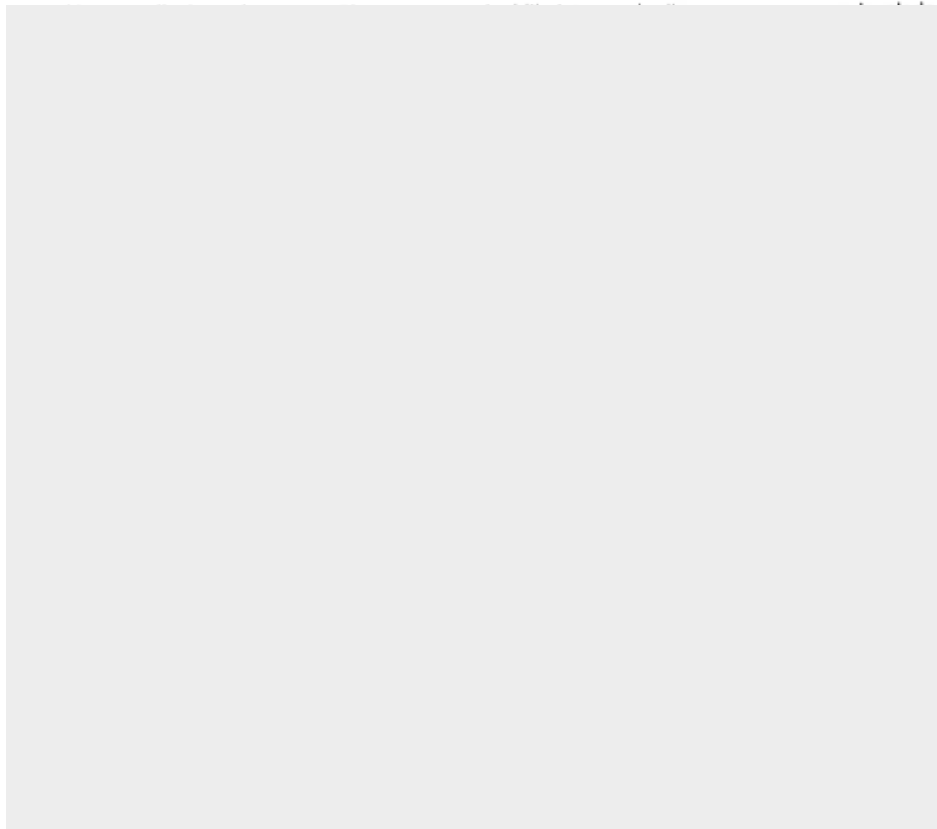
PETIČ:



Logo

[Signature]

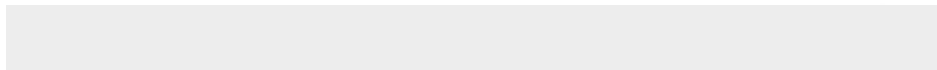
ŠESTIČ:



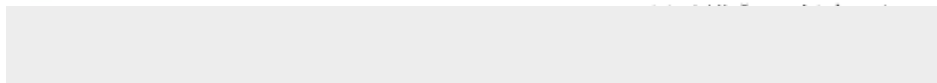
SEDMIČ:

Stranki se zavezuje, da bosta vodili aktivnosti v zvezi z izdelavo evalvacijske študije v skladu z načeli dobre vere in poštenega ravnanja v pravnem prometu.

OSMIČ:



DEVETIČ:



V Ankaranu, dne 4.6.2021

Občina Ankaran

Gregor Strmčnik
župan

Adria Turistično podjetje d.o.o.

dr. Aleš Semeja
direktor družbe

ADRIA Turistično podjetje
d.o.o. - ANKARAN

OBČINA ANKARAN, Jadranska cesta 66, p. p. 24, 6280 ANKARAN, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik (v nadaljevanju Občina Ankaran)

in

ADRIA TURISTIČNO PODJETJE D.O.O., Jadranska cesta 25, 6280 ANKARAN, ki jo zastopa direktor dr. Aleš Semeja (v nadaljevanju Adria d.o.o.)

IMENOVANJE DELOVNE SKUPINE

1.

Na podlagi četrtega odstavka 3. točke Pisma o nameri, sklenjenega med Občino Ankaran in Adrio d.o.o. dne 4. 6. 2021, Občina Ankaran in Adria d.o.o. oblikujeta delovno skupino za pripravo evalvacijske študije izvedljivosti Predloga menjave nepremičnega premoženja, v sestavi:

- g. **Aleksander Bizjak**, arhitekt, imenovan s strani Adria d.o.o.,
- g. **Janez Kratnar**, pooblaščen cenilec, imenovan s strani Adria d.o.o.,
- ga. **Anita Peček Stramšak**, odvetnica, zaposlena v odvetniški pisarni Dušan Korošec in odvetniki, imenovani s strani Adria d.o.o.,
- g. **Sebastjan Rozman**, sodni cenilec in izvedenec, imenovan s strani Občine Ankaran,
- g. **Peter Gorjanc**, sodni cenilec in izvedenec, imenovan s strani Občine Ankaran,
- g. **Iztok Mermolja**, direktor občinske uprave Občine Ankaran, imenovan s strani Občine Ankaran.

2.

Delovna skupina je dolžna pripraviti evalvacijsko študijo, skladno s 4. točko Pisma o nameri, ki zajema:

- natančno opredelitev nepremičnega premoženja, ki je predlog menjave;
- pregled pravnega stanja nepremičnega premoženja na območjih EUP AO-07 ter DB-07, DB-07/1, DB-07/2, DB-08 in DB-26;
- pregled statusa pravic, zahtevkov, služnosti in kakršnihkoli drugih omejitev tretjih oseb na zemljiščih, ki bodo predmet menjave in pridobivanje soglasij, predpogodb ipd. za namen izvedbe Predloga k menjavi nepremičnega premoženja Občine Ankaran;
- izdelava geodetskega posnetka nepremičnega premoženja (zemljišč in zgradb) in morebitnih drugih raziskav (npr. testna arheološka izkopavanja), potrebnih za izdelavo cenitve nepremičnega premoženja na območjih EUP AO-07 ter DB-07, DB-07/1, DB-07/2, DB-08 in DB-26;
- cenitev nepremičnega premoženja (zemljišč in zgradb) na območjih EUP AO-07 in DB-07, DB-07/1, DB-07/2, DB-08 in DB-26 ter določitev poštene vrednosti pri morebitni menjavi nepremičnega premoženja;
- izvedbo vseh drugih potrebnih opravil za zagotovitev evalvacijske študije, vključujoč terminski plan.

3.

Pravna razmerja s posameznim članom te skupine ter plačilo morebitnega nadomestila ali nagrade za delo v skupini, uredi in krije tista stranka Pisma o nameri, ki je posameznega člana delovne skupine imenovala.

Ankaran, dne 05.07.2021

Občina Ankaran

Gregor Strmčnik
Župan



Ankaran, dne 5.7.2021

Adria Turistično podjetje d.o.o.

dr. Aleš Semeja
Direktor družbe

[Handwritten signature]
Adria Turistično podjetje
d.o.o. ANKARAN

OPPN »Ankaran center« vzpostavlja povezavo naselja z morjem in prinaša preobrazbo Ankarana v sodobno obmorsko središče / PRCP »Ancarano centro« collega il centro abitato con il mare per trasformare Ancarano in un moderno centro costiero

Sprejem občinskega prostorskega načrta OPN je bil nujen temelj za prihodnji prostorski razvoj občine, saj brez OPN nobena občina ne more izvajati in načrtovati večjih gradenj v prostoru. Sedaj sledi udejanjanje zastavljene razvojne poti, za kar je na podlagi OPN potrebna priprava občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN).

Občinski svet se je na oktobrski seji seznanil s **pripravo javnega natečaja za pridobitev urbanistično in krajinsko arhitekturnih rešitev za oblikovanje območja Ankaran center pripravo »OPPN Ankaran center«**. Gre za enote urejanja prostora AN-37, AN-22, AN-34 in AO-07, za katere OPN Občine Ankaran določa, da se **podrobno prostorsko načrtovanje izdela na podlagi javnega natečaja**. Izdelava tega OPPN je med prednostnimi projekti Občine Ankaran, zanj so predvidena sredstva v proračunu. Vendar pa gre pri OPPN Ankaran center za veliko več kot zgolj za ureditev enega izmed območij v občini. **OPPN Ankaran center je za lokalno skupnost izjemnega pomena zaradi spremembe zasnove naselja in vsebin, ki jih Ankaran potrebuje za vzpostavitev četrtega obmorskega središča**. Območje urejanja bo postalo centralno lokalno središče, namenjeno družbenim dejavnostim. Današnji centralni območji v središču naselja (okolica šole, vrtca in osrednjega trga) bosta povezani z območjem pod Jadransko cesto, kamor se bo središče širilo.



Občina Ankaran pripravlja **projektni natečaj za pridobitev urbanistično in krajinsko arhitekturnih rešitev za oblikovanje centra Ankarana**. Izdelani sta že **Ocena prostorskih kapacitet za razvoj družbenih dejavnosti in Hidrološko hidrovična študija**.

L'adozione del piano regolatore comunale PRC rappresenta la base necessaria per il futuro sviluppo territoriale del comune, poiché senza un PRC nessun comune può realizzare e pianificare grandi opere edilizie sul suo territorio. Segue l'attuazione del percorso di sviluppo pianificato, per il quale, in base al PRC, è necessario predisporre i piani regolatori comunali particolareggiati (PRCP).

Durante la seduta di ottobre, il consiglio comunale è stato informato sulla preparazione di un concorso pubblico per l'ottenimento di soluzioni architettoniche urbane e paesaggistiche per la progettazione dell'area del Centro di Ancarano e la preparazione del 'PRCP Ancarano centro'. Si tratta delle unità di pianificazione territoriale AN-37, AN-22, AN-34 e AO-07, per le quali il PRC del Comune di Ancarano determina che la pianificazione territoriale dettagliata è effettuata sulla base di un bando pubblico. La preparazione del PRCP fa parte dei progetti prioritari del Comune di Ancarano, per il quale sono già stati stanziati i fondi nel bilancio. Tuttavia, il PRCP Ancarano centro è un progetto molto più importante. Il PRCP Ancarano centro è estremamente importante per la comunità locale a causa del cambiamento nella progettazione del centro abitato e dei contenuti di cui Ancarano ha bisogno per stabilire il quarto centro costiero. L'area di regolamentazione territoriale diventerà il centro locale dedicato alle attività sociali. Le attuali zone del centro dell'abitato (dintorni della scuola

Izsek iz OPN Ankaran:

Območje Ankaran center

Enote urejanja prostora (EUP): AN-37, AN-22, AN-34 in AO-07
(roza obarvanost vzhodnega območja za centralne dejavnosti)

Območje Ankaran turistična dejavnost

Enote urejanja prostora (EUP): AO-05 in AO-06
(oranžna obarvanost zahodnega območja za dejavnost turizma)

Sezione dal PRC Ancarano:

Area Ancarano centro

Unità pianificazione territoriale (UPT): AN-37, AN-22, AN-34 e AO-07
(contrassegnato con il colore rosa la zona orientale per le attività centrali)

Area attività turistica di Ancarano

Unità pianificazione territoriale (UPT): AO-05 e AO-06
(contrassegnato con il colore arancione la zona occidentale per le attività turistiche)

la, l'asilo e la piazza centrale) saranno collegati alla zona sottostante la Strada dell'Adriatico, dove il centro verrà ampliato.

Il comune di Ancarano sta preparando un concorso per il progetto di soluzioni architettoniche urbane e paesaggistiche

Danes ima Občina Ankaran okoli 3.200 prebivalcev. OPN in razvojni načrt občine do leta 2040 načrtujeta povečanje števila prebivalstva za približno 1.600 do 1.800 ljudi, kar omogočajo tudi površine, namenjene bivanju (prostorske površine stanovanjske gradnje Ankaran hrib, Dolge njive, Pod cerkvijo,...). Ankaran bo s tem postal pomembno lokalno središče s 5000 prebivalci. Na tem scenariju je pripravljena tudi **Ocena prostorskih kapacitet za razvoj družbenih dejavnosti**, ki je preverila kazalnike s področja stanovanjskega fonda, obstoječe družbene infrastrukture in turizma, vplive na načrtovanje novih potreb po družbeni infrastrukturi ter prostorske možnosti, ki jih občina v OPN zagotavlja na območjih centralnih dejavnosti.

V pomembnejša lokalna središča se umeščajo družbena javna infrastruktura prostorske ureditve in objekti za dejavnosti vzgoje in izobraževanja, zdravstvenega in socialnega varstva, kulture, javne uprave ter druge dejavnosti za prosti čas. **V okviru ocene prostorskih kapacitet je ugotovljeno, da se vse navedene družbene dejavnosti in občinska infrastruktura lahko umestijo na območja EUP AN-37, AN-22, AN-34 in AO-07.**



Ocena prostorskih kapacitet za razvoj družbenih dejavnosti v Občini Ankaran / Valutazione delle capacità territoriali per lo sviluppo delle attività sociali nel Comune di Ancarani (Vir / Fonte: Locas, d.o.o./s.r.l., april / aprile 2022)

To pomeni, da se bodo skladno z načrtovanjem OPPN Ankaran center na predmetno območje umestili: **osnovna šola s telovadnico in vrtec, oskrbni center s podzemno garažno hišo, zdravstveni dom in lekarna, kulturni dom in knjižnica, dom za starejše, oskrbovana stanovanja in dnevni center za starejše, upravno središče** (upravni posli iz lokalne in državne pristojnosti, izpostava Policije in URSP), **pristanišče za domači in mednarodni javni potniški promet s pripadajočo pristaniško infrastrukturo, učni center tehniških in pomorskih veščin ter centralna promenada.**

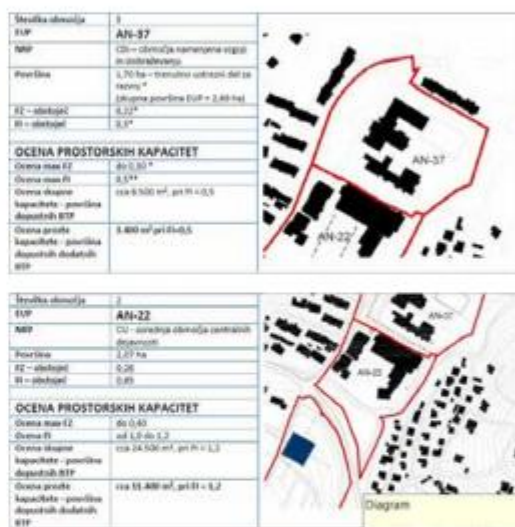
V območju **Ankaran center** kapacitete obravnavanega območja dopuščajo umeščanje vseh naštetih vsebin in ob ohranitvi urbane gozda ter parkovnih površin omogočajo variantne rešitve kakovostnega umeščanja objektov v prostor.

Uresničevanje načrtov že podprto s pismom o nameri

Občina je v skladu s svojim načelom transparentnega poslovanja že v času priprave in sprejemanja OPN s ključnimi deležniki v lokalni skupnosti spregovorila o razvojnih načrtih kraja ter

per il centro di Ancarani. Sono già stati preparati la **Valutazione delle capacità territoriali per lo sviluppo delle attività sociali** e lo **Studio idrologico idraulico**.

Oggi il Comune di Ancarani conta circa 3.200 abitanti. Il PRC e il piano di sviluppo del comune prevedono l'aumento della popolazione di circa 1.600 a 1.800 persone entro il 2040, il che sarà possibile grazie alle aree destinate all'edificazione (aree di edilizia residenziale Ancarani monte, Campi lunghi, Sotto la chiesa,...). Ancarani diventerà così un importante centro locale con 5.000 abitanti. Sulla base di questo scenario è stata inoltre predisposta una **Valutazione delle capacità territoriali per lo sviluppo delle attività sociali**, che ha verificato gli indicatori in materia di fondo abitativo, infra-



strutture sociali esistenti e turismo, gli effetti sulla pianificazione di nuovi fabbisogni di infrastrutture sociali e le possibilità territoriali fornite dal comune nel PRC nella zona delle attività centrali.

Nei centri locali più importanti si trovano infrastrutture pubbliche e strutture per l'istruzione, la sanità e l'assistenza sociale, la cultura, la pubblica amministrazione e altre attività ricreative. Nell'ambito della valutazione delle capacità territoriali, viene stabilito che tutte le attività sociali e le infrastrutture comunali elencate possono essere ubicate nelle aree EUP AN-37, AN-22, AN-34 e AO-07.

Ciò significa che, in armonia con il PRCP Ancarani centro, saranno ubicati: **la scuola elementare con palestra e scuola materna, un centro di cura con garage sotterraneo, un centro sanitario e una farmacia, un centro culturale e una biblioteca, una casa per anziani, residenze assistite e asili nido un centro diurno, un centro amministrativo** (affari amministrativi di competenza locale e nazionale, un corpo di Polizia e URSP), **il porto per il traffico nazionale e internazionale pubblico passeggeri con la relativa infrastruttura**

skušala z vsako interesno skupino doseči vzajemno razumevanje in sodelovanje na način, da se vsem deležnikom ob razvoju kraja omogoči tudi njihov nemoten razvoj (bolnišnica, zdravilišče, vojašnica, podjetja, dejavnosti itd.). Pogovori z družbo Adria Turistično podjetje, d.o.o. (Adria), ki na območju AN-07 že desetletja upravlja turistični kamp, so pokazali, da družba izkazuje pripravljenost prisluhniti potrebam lokalne skupnosti, ob tem pa jasno in dosledno zasleduje svojo poslovno vizijo razvoja turistične dejavnosti. Na več sestankih sta občina in Adria Ankarano skušali zagotoviti rešitev, ki bi bila ne le sprejemljiva, temveč tudi zanimiva za obe strani. Tako je Občina Ankarano 13. 1. 2020 družbi Adria predložila **predlog menjave nepremičnega premoženja, po katerem Občina Ankarano družbi Adria Turistično podjetje, d.o.o. v zameno za zemljišča sedanjega kampa na EUP AO-07 ponuja nadomestna zemljišča nekdanjega kampa na Debelem rtiču na območju EUP DB-07, DB-07/1, DB-07/2, DB-08 in DB-26**. Izjemno dobro sodelovanje in pripravljenost iskati rešitve sta obrodila sadove: Občina Ankarano in Adria sta 4. junija 2021 podpisali **pismo o nameri o možni menjavi zemljišč, ki izraža interes strank za sodelovanje pri pripravi evalvacijske študije**. Imenovana je bila delovna skupina, sestavljena iz predstavnikov obeh strani, ki pripravlja študijo izvedljivosti predloga menjave zemljišč.

Ob tem je družba Adria pristopila k pripravi idejnih osnutkov za nadgradnjo turistične dejavnosti na območju AN-05 in AN-06. Družba načrtuje izgradnjo novega sodobnega hotela. Programska in prostorska zasnova novega hotela s kongresnim centrom v Resortu Adria, ki je povsem skladna z občinskimi usmeritvami, predvideva, da se ob sedanjem hotelu Convent, na današnjih parkiriščih, umesti nov hotel, zasnovan po sodobnih trajnostnih smernicah – nižje gradnje, z veliko zelenimi površinami, podzemnimi garažami in kongresnim centrom.

Po sprejetju Sklepa o izvedbi pripravljanih del za razpis projektnega natečaja za pridobitev urbanistično in krajinsko arhitekturnih rešitev za oblikovanje območja Ankarano center, Občina Ankarano pričinja z aktivnostmi in pripravo strokov-

portuale, un centro di formazione per competenze tecniche e marittime e una passeggiata centrale.

Nell'area Ancarano **centro** le capacità dell'area in questione consentono la collocazione di tutti i contenuti elencati e, pur preservando il bosco urbano e i parchi, consentono la collocazione di nuovi edifici.

Attuazione dei progetti con una lettera di intenti

In conformità con i suoi principi di trasparenza, il comune ha già discusso i piani di sviluppo locale con le principali parti interessate della comunità locale durante la preparazione e l'adozione dell'PRC e ha cercato di raggiungere la comprensione e la cooperazione reciproche con ciascun gruppo di interesse in modo tale che tutte le parti interessate con lo sviluppo della località, abbiano un regolare sviluppo (ospedale, centro giovanile, caserma, aziende, attività, ecc.). I colloqui con l'azienda Adria azienda turistica s.r.l. (Adria), che da decenni gestisce un campeggio turistico nell'area AN-07, ha dimostrato che l'azienda è disposta ad ascoltare le esigenze della comunità locale, pur perseguendo in modo chiaro e coerente la propria visione imprenditoriale per lo sviluppo del turismo. In diversi incontri, il comune e Adria Ankarano hanno cercato di fornire una soluzione non solo accettabile, ma anche interessante per entrambe le parti. Pertanto, il Comune di Ancarano il 13 gennaio 2020 ha presentato alla società Adria una proposta di permuta di beni immobili, secondo la quale il Comune di Ancarano alla società Adria azienda turistica s.r.l. in cambio del terreno dell'attuale campeggio EUP AO-07, offre un terreno sostitutivo dell'ex campeggio a Punta Grossa nell'area di EUP DB-07, DB-07/1, DB-07/2, DB-08 e DB-26. L'ottima collaborazione e la disponibilità a trovare soluzioni hanno dato i loro frutti: Il 4 giugno 2021 il comune di Ancarano e Adria hanno firmato una lettera di intenti in merito a un eventuale scambio di terreni, nella quale viene espresso l'interesse delle parti a partecipare alla predisposizione di uno studio di valutazione. È stato nominato un gruppo di lavoro, composto da rappresentanti di entrambe le parti, che sta preparando uno studio di fattibilità della proposta di scambio dei terreni.

In contemporanea, la società Adria ha iniziato a predisporre delle bozze concettuali per la riqualificazione dell'attività turistica nell'area AN-05 e AN-06. Adria prevede la costruzione di un nuovo hotel moderno. Il programma e la progettazione degli spazi del nuovo hotel con centro congressi del Resort Adria, in linea con le indicazioni del comune, prevede un nuovo hotel, progettato secondo le moderne linee guida di sostenibilità, sarà collocato accanto all'attuale Hotel Convent, dove attualmente si trovano i parcheggi - edifici bassi, con tanto di superfici verdi, garage sotterranei e centro congressi.

Dopo l'adozione della Delibera sull'esecuzione dei lavori per il bando di gara per l'acquisizione di soluzioni architettoniche, urbanistiche e paesaggistiche per la progettazione dell'area Ancarano centro, il Comune di Ancarano ha avviato le attività e la preparazione delle basi professionali: proposta progettuale per il concorso, accordo di collaborazione la Camera di architettura e territorio della Slovenia (ZAPS), stima



Naselje Ankarano bo ohranilo urbani gozd in park ter se s promenado povežalo z obalo in morjem. / L'insediamento di Ancarano conserverà il bosco urbano e il parco e sarà collegato alla costa e al mare (Foto: Jaka Ivančič)

nih podlag: projektne natečajne naloge, dogovora o sodelovanju z **Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS)**, oceno stroškov za izvedbo javnega natečaja ter ostalih strokovnih podlag za pripravo javnega natečaja za izdelavo OPPN Ankaran center.

»Izvedba »OPPN Ankaran center« bo Ankaranu omogočala prostorsko umestitev in izgradnjo vseh potrebnih objektov centralnih oz. družbenih dejavnosti in s tem preoblikovanje Ankarana iz sedanjega spalnega naselja v sodobno četrtlo slovensko obmorsko središče. To je ambiciozen cilj, za katerega se velja potruditi!«

Gregor Strmčnik, župan Občine Ankaran / sindaco Comune di Ancarano

dei costi per lo svolgimento di un bando pubblico e altre basi professionali per la preparazione di un bando pubblico per la preparazione del PRCP Ancarano centro.

»L'implementazione del "PRCP Ancarano centro" consentirà ad Ancarano di posizionare e costruire tutte le strutture necessarie per le attività centrali ovvero attività sociali e quindi la trasformazione di Ancarano dall'attuale cittadina dormitorio in un moderno quarto centro costiero sloveno. Questo è un obiettivo ambizioso per il quale vale la pena lottare!«

Spoštovani Ankarančani in Ankarančanke, dragi sosede,

Resort Adria letos praznuje 60 let, kar privablja domače in tuje goste. Turizem in gostoljubje sta postala sestavni del lokalnega življenja in ga sooblikovala. **Verjetno imate prav vsi, ki ste odrasli v Ankaranu, lepe spomine na otroštvo tudi v povezavi z našim resortom.** Slednji je doživljal vzpone in padce; zadnja resnejša prenova se je pričela leta 2018 s prenovo nekdanjih Mihevčevih apartmajev, ki so v ruševinah kazili resort. Danes, komaj 4 leta pozneje, je resort popolnoma spremenjen. Celovite prenove je bil deležen hotel Convent z vsemi depandansami, ki se zdaj ponajša s 4*, poslovne goste gostimo v moderni kongresni dvorani, avtokamp se je pričel umikati mobilnim hišicam visokega razreda, plaža je ponovno urejena, okolica čista in še bi lahko naštevali. **Družba Adria je postala ena najuspešnejših družb v slovenskem turizmu.** Ustvarjena dodana vrednost naših zaposlenih skoraj dvakratno presega povprečje domačega turizma. Smo ena izmed redkih turističnih družb, ki je med zadnjo krizo ohranila prav vsa delovna mesta in kljub negotovosti pospešeno investirala, v zadnjih 4 letih preko 8 milijonov evrov. **Na ekipo sodelavcev, ki so to omogočili – mnogi izmed njih izhajajo iz lokalnega okolja – smo izredno ponosni.**



Marsikdo bi bil vesel že takšnih rezultatov, a naše razvojne ambicije segajo še bistveno višje. **Prihodnje leto bo po pridobitvi še zadnjih soglasij predvidoma stekla prenova zunanega bazenskega kompleksa, bara Lounge in restavracije Taverna, s čimer bo ponovno vzpostavljena celotna Adriina obala.**

Z občino Ankaran smo pristopili k celovitemu urejanju prostorskih podlag za dolgoročni razvoj. Skupaj pričenjamo proces prostorskega urejanja območij AO5, AO6 in AO7 ter DB-07, D-07/1, DB-07/2, DB-08 in DB-26, s katerim želimo zagotoviti podlage tako za nadaljnji razvoj našega resorta kot tudi za umestitev ključne infrastrukture za potrebe lokalne skupnosti. **Na podlagi podpisa pisma o nameri je bila ustanovljena skupna delovna skupina, ki išče in usklajuje ustrezne prostorske rešitve za vse deležnike.** V naši viziji bo na mestu nekdanjega bowlinga in tehničnih de-

Stimati cittadini e cittadine di Ancarano, cari vicini,

il Resort Adria celebra quest'anno il suo 60° anniversario, il che attira ospiti locali e dall'estero. Turismo e ospitalità sono diventati parte integrante della vita locale e l'hanno co-modellata. **Tutti voi che siete cresciuti ad Ancarano probabilmente avete dei bei ricordi della vostra infanzia anche in relazione al nostro resort.** Quest'ultimo ha vissuto alti e bassi, e l'ultima seria ristrutturazione è iniziata nel 2018, quando abbiamo iniziato i lavori di ristrutturazione degli appartamenti Mihevc, che rovinavano l'immagine del resort. Oggi, appena quattro anni dopo, il resort è completamente cambiato. L'Hotel Convent e tutte le strutture annesse, che oggi vantano una classificazione 4*, sono stati completamente ristrutturati, gli ospiti della classe business vengono accolti in una moderna sala congressi, i camper hanno iniziato a lasciare il posto a case mobili di alta classe, la spiaggia è stata risistemata, l'ambiente è pulito e l'elenco è lungo. **Adria è diventata una delle aziende di maggior successo nel turismo sloveno.** Il valore aggiunto creato dai nostri dipendenti è quasi il doppio della media del turismo nazionale. Siamo una delle poche aziende turistiche che ha mantenuto tutti i posti di lavoro durante l'ultima crisi e nonostante l'incertezza, ha investito oltre 8 milioni di euro negli ultimi 4 anni. **Siamo estremamente orgogliosi della squadra di colleghi che hanno reso possibile tutto questo, molti dei quali provenienti dall'ambiente locale.**

Molte persone sarebbero contente di tali risultati, ma le nostre ambizioni di sviluppo raggiungono livelli significativamente più elevati. Il prossimo anno, dopo aver ottenuto gli ultimi permessi, è previsto l'avvio dei lavori di ristrutturazione del complesso piscine all'aperto, del Lounge bar e del Ristorante Taverna, con l'obiettivo di ridare vita alla zona lungomare del resort Adria.

Insieme al comune di Ancarano abbiamo iniziato un lavoro di progettazione integrata degli spazi per uno sviluppo a lungo termine. Insieme, stiamo avviando il processo di pianificazione territoriale delle aree AO5, AO6 e AO7 nonché DB-07, D-07/1, DB-07/2, DB-08 e DB-26, con il quale vogliamo porre le basi per l'ulteriore sviluppo del nostro resort e le infrastrutture più importanti per le esigenze della comunità locale. **Con la firma di una lettera d'intenti,**

lavinic zrasel sodoben hotel s kongresnim centrom in restavracijami. Mirujoči promet bo umaknjen v novo garažno hišo na vstopu v resort in podzemno garažo pod novim hotelom. Zdajšnje parkirišče pred hotelom Convent bo ozelejneno in bo ponovno zaživel kot park. Avtokamp se bo preobrazil v glamping visokega razreda s prestižnimi hišicami, ki bo na sonaraven način umeščen v mediteransko rastje, brez razgrete pločevine v poletnih mesecih. Ob Jadranski cesti bo vzpostavljena kolesarska steza, promenada med mestom in morjem pa se bo navezovala na obalno sprehajalno pot Lungomare, ki bo povezovala naš resort s Sv. Katarino na eni in Debelim rtičem na drugi strani. Na njunem stičišču bo vzpostavljen mandrač za dnevne priveze.



Umestitev v prostor – hotel s kongresnim centrom in parkovnimi površinami, atrij pred hotelom. / Presentazione territoriale inserimento nello spazio – albergo con centro congressi e aree parco, atrio davanti l'albergo. (Idejna zasnova / Progetto di massima: OCRT, z.o.o. / c.r.i.)

Prepričani smo, da lahko vsi skupaj ta majhen, a zelo pomemben del ankaranske obale spremenimo v enega najlepših in najbolj urejenih delov slovenske Obale, ki bo omogočil razvoj visokokakovostnega turizma, s tem pa ankarano mladino omogočimo dobra delovna mesta, da lahko ustvarjajo in se razvijajo tu, doma.

dr. Aleš Semeja, direktor / direttore Adria Turistično podjetje, d.o.o.

è stato istituito un gruppo di lavoro congiunto per cercare e coordinare soluzioni appropriate per tutte le parti interessate.

Nella nostra visione, sul terreno dove si trovava la pista da bowling e dove si trovano le officine tecniche verrà costruito un moderno hotel con centro congressi e ristoranti. Il traffico stazionario verrà trasferito nel nuovo garage all'ingresso del resort e nel garage sotterraneo sotto il nuovo hotel. L'attuale parcheggio di fronte all'Hotel Convent diventerà area verde e verrà adibito a parco. Il campeggio si trasformerà in glamping di alta classe, con prestigiosi cottage inseriti in modo sostenibile nella macchia mediterranea, senza auto incandescenti nei mesi estivi. Lungo la Strada dell'Adriatico verrà costruita una pista ciclabile e la passeg-



giata tra la città e il mare si collegherà alla riva del Lungo mare, che collegherà il nostro resort con Santa Caterina da una parte e Punta Grossa dall'altra, dove verrà sistemato anche un mandracchio per gli ormeggi giornalieri. Siamo convinti che insieme possiamo trasformare questa piccola, ma importantissima parte della costa di Ancarani in una delle parti più belle e curate della costa slovena, che consentirà lo sviluppo di un turismo di alta qualità e fornirà ai giovani di Ancarani ottimi posti di lavoro, per poter creare e crescere qui a casa.

Ankaran dobiva v središču naselja dostop do morske obale

Ankaranska skupnost je začela že v času nastajanja občine sodelovati s Fakulteto za arhitekturo ljubljanske univerze in Fakulteto za arhitekturo v Winterthurju v Švici na področju urbanega in arhitekturnega snovanja prihodnosti svojega bivalnega prostora. To sodelovanje se je s strateškega vidika izkazalo za dolgoročno pravilno in danes se kažejo že tudi prvi večji rezultati v prostoru.

Smernice zelenega in sonaravnega oblikovanja prostora, kateremu so se zavezali prebivalci, so bile vseskozi temeljno vodilo pri študijskih zasnovah in so bile na koncu vključene v Občinski prostorski načrt (OPN) Občine Ankaran. Eden večjih izzivov v predhodnih študijah, na delavnicah z domačini in v samem OPN je bil, kako Ankarancankam in Ankarancam



Accesso al mare dal centro di Ancarani

Già al momento dell'istituzione del comune, la comunità di Ancarani ha iniziato a collaborare con la Facoltà di architettura dell'Università di Lubiana e l'Università di Winterthur in Svizzera nel campo della progettazione urbana e architettonica del luogo. Da un punto di vista strategico, questa collaborazione si è rivelata corretta a lungo termine e già oggi sono visibili i primi grandi risultati.

Le basi poste in una progettazione verde e in armonia con la natura, a cui si sono impegnati gli abitanti, hanno fatto da guida fondamentale durante i progetti di studio e il tutto è stato infine inserito e presentato nel Piano regolatore comunale (PRC) del comune di Ancarani. Una delle principali sfide degli studi precedentemente preparati, dei laboratori con i residenti locali e del PRC è stata proprio quella di restituire l'accesso alla costa e al mare ai cittadini

nom vrniti dostop do čim večjega dela obale in kako povezati središče kraja, ki se nahaja severno od Jadranske ceste, z morjem na južni strani.

Ankaran je obalna občina z največ zelenimi površinami, del teh je v obsežnem rezervatu Krajinskega parka Debeli rtič, hkrati pa edina istrska občina, katere središče je najslabše povezano z obalo, zaradi česar so krajan prikrašani za priložnosti bivanja in druženja ob obali, tik ob morju.

Za dostop do obale in s tem povezanost središča Ankarana s priobalnim pasom je ključna ureditev prostora med šolo in obalo, na območju prekrasnega urbanega gozda, ki je danes kot Avtokamp del Adrie. Nova ureditev bo ponudila javne vsebine in še bolj povezala krajane z obalnim svetom in morsko površino, ki nudi prepotrebne prostore za sprostitev in rekreacijo ter druženje. Izjemno pomembna je dobra priprava izhodišča za urejanje in oblikovanje tega prostora pred izdelavo podrobnejše planske in projektne dokumentacije. Tu je zopet potrebno intenzivno sodelovanje javnosti, ki bo doprineslo k najboljšemu izboru rešitev za središče kraja. **Pri načrtovanju in sprejemanju odločitev je treba upoštevati, da gre za dolgoročno razvojno rešitev in preobrazbo Ankarana, ki ne sme biti zgolj funkcionalna, temveč tudi pomembnega simbolnega značaja.**



Povezava naselja z morjem in spremljajoči centralni dejavnosti (Foto: Prostorski razvojni scenarij Občine Ankaran) Centralna promenade za povezavo naselja z morjem in spremljajoči centralni dejavnosti / Il collegamento del centro abitato con il mare e le attività centrali di accompagnamento (Foto: Scenari di sviluppo territoriale del Comune di Ankaran) Passeggiata centrale per il collegamento del centro abitato con il mare e le attività centrali di accompagnamento. (Foto: Celostna prometna strategija Občine Ankaran / Piano urbano della mobilità sostenibile del Comune di Ankaran)

Obravnavano območje javnih odprtih površin med šolo in obalo je pomembno tudi z vidika navezovanja že realiziranih projektov, kot je pomembna pridobitev lesene sprehajalne poti ob morju med središčem in Sveto Katarino ter drugih še načrtovanih poti proti zahodu.

Z dobro premišljeno zasnovo, ob upoštevanju zavez o zeleni občini in trajnostno orientiranem Občinskem prostorskem načrtu, bo središče Ankarana dobilo kakovostno prostorsko oblikovanje in skupnosti namenjeno središče. **Na ta način bo dejansko in simbolno središče Ankarana končno povezano z morjem, kar je bila dolgoletna želja tako krajanov kot tudi načrtovalcev.**

prof. mag. Tadej Glažar

Fakulteta za arhitekturo, Katedra za arhitekturo, Univerza v Ljubljani

di Ancarano e come collegare il centro dell'abitato ad esso, ubicato a nord della Strada dell'Adriatico con il mare a sud.

Ancarano è l'unico dei quattro comuni costieri ad avere tante aree verdi, parte delle quali si trovano nell'ampia riserva del parco naturale di Punta Grossa e allo stesso tempo l'unico comune costiero il cui centro non ha un collegamento diretto con la costa, limitando la possibilità dei cittadini di intrattenersi e socializzare direttamente sul mare.

La chiave per l'accesso e il collegamento del centro di Ancarano alla costa è la sistemazione della zona tra la scuola e la costa nell'area del bosco urbano, che attualmente fa parte del complesso Adria, che offrirà strutture pubbliche e collegherà gli abitanti con la costa e il mare e offrirà gli spazi tanto necessari per il tempo libero, la ricreazione e la socializzazione. È estremamente importante preparare un buon punto di partenza per organizzare e progettare questo luogo prima di creare una pianificazione più dettagliata e una documentazione progettuale. Anche in questo caso è necessaria un'intensa partecipazione da parte del pubblico interessato, che contribuirà ad una migliore selezione di soluzioni destinate al centro città. È necessario tenere presente e prendere decisioni impostando la pianificazione come una soluzione di sviluppo a lungo termine, che non deve essere solo di natura funzionale, ma anche principalmente simbolica.

Lo spazio aperto pubblico che si trova tra la scuola e la costa è importante anche dal punto di vista del collegamento fra i vari progetti già realizzati, come il pontile in legno sul lungomare tra Santa Caterina e il centro, così come altri percorsi pianificati nella parte a ovest.

Con una progettazione ben ponderata, tenendo conto degli impegni di un comune verde e di un piano regolatore comunale orientato verso la sostenibilità, il centro di Ancarano otterrà un centro ben orientato nello spazio tra la scuola e il mare e dedicato essenzialmente alla comunità locale. **In questo modo, il centro di Ancarano, sia dal punto di vista effettivo che simbolico sarà collegato al mare e rifletterà i desideri di lunga data degli abitanti del posto e dei progettisti.**

Prof. mag. Tadej Glažar,

Facoltà di architettura, Dipartimento di architettura, UI