



Občina Ankaran  
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR  
DIPARTIMENTO AMBIENTE E TERRITORIO

Odsek za upravljanje s prostorskimi viri  
Settore gestione risorse territoriali

ŠTEVILKA: 3505-0001/2020(159)

DATUM: 4. 6. 2025

## ZAPISNIK

### javne obravnave dopolnjenega osnutka OPPN Ankaran hrib

#### Namen

V času **javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Ankaran hrib** je v **četrtek, 4.6. 2025 od 18.00 do 20.30, v prostorih ankaranske občinske uprave** potekala **javna obravnava**.

**Namen** dogodka je bil:

- predstaviti širše ozadje OPPN, proces priprave ter vsebino dopolnjenega osnutka OPPN;
- pojasniti, kako je javnost sodelovala in še lahko sodeluje v času javne razgrnitve;
- v razpravi pojasniti vprašanja udeležencev in omogočiti vsem zainteresiranim podajanje pripomb in predlogov.

**Organizatorji:** sodelavci Občine Ankaran in podjetja LOCUS d.o.o., ki je izdelovalec OPPN.

**Udeleženci srečanja:** zainteresirana javnost - 17 občanov in občanov ter 4 predstavniki potencialnih investitorjev.

#### Povzetek uvodnih predstavitev:

V uvodnem nagovoru je **Iztok Mermolja**, direktor občinske uprave OA pozdravil udeležence in pojasnil specifične okolja, kjer nastaja osnutek novega prostorskega akta. Poudaril je, da so demografske napovedi za Ankaran slabe, saj se v letu 2023 beleži negativni prirast prebivalstva, povečuje se število prebivalcev starih nad 65 let. Občina izvaja vrsto ukrepov za ohranjanje pozitivnega trenda rasti prebivalstva, med njimi tudi sprejem prostorsko izvedbenih aktov, ki bodo omogočali rast prebivalcev. Omenil je, da je OPN Občine Ankaran ukinil 3 prostorsko izvedene akte, ki so omogočili gradnjo apartmajskih naselij ter, da so v pripravi:

- OPPN za stanovanjsko sosesko Ankaran hrib,
- OPPN Dolge njive za stanovanja za mlade in
- Javni urbanistični in projektni natečaj za območje Ankaran center, kamor se umešča nova družbena infrastruktura (dom starostnikov, oskrbovana stanovanja, dnevni center za starostnike, oskrbni center, podzemne garažne hiše...), in bo podlaga za OPPN.

Moderatorica **Milena Škrl Marega** je kratko opisala cilje in potek javne obravnave. Predstavila je še ostale člane za govorniško mizo:

- sodelavca podjetja Locus d.o.o.: **Majo Šinigoj**, vodjo projekta in **Luko Jereba** ter
- **Patricijo Fabijančič Močibob**, predstavnico Občine Ankaran.

Sledili sta podrobnejši predstavitvi akta OPPN:



**Iztok Mermolja** je opisal dosedanje aktivnosti v postopku sprejemanja prostorskega akta, usklajevanje z različnimi deležniki, dostopnost vseh informacij ter nadaljnje korake. Prisotne je spomnil tudi, da poteka javna razgrnitev akta z možnostjo za podajanje pripomb in predlogov.

**Luka Jereb** je predstavil ključne vsebine akta. Pojasnil je, da krovni prostorski akt (OPN) določa strateške cilje občine, med katerimi je tudi povečanje števila prebivalcev na 5.000. Med drugim je poudaril, da soseska Ankaran hrib je načrtovana za stalno bivanje in ne apartmajskega tipa, opisal pa je še ostale ključne karakteristike.

**Podrobnejšo vsebino obeh predstavitev najdete v prilogah.**

### **Povzetek razprave:**

---

Po zaključenih predstavitev je sledila vodena razprava udeležencev. V nadaljevanju so povzete ključne vsebine razprave.

**Prvi razpravljavec Aleksander Pahor** je poudaril, da je faktor zazidanosti in izkoriščenosti zemljišč previsok; tudi gostota poselitve je previsoka in bi jo bilo treba prilagoditi gostoti na območju vrstnih hiš na Kocjančičevi in ne na Frenkovi ulici. Zanimalo ga je tudi, kako se bo urejalo padavinske vode in kakšna bo komunalna infrastruktura.

**Odgovor:** V OPN je določen faktor zazidanosti 0,5; v predlogu OPPN pa 0,3, kar je bistveno nižje. Za primerjavo bodo načrtovalci izračunali faktorje zazidanosti okoliških območij. Cilj je omogočiti povečanje števila prebivalcev na 5.000, kar je za Ankaran predpogoj za pridobitev statusa lokalnega središča. Meteorne vode se bo uredilo v ločenem sistemu za celotno sosesko na novo in se jih bo odvajalo proti Valdoltri. Pri tem se ne bo poslabševalo sedanjega stanja, saj se bo obstoječ sistem soseske razbremenil prispevnih količin meteorne vode s tega območja. Cilj je izboljšanje stanja. Prav tako bo zgrajena vsa nova komunalna infrastruktura, ki bo zadostila vsem potrebam soseske (pripravljen bo program komunalnega opremljanja), hkrati pa bo pripomogla k izboljšanju infrastrukture sosednjega območja.

**Naslednji razpravljavec Sergio Angelini** je povedal, da so v faktor zazidljivosti/izkoriščenosti vštete tudi zelene površine, ki so v privatni lasti (npr. oljčnik). Tudi on si ne želi goste poselitve v soseski, skrbi ga, da imajo pri načrtovanju interesi investitorja prednost pred interesi občanov.

**Odgovor:** V faktorju so upoštevana vsa zemljišča, ki so del prostorskega akta, tudi tista, ki so v zasebni lasti.

**Razpravljavec Andrej Jamnik** je zastavil vprašanje glede prometne ureditve: kako bo lahko Srebrničeva ulica prenesla novih 300 vozil/dan? Zanimalo ga je tudi, kaj bo s potjo na zahodni strani soseske in kaj bo z vodovodom. Opozoril je, da bi moral obstoječi vodnjak ostati nedotaknjen.

**Odgovor:** Na podlagi prometne študije je bilo ugotovljeno, da celotno cestno omrežje zmore povečan promet. Z ukrepi umirjanja prometa bo cesta neprivačna, da bi se uporabljala kot povezovalna cesta med Barižoni in centrom naselja. Vodnjak na zahodni strani soseske (ki se ga bo evidentiralo, saj ga danes v uradnih evidencah ni), se bo uredil. Za pot se bodo pridobila zemljišča v lasti Sklada kmetijskih zemljišč; zemljišče, ki je bilo prej v lasti Rdečega križa Slovenije, je bilo nedavno pridobljeno v last občine.

**Naslednja razpravljalca Tadeja Metlika** je vprašala, kdaj bo pričetek gradnje.

**Odgovor:** Občina tega ne more predvideti, ker je to odvisno od investitorja.

**Razpravljalca Vesna Mavrič** je bila mnenja, da je predvidena gostota gradnje oz. poselitve prevelika in neprijazna sedanjemu prebivalstvu, prav tako pogreša parkovne površine.

**Odgovor:** Gostota poselitve je skladna z OPN. Upoštevati je treba, da bo parkiranje za stanovalce podzemno in bo torej »parter« sproščen. Pri pripravi prostorskega akta je bil upoštevan širši javni interes, v največji možni meri so bile upoštevane že podane pripombe. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura izboljšuje stanje širšega območja, zazidava je umaknjena od Frenkove ul., zagotovljena je prehodnost območja (se ne bo smelo ograjevati), zagotovljena so parkirna mesta (tudi za obiskovalce); zaradi nasprotovanja sosedov sta iz predloga umaknjena pot in otroško igrišče na severovzhodni strani območja, itd.

**Razpravljalca Tadeja Metlika** je vprašala, ali je v aktu opredeljeno, kaj bo na zelenih površinah; pogreša tudi otroška igrišča.



**Odgovor:** Kot je razvidno iz načrtov, so predvidene skupne zelene površine (v lasti lastnikov hiš) in javne zelene površine (v lasti občine), ki bodo zelenice oz. parkovna ureditev.

**Razpravljaljavec Aleksander Pahor** je vprašal, kako bo občina zagotovila, da se proste površine ne bodo kasneje zazidale.

**Odgovor:** To bi pomenilo neskladnost z veljavnimi akti in take kršitve bi bile podvržene inšpekcijskim postopkom.

**Razpravljaljavec Aleksander Pahor** je poudaril še, da bi bilo smiselno katerega od predvidenih objektov nameniti trgovini ali lokalu, kar bi prineslo koristi občanom in bi hkrati znižalo gostoto poselitve.

**Odgovor:** Taki prostori so že bili predvideni v osnutku. Izkušnje v podobnih situacijah so pokazale, da so se tovrstni lokali opustili, prostori pa so bili kasneje uporabljeni za bivanje. Pripomba se bo proučila.

**Razpravljaljarka Maja Pišot Cvikel** je poudarila, da predvidena gradnja ni prijazna sedanjim prebivalcem, da občina ne zagovarja javnega interesa, saj je gostota gradnje prevelika. Po njenem mnenju bi morali imeti prvotni prebivalci vsekakor prednost pri upoštevanju njihovih interesov. Predlagala je tudi, naj se skrajni »vagončki« (nizi vrstnih hiš), ki so najbližje Frenkovi, ne izvedejo oz. naj se umaknejo iz predloga akta.

**Odgovor:** Glede gostote poselitve bo ponovno preračunan faktor zazidljivosti/izkoriščenosti glede na Kocjančičevo ulico. Pripomba se bo proučila.

**Razpravljaljavec Artur Mlinar** je vprašal, kdo bo vzdrževal javne zelenice in ali bo šlo za fazno gradnjo.

**Odgovor:** Javno dobro ureja občina. Odgovornost za urejanje zelenic, ki ne bodo v lasti občine, pa bo na etažnih lastnikih oz. njihovih izbranih upravnikih. Po prostorskem aktu je določena fazna gradnja.

**Razpravljaljarka Tatjana Cvetko** je povedala, da je treba poskrbeti za mobilnost in oskrbo starejšega prebivalstva, ki je v Ankaranu v porastu.

**Odgovor:** Predmet OPPN je zagotovitev dostopnih cest in poti, načrtovanje ustrezne mobilnosti za občane pa je naslednji korak. Občina bo zagotovila izdelavo mobilnostnega načrta za širše območje, in ta bo med drugim predvidel dostopnost, vključno z vzpostavitev javnega potniškega prometa, boljših pogojev za kolesarjenje, itd. Glede oskrbe prebivalstva je v teku priprava prostorskega akta Ankaran-center, ki bo v centru predvideval tudi nov oskrbni center.

**Razpravljaljarka Marija Marušič** je vprašala ali je z aktom določen čas gradnje (koliko časa ima investitor, da z gradnjo soseske zaključi); gradnja bo namreč za sosedo zelo moteča.

**Odgovor:** OPPN časovne komponente ne določa. Po zakonu pa ima investitor od pridobitve gradbenega dovoljenja 2 leti časa, da prične z gradnjo.

**Razpravljaljarka Tadeja Metlika:** Ali bo predvidena garažna hiša samo za nove lastnike, ali bodo tudi javna parkirna mesta? Sedanja preobremenjenost parkirišč je zelo pereča. Dobro bi bilo omogočiti tudi boljše pogoje za kolesarjenje.

**Odgovor:** Možnosti so še odprte; del parkirišč pod naseljem bo vsekakor zaprtega tipa, možno bi bilo načrtovati tudi javna bočna parkirišča ob podaljšku Srebrničeve ulic. Gradnjo garažne hiše na območju obstoječega parkirišča ob Srebrničevi ulici bo izvedla občina neodvisno od gradnje stanovanjskih hiš.

**Razpravljaljarka Maja Pišot Cvikel** je izpostavila, da so sosedje ob Frankovi ulici najbolj prizadeti zaradi prevelike bližine gradnje; želijo, da se vzpostavi večji odmik.

**Razpravljaljavec Andrej Jamnik** je poudaril vpliv velikega števila novih stanovalcev (okoli 500) ter s tem povezano potrebo, da se v Ankaranu zagotovi vso potrebno družbeno infrastrukturo (šola, vrtec, varovana stanovanja, itd).

**Odgovor:** Vpliv na družbeno infrastrukturo je bil pri načrtovanju OPPN upoštevan, potrebe so ocenjene. Sedanja družbena infrastruktura - upoštevajoč načrtovane investicije občine - zadošča (na primer vrtci, šola). Potrebno pa bo zagotoviti infrastrukturo za starejšo populacijo (dom upokojencev, oskrbovana stanovanja, dnevni center ipd.). V teku je investicija v nov zdravstveni dom.

**Razpravljaljarka Breda Krašna** je povedala, da je na predmetnem območju nizek odstotek pozidave izračunan na račun zelenih površin, ki so v zasebni lasti. Izračunan faktor zato ni realen. Predlagala je še odstranitev



skrajnih objektov oz. nizov stavb, ki se najbolj približajo že naseljenim ulicam, in tudi načrtovanje prostorov za mladostnike, ne samo otroških igrišč.

**Odgovor:** Faktor zelenih površin je bil izračunan na vse zelene površine območja. Naknadno je bilo na željo enega od lastnikov eno zemljišče izvzeto. Faktor bo ponovno preračunan ne upoštevajoč te zelene površine, ki ostaja v privatni lasti in kmetijski rabi.

**Razpravljaljka Vesna Mavrič** je povedala, da bi morala občina (ko so se predmetna zemljišča prodajala) uveljavljati predkupno pravico in sama zgraditi sosesko za občane. Prav tako je bila mnenja, da je stopnja zazidanosti na območju previsoka.

**Odgovor:** Občina nima dovolj sredstev, da bi kupila vsa prosta območja za gradnjo, to tudi ni njena naloga (ne more graditi za trg). Če ta OPPN primerjamo s prvotno različico akta (ko je bilo predvideno apartmajsko naselje), je sedanja gostota zazidanosti občutno nižja. Občina ima v pripravi še en akt in sicer za stanovanja za mlade družine, saj želi s prirastom izboljšati neugodno demografsko sliko. V tem primeru je občina lahko tudi investitor.

**Razpravljaljec Aleksander Pahor** je opozoril, da Razgledna pot meji na Krajinski park in se ne sme širiti. Na območju obstaja tudi vodnjak, ki ga je treba vpisati in se ne sme zapreti. Tudi on je menil, da je poselitev pregosta, predlagal je razredčitev gradnje. Izrazil je dvom, ali / koliko bo investitor dolžan upoštevati smernice iz akta OPPN.

**Odgovor:** Projekti investitorja bodo morali biti skladni z OPPN; javni prostor je zakoličen, ostal bo kot je. Z rekonstrukcijo Razgledne poti se ne bo poseglo v Krajinski park. Nasploh pa je v naselju Ankaran veliko povezovalnih poti, ki so bile ukinjene oz. uzurpirane s strani prebivalcev, občina deluje v smeri ponovne vzpostavitve in prehodnosti navedenih poti. Enako se dogaja z vodnjaki, ki so bili na širšem območju naselja protipravno uničeni.

**Razpravljaljec Artur Mlinar** je povedal, da je s predvideno gradnjo soseske najbolj obremenjena Frenkova ulica, ki se ji gradnja najbolj približa. Predlagal je, da se pešpot ob Frenkovi uredi kot javna pot in ne kot zasebna pot, ki bi bila v lasti etažnih lastnikov soseske.

**Odgovor:** Pripomba se bo preučila.

**Razpravljaljka Tatjana Cvetko** je ponovila večkrat izraženo mnenje, da je predvidena poselitev pregosta, prav tako jo je zanimalo, kako bo do vseh novozgrajenih enot prišlo intervencijsko vozilo (reševalci, gasilci, ipd.) Pri taki zgoščenosti bi morali biti zagotovljeni varnostni vidiki.

**Odgovor:** Intervencijske poti so predvidene skladno z veljavno zakonodajo.

**Razpravljaljka Breda Krašna** je vprašala, ali je v predlogu OPPN zapisano, da je potrebno pred pričetkom gradnje soseske najprej obnoviti Razgledno in Srebrničevo ulico. Predlagala je, da se garažna hiša zgradi pred pričetkom gradnje soseske. Zanimalo jo je tudi, ali bo obstoječe zaklonišče (na Srebrničevi) zadostilo tudi novim potrebam.

**Odgovor:** V aktu je zapisan pogoj, da je pred pričetkom gradnje soseske potrebno rekonstruirati Razgledno in Srebrničevo ulico. Javna garažna hiša ob Srebrničevi ni predhodni pogoj za pričetek gradnje soseske, lahko pa bi se zgradila prej. Obstoječa zakonodaja ne predpisuje obveznosti izgradnje zaklonišč za gradnjo zasebnih stanovanjskih hiš, obvezna je zgolj pri gradnji javnih objektov (vrtci, šole, ipd.). V pripravi pa so novi standardi na ravni države, zaenkrat je še veliko neznank.

Ko udeleženci niso imeli več novih pripomb in predlogov, je bila razprava zaključena.

**Maja Šinigoj** in **Iztok Mermolja** sta se vsem zahvalila za sodelovanje in spomnila, da je v okviru javne razgrnitve še možno podajanje pripomb in predlogov, ki bodo omogočili, da bo v čim večjem obsegu upoštevan tudi javni interes.

#### ***Pri pripravi zapisnika so sodelovali:***

sodelavci Občine Ankaran in podjetja Locus d.o.o. ter moderatorka