

NAROČNIK

Občina Ankaran
Comune di Ancarano
Jadranska cesta 66 | 6280 Ankaran - Ancarano

OPN OBČINE ANKARAN

TEHTANJE JAVNEGA IN ZASEBNEGA INTERESA PRI ODLOČANJU O DOLOČITVI NAMENSKE RABE PROSTORA V POSTOPKU PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OPN OBČINE ANKARAN

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., PE Nova Gorica
Prvomajska 118d | 5250 Solkan

Solkan, oktober 2020

KAZALO

1	UVOD.....	5
0.	.....	8
1.	.....	16
2.	.....	22
3.	.....	30
4.	.....	38
5.	.....	47
6.	.....	55
7.	.....	62
8.	.....	69
9.	.....	77
10.	.....	84
11.	.....	92
12.	.....	100
13.	.....	104
14.	.....	112
15.	.....	122
16.	.....	130
17.	.....	134
18.	.....	141
19.	.....	149
20.	.....	156
21.	.....	157
22.	.....	165
23.	.....	173
24.	.....	181
25.	.....	190
26.	.....	199
27.	.....	207
28.	.....	216
29.	.....	224
30.	.....	232
31.	.....	242
32.	.....	249
33.	.....	256
34.	.....	266
35.	.....	272
36.	.....	285

37.	286
38.	294
39.	302
40.	310
41.	319
42.	328
43.	334
44.	341
45.	349
46.	356
47.	365

UVOD

Občina Ankaran je s sprejetjem Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016) leta 2016 začela z izdelavo osnovnega prostorskega dokumenta – Občinskega prostorskega načrta - OPN (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. [33/07](#) s spremembami in dopolnitvami) ter s tem z uresničevanjem ene od njenih temeljnih nalog – načrtovanjem prostorskega razvoja in opravljanjem nalog na področju posegov v prostor in graditve objektov (Zakon o lokalni samoupravi).

Za namen izdelave OPN je občina izdelala vrsto strokovnih podlag, oblikovala posebna delovna telesa, v katera je bila vključena tako stroka kot politika in vodila nadstandarden odnos komunikacije z javnostmi. V postopku priprave predloga OPN je bila Občina Ankaran še posebej pozorna na vsa območja, ki so po do sedaj veljavnih prostorskih aktih namenjena za pozidavo (namenska raba območji stavbnih zemljišč) ter se jim s sprejemom OPN spreminja namenska raba v nezazidljivo (v eno izmed rabi, ki ne omogoča gradnje – kmetijske, gozdne, vodne,...). Tako je Občina Ankaran že pri pripravi strokovnih podlag za OPN izkazala posebno skrbnost pri tehtanju ali je izpolnjen pogoj pravičnega ravnovesja med interesi skupnosti (varstvo okolja, varstvo kulturne dediščine, zaščita značilne naselbinske strukture in pokrajine ter cilji prostorskega načrtovanja) in interesi posameznika pri varovanju pravice do mirnega uživanja premoženja. Še pred pripravo osnutka OPN je občina izvedla delavnice z javnostjo, na katerih je pridobivala različna mnenja in predloge javnosti ter vse to, skupaj s smernicami pristojnih ministrstev in strokovnimi podlagami, upoštevala pri pripravi osnutka OPN. Nadalje je občina opravila javno razgrnitev in javno razpravo osnutka OPN ter se po prejemu pripomb do le-teh opredelila v posebnem enotnem dokumentu ter tudi posamično do pripomb posameznikov oziroma lastnikov zemljišč katerim se je v osnutku OPN predvidela sprememba namenske rabe iz zazidljive v nezazidljivo. Na podlagi mnenj mnenje dajalcev in pripomb javnosti je občina pripravila dopolnjen osnutek OPN ter ponovno opravila javno razgrnitev dopolnjenega osnutka OPN in javno obravnavo ter se ponovno pisno opredelila do prejetih pripomb. Po prejemu pripomb posameznikov oziroma lastnikov zemljišč katerim se je v osnutku OPN predvidela sprememba namenske rabe iz zazidljive v nezazidljivo, je občina z le-temi, posamično, tudi opravila razgovore, jim dala možnost, da še dodatno utemeljijo svoje pripombe in domnevne posege v njihov zasebni interes. Vsi dokumenti in obrazložitve so del obveznih prilog OPN in so priloženi prostorskemu aktu v sprejemanju (na CD pod 3_Priloge). Tako je občina v postopku priprave OPN ves čas skrbela, da sicer ob zasledovanju javnega interesa pri urejanju prostora, ne poseže prekomerno v zasebni interes oziroma da ta poseg ni nesorazmeren, ob tem pa vključevala javnost in se opredeljevala do posameznih pripomb in predlogov več kot je to določeno z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

V fazi pridobivanja drugih mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog OPN je Ustavno sodišče RS, sklicujoč se na stališča Evropskega sodišča za človekove pravice, nekoliko spremenilo dosedanje ustavnosodno prakso oziroma svoja dosedanja stališča glede presoje ustavnosti in zakonitosti občinskih prostorskih aktov s katerimi se spreminja obstoječa namenska raba zemljišč iz zazidljivih v nezazidljiva ter prevlade javnega interesa nad zasebnim. V Odločbi št. U-I-139/15-16 z dne 23.4.2020 je Ustavno sodišče RS odločilo, da je del občinskega prostorskega načrta Bled, ki spreminja namensko rabo na parceli št. 296 in 297, k.o. Rečica iz stavbnega v gozd, v neskladju z 7. in 50 členom ZPNačrt ter posledično s tretjim odstavkom 153. člena Ustave Republike Slovenije. Razlog za neskladje je po mnenju sodišča v tem, da Občina Bled v postopku sprejemanja občinskega prostorskega načrta ni skrbno ugotovila in presodila vseh okoliščin, ki so upoštewane z vidika zagotovitve pravičnega ravnovesja med interesi skupnosti in interesom posameznika, varovanega s pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave RS.

Navedena ustavna odločba daje nov poudarek presoji vpliva javnega interesa na interes posameznika pri varovanju pravice do zasebne lastnine, katere namen je nosilcu temeljnih pravic zavarovati svobodo ravnanja na premoženjskem področju. Za boljše razumevanje problematike podajajmo nekaj poudarkov iz navedene Ustavne odločbe.

Lastninska pravica je sestavljena iz različnih upravičenj, katerih vsebino je treba zakonsko urediti. Ustavni pojem lastnine dobi vsebino šle z zakonsko ureditvijo. Vsebina ustavnega varstva lastnine oziroma vsebina ustavno zajamčenih lastninskih upravičenj na posameznih kategorijah stvari se lahko skozi časovna obdobja spreminja v odvisnosti od objektivnega pomena te kategorije stvari za skupnost kakor tudi od prevladujočih vrednostnih pogojev na razmerje med lastnikom in skupnostjo. Uporaba pooblastila za zakonsko konkretizacijo vsebine lastninske pravice privede do različnih pojavnih oblik lastnine. Ker je javni interes pri različnih vrstah stvari različno intenzivno izražen, se zakonski lastninskopravni režimi posameznih vrst stvari razlikujejo.

Lastninska svoboda posameznikov, ki jo varuje 33. člen Ustave, ni neomejena. V sodobnih družbah se je uveljavilo spoznanje, da ravnanje s stvarjo oziroma pravico ne sme ostati samo v sferi odločitev posameznika oz lastnika, temveč se morajo upoštevati tudi splošni interesi. Iz tega spoznanja o t.i. socialni in ekološki vezanosti lastnine izhaja tudi prvi odstavek 67. člena Ustave, ki nalaga zakonodajalcu, naj določi način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da so zagotovljene njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija.

Zemljišče je sestavni del širšega prostora. V primeru, ko je predmet lastninske pravice zemljišče, so omejitve njegove uporabe, uživanja in razpolaganja v javnem interesu neločljivo povezane s prostorskimi omejitvami. Prostor, ki je ljudem na razpolago za zadovoljevanje tako zasebnih kot javnih potreb, je namreč – tudi zaradi gospodarskega in širše družbenega razvoja – vedno bolj omejen. Omejenost prostora nujno zahteva skrbno načrtovanje njegove namenske rabe in smotrne izrabe. Ustavno sodišče je tako že sprejelo stališče, da je prostor naravno bogastvo in nenadomestljiva dobrina. Bolj kot je pri določenih vrsti stvari poudarjen njen pomen za skupnost, večji manevrski prostor ima na razpolago zakonodajalec pri urejanju vsebine lastninske pravice. Pri zemljiščih je ta prostor še posebej velik, saj so v sodobni družbi gospodarska, socialna in ekološka funkcija zemljišč, ki jih izpostavlja Ustava v prvem odstavku 67. člena, močno poudarjene. Ureditev rabe zemljišč na način, da kar najbolj pride do izraza njihova gospodarska, socialna in ekološka funkcija, narekuje ustavno pooblastilo zakonodajalcu v tej določbi, da zaradi smotrnega izkoriščanja določi posebne pogoje za uporabo zemljišč.¹⁴ V začrtanih okvirih prostorskega načrtovanja določitev namenske rabe zemljišč z občinskim prostorskim načrtom ne pomeni odločanja o pravicah ali pravnih koristih posameznikov, temveč gre za normiranje v javnem interesu. Namenska raba zemljišča neizogibno sooblikuje vsebino lastninske pravice lastnikov zemljišč na območju OPN. Z opredelitvijo namenske rabe posamezne nepremičnine so določeni okviri dopustne rabe te nepremičnine (npr. za gradnjo) in je vzpostavljena podlaga za pridobitev drugih pravic in obveznosti (npr. obveznost plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča). Z vidika lastnika zemljišča lahko pomeni določitev namenske rabe zemljišča omejitev njegove lastninske pravice, saj sme zemljišče uporabljati le skladno s prostorskimi akti. Opredelitev namenske rabe nepremičnine, določena z namenom smotrnega izkoriščanja zemljišč ter zagotovitve gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastninske pravice na zemljiščih, je vsebinska sestavina lastninske pravice na zemljiščih. Po drugi strani tako določeni vsebini lastninske pravice nujno ustreza tudi upravičeno pričakovanje lastnika zemljišča, da bo lahko upravičenja, ki izhajajo iz določene namenske rabe zemljišča, tudi uresničil.

Lokalna skupnost mora pri pripravi OPN, s katerim spremeni obstoječo namensko rabo zemljišča iz zazidljivega v nezazidljivo, pokazati posebno skrbnost in ob upoštevanju konkretnih okoliščin primera presoditi, ali je v načrtovanem ukrepu, s katerim zasleduje javni interes po zagotavljanju varstva zemljišč, ustrezno upoštevala javni interes lastnika pri tovrstni spremembi obstoječe namenske rabe. Ne zadostuje torej zgolj presoja, da s spremembo obstoječe namenske rabe zemljišča iz zazidljivega v nezazidljivo zasleduje ustavno dopusten cilj in da so posledice izbranih sredstev upravičene v javnem interesu za dosego zasledujočega cilja. Lokalna skupnost mora pretehtati tudi, ali načrtovani ukrepi ne prizadevajo pravičnega ravnovesja. Pri tem mora upoštevati, da tega ni mogoče doseči, če mora prizadeta oseba nositi individualno in pretirano breme. Okoliščine, ki jih mora lokalna skupnost upoštevati, so predvidljivost omejitev pravice do premoženja, upravičeno pričakovanje določene rabe nepremičnine oziroma sprejem tveganja ob njenem nakupu, obseg omejitev ter ali in v kakšnem obsegu so spremembe prostorskega načrta dejansko vplivale na premoženjske interese lastnika zemljišča oziroma ali je bila vrednost njegovega premoženja bistveno zmanjšana.

Občina Ankaran je že pri pripravi prvega osnutka in dopolnjenega osnutka OPN, za območja na katerih se spreminja namenska raba (pa naj si bo iz zazidljive v nezazidljiva ali obratno), opravila tehtanje zasebnega in javnega interesa kot ga navaja Ustavno sodišče RS v zgornji odločbi. Ravno tako pa je Občina Ankaran tako tehtanje opravila tudi po prejemu pripomb posameznikov ter se glede na njihove navedbe, s posamičnimi odgovori, opredelila do njihovih pripomb ter posamezne pripombe že v formalnih fazah priprave OPN upoštevala.

Pred predložitvijo predloga OPN občinskemu svetu v obravnavo in sprejem, je Občina Ankaran ponovno opravila pregled celotnega prostorskega akta ter območji na katerih se spreminja namenska raba zemljišč ponovno opravila tehtanje zasebnega in javnega interesa ter vse dosedanje ugotovitve tehtanja in opredelitve zapisala v pričujoč dokument. Občina Ankaran se je pri preverjanju odločitev, ki sicer zajemajo čisto vsa zemljišča znotraj OPN, s katerim se določa namenska raba prostora (torej znotraj celotna občine) odločila, da se omeji na tiste lastnike, ki so svoje nestrinjanje z načrtovanimi vsebinami izrazili skozi pripombe na razgrnjen OPN (opravljeni dve javni razgrnitvi) ali v drugih, formalno nepredvidenih fazah. Prav tako se je pri preverjanju utemeljenosti javnega interesa iz vidika vpliva na interes posameznika omejila na primere, kjer se je spremenila namenska raba prostora iz stavbnega zemljišča v kmetijsko ali gozdno zemljišče ali iz stavbnega zemljišča za namen centralnih ali stanovanjskih dejavnosti v stavbno zemljišče za namen zelenih površin.

Na takšen način je bilo **evidentiranih 45 območij** (ena ali več parcel istega lastnika na istem območju), ki so bila predmet tehtanja med zasebnim in javnim interesom oziroma opredelitve z vidika iskanja pravičnega ravnovesja med interesi skupnosti (javnim interesom na področju prostorskega planiranja, zaščite narave,...) in interesi lastnika zemljišča, varovanimi s pravico iz 33. člena Ustave RS ter preveritve osnovnih podatkov o nepremičninah.

Za potrebe tehtanja in preveritve smo evidentirali sledeče vsebine:

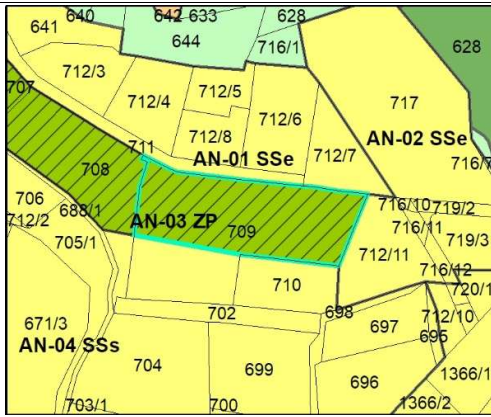
1. podatki o parceli, ki se nanašajo na lastništvo, vključno s podatkom o datumu in načinu pridobitve lastninske pravice in namenska raba zemljišča ob pridobitvi lastništva,
2. podatki o lokaciji in dejanski rabi zemljišča,
3. podatki iz veljavnega prostorskega akta, ki veljajo na parceli,
4. podatki iz OPN v sprejemanju, ki veljajo na parceli,
5. utemeljitev načrtovanja namenske rabe,
6. postopek izdelave OPN
 - datum začetka postopka
 - mnenja nosilcev urejanja prostora (posebnosti)
 - komunikacijski del: pobuda lastnika, pripomba na prvi in drugi javi razgrnitvi, druga komunikacija,
7. mnenje projektne skupine za pripravo OPN Ankaran

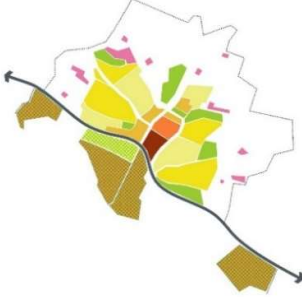
Na podlagi preveritev je bilo ugotovljeno, da

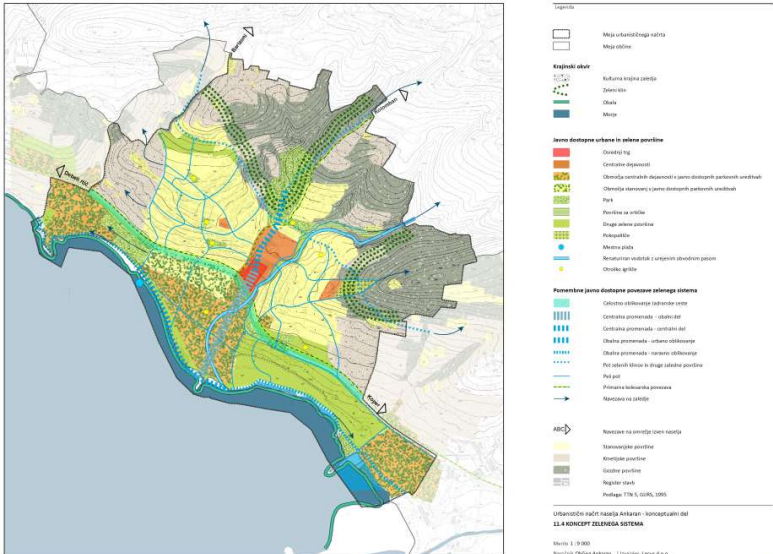
- **je bilo na dan pridobitve nepremičnine v last pet obravnavanih območij le delno v stavbni namenski rabi in so šele kasneje postale v celoti stavbne,**
- **je bilo po sprejetem Sklepu o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (24.6.2016) in po sprejetih začasnih ukrepih (29.6.2016) pridobljenih v last 15 obravnavanih območij,**
- **je iz vidika podlage za pridobitev gradbenega dovoljenja (izvedbeni prostorski akt):**
 - **je na štirih območjih (zemljišče ali več zemljišč skupaj v lasti istega lastnika) v času izdelave OPN že veljal podroben izvedbeni akt,**
 - **je na treh območjih bilo mogoče graditi na podlagi veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev,**
 - **je bilo na osemintridesetih območjih potrebno izdelati podroben prostorski izvedbeni akt (zemljišča niso bila neposredno zazidljiva).**

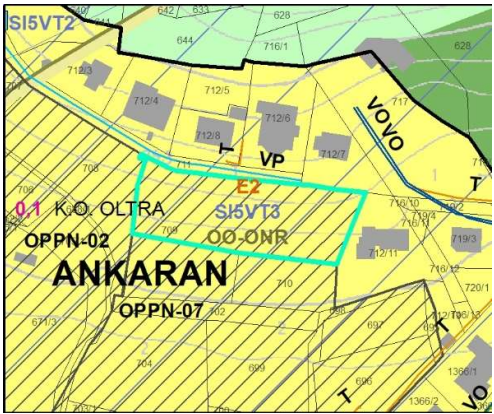
Na ta način je Občina Ankaran v postopku priprave in sprejemanja OPN skrbno ugotovila in presodila vse (občini) znane okoliščine, ki so upoštevne z vidika zagotovitve pravičnega ravnovesja med interesi skupnosti in interesom posameznika ter na podlagi tega pripravila OPN.

0.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
Lastnik		L-00
Pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	709
	površina (m2)	2.839
Datum pridobitve lastninske pravice		19.6.2019
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi (sklep o izročitvi nepremičnine kupcu z dne 19.06.2019 Okrožno sodišče v Ljubljani opr. št. St 3901/2017 r. 74 sklep o izročitvi nepremičnine kupcu) 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, 1300 - trajni travnik, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	74 %, 23 %, 3 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	S - območja za stanovanja: Območja za stanovanja so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne	

	obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori (banka, pošta, predstavništva, biroji itd.), nemoteče servisne dejavnosti itd. Pred izdajo dovoljenja za lokacijo nestanovanjske dejavnosti je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za stanovanjsko okolje.
delež različnih NRP	100% S
EUP	KS-04
izvedbeni prostorski akt	Odlok o ZN Ankaran, Uradne objave, št. 5/95
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN - predviden - komunalno neopremljeno zemljišče sprejet – možnost komunalne opreme - pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme - izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče - PUP - zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov - pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7 (preostali del območja), KC-8, KC-9, KC-11, KC-16, KC-17, KS-4 (skrajni Z del), KS-5, KS-6 (del območja) in KTB-1, UL št. 63/2016, 47/2016 Ukrepi stopili v veljavo dne 29.6. 2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	AN-03
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
Usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN: - OPPN obravnava tudi enote AN-04, AN-05 in AN-39. - Drevesa se ohranjajo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Analiza pravnih podlag, Locus d.o.o., 2017 Strokovna podlaga za poselitev, Locus.d.o.o., 2017 Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017
Urbanistična zasnova Ankaran	  Koncept strukture poselitve Koncept zelenega sistema

	Parcela je del območja, ki predstavlja stik med načrtovano organizirano stanovanjsko gradnjo individualnih stavb srednjega merila (predviden OPPN) in prostostoječo stanovanjsko gradnjo, ki se pojavlja na robovih obstoječih stavbnih zemljišč in tvori rob naselja. Vedutno izpostavljen rob naselja, ki ga tvori gruča oblikovno različnih stavb, se sanira z zeleno cezuro. Zelene površine se tu ohranjajo tudi zato, ker je območje na terenu, ki zaradi velikega naklona ni ustrezen za pozidavo. Prav tako vedutno izpostavljen prelom terena predstavlja že obstoječo 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. Iz karte 11.4 Koncept zelenega sistema, ki je del urbanistične zasnove izhaja, da je predlagan širši koridor ohranitve zelenja z možnostjo umestitve pomembne krajevne peš povezave 'Pot zelenih klinov' (konceptualni nivo). Iz zasnove izhaja, da se ohranja zeleni pas na severu območja, razvojno območje ob Srebrničevi ulici, saj je območje na pobočju in vizualno izpostavljeno ter ni primerno za gradnjo novih objektov. 
Strokovna podlaga za poselitve	Območje severno od parcele je iz vidika tipologije razvrščeno v skupino - nizke stavbe namenjene stanovanjski rabi, ki se z nobeno stranico ne stikajo s sosednjimi stavbami. Na podlagi kriterijev vrednotenja (zgledovanje v tradicionalni morfološki strukturi, gledovanje v tradicionalnem oblikovanju – oblikovanost elementov, gabarit, materiali, barva,... umestitev v prostor) so bile nekatere stavbe prepoznane kot slaba arhitektura in zato potrebne sanacije. Strokovna podlaga je določila urejevalne enote z usmeritvami za urejanje in razvoj. Za enoto Razvojno območje Ankaran zahod 1, v katero spada obravnavana parcela, je prepoznala, da je potencial prostih površin na robu poselitve, da je umeščeno na vrh pobočja in da je močno vedutno izpostavljeno. Podala je sledeče usmeritve za urejanje in razvoj: _dobra prometna dostopnost _strnjena, nizka gradnja _brez višinskih in vizualnih dominant _urejanje območja naj bo podrejeno krajinski sliki območja

	_nujno umeščanje javnih površin _slabost: zaradi vedutne izpostavljenosti in že obstoječih objektov na vrhu pobočja, bi ob umeščanju objektov le to negativno vplivalo na videz naselja Ankaran (grajena podoba bi se bistveno povečala).
Analiza pravnih podlag	Analiza veljavnega izvedbenega akta ZN Ankaran je ugotavljala: Skladnost z občinskimi cilji: neskladno - poseganje na obstoječa kmetijska zemljišča, skladno - strnjene stanovanjske soseske. Skladnost z nadrejenim državnim aktom: Na akt so bila pridobljena vsa potrebna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, zato je načeloma skladen z državnimi usmeritvami. Mnenje glede skladnosti s SPRS – skladen. S SPRS je skladen v elementih: Razvoj poselitve – širitev naselja, načrtovanje racionalne rabe zemljišč, komunalno opremljanje zemljišč. S SPRS je delno skladen: Arhitekturna prepoznavnost - krajinski okvir naselja. Varovanja in omejitve: Meji na Ankaran - Kulturna krajina Debeli rtič. Oprelitev do ustreznosti izvedbenega akta: Akt se ukine in nadomesti z novim. Zaradi ugotovitev, ki izhajajo iz predhodno izdelanih analiz in strokovnih podlag, se z novim aktom preveri najmanj tipologija, robove naselja in prometne povezave naselja.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Območje erozije E2 – zahtevni zaščitni ukrepi
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	

	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. Stališče na konkretno pripombo: 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 ohranijo 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 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. 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 izpostavljene grajene 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 površine 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. 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.
številka pripombe na drugi JR	7
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	Nasprotujemo popravku (ožanju) parka v okviru OPPN Ankaran hrib (EUP AO-03, AO-04). Do predloga na prvi razgrnitvi nismo imeli zadržkov. OPPN (poselitev) sedaj posega previsoko. Prosimo, da nas vključite v postopek izdelave OPPN. STALIŠČE: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA Prostorski akt je vedno rezultat kompromisa, sprejetega na izhodiščih stroke, sprejemljivosti za prebivalce, nosilce urejanja prostora, investitorje in odločevalce. Le redko pride v prostorskih aktih do odločitev, ki bi ustrezale vsem udeležencem v postopku. V času prve javne razgrnitve je bilo na načrtovano zeleno površino (AO-03 ZP) podanih kar precej pripomb in to večinoma občanov sosedov. Pripombe smo delno upoštevali, pri čemer je teren, ki mora zaradi neustreznosti za pozidavo ostati nepozidan, opredelili glede na relief. Vsebine, vezane na parkovne površine, se selijo predvsem ob podaljšek Srebrničeve ceste ter na tiste robne površine načrtovanega OPPN, ki mejijo na že pozidane dele in niso višinsko ločeni od nove pozidave. Zaradi ožanja EUP AO-03 se vzpostavi dodatno parkovno območje na parceli št. 667/2, k.o. Oltra, ki je neposredno dostopna tudi prebivalcem Razgledne poti. OPPN bo izdelan skladno s predpisi in prakso komunikacije Občine Ankaran z občani, kar pomeni, da se bo zainteresirana javnost v postopek vključevala še najmanj v vseh zakonsko predvidenih fazah (izdelava izhodišč, osnutka in dopolnjenega osnutka OPPN, javna razgrnitev). Kako se bodo načrtovale zelene površine v OPPN Ankaran hrib, je natančneje podano stališčih na pripombe iz prve obravnave. Glej tudi splošne odgovore in stališče na pripombe številka 88, 89, 115, 116, 22, 66, 86, 96a, 98 v okviru prve javne razgrnitve.
druga komunikacija s pripombodajcem oz. lastnikom	- sestanki, - dopisovanje preko e-pošte, - telefonski pogovori.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Lastnik zemljišča je nepremičnino pridobil 3 leta po tem, ko se je začel postopek izdelave in sprejemanja OPN ter v času razgrnitve dopolnjenega osnutka OPN. Tako je bila sedanjemu lastniku znana načrtovana sprememba namenske rabe oziroma je imel pred nakupom nepremičnine možnost seznaniti se z dejanskim in pravnim stanjem zemljišča ter tudi načrtovano

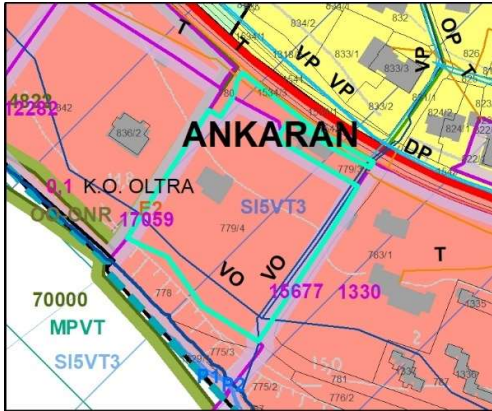
	spremembo namenske rabe le-tega. Glede na to, da je bila sprememba namenske rabe (s tem pa na tak način omejitev pravice) na predmetnem zemljišču ob nakupu le-tega s strani sedanjega lastnika predvidljiva oziroma zelo verjetna (skoraj s stopnjo gotovosti), sedanji lastnik ob nakupu le-te ni mogel upravičeno pričakovati namenske rabe nepremičnine po prejšnjem prostorskem aktu (zazidljivo) ter je s tem ob nakupu nepremičnine v celoti prevzel tveganje glede bodoče spremembe namenske rabe v nezazidljivo. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik predmetne nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehtanju javnega in zasebnega interesa, ni navedel, je na podlagi navedenega temeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini. .
--	--

1.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-01
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	779/4
	površina (m2)	5590
Datum pridobitve lastninske pravice		22.10.2003
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		Kupoprodajna pogodba - Prodaja v izvršilni zadevi - Dedovanje - Darilna pogodba - Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		3000 – pozidano in sorodno zemljišče
delež vrste rabe (%)		100
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove,

	športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100% C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno delno opremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 3. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 4. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZS
EUP	AO-04
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Dovoljena sprememba namembnosti obstoječe stavbe v stavbe javne uprave ali stavbe za potrebe opravljanja družbenih dejavnosti (stavbe splošnega družbenega pomena). Ohraniti je potrebno zasnovo vile s pripadajočim vrtom z vsemi elementi, ki so varovane vrednote. Ohraniti je treba obstoječo arhitekturno zasnovo stavbe. Prizidave ter gradnja novih osnovnih stavb niso dovoljene.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017.

	Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Skoraj celotna parcela oziroma enota urejanja je zajeta v 100 m priobalnem pasu. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdr1-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska

	zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Stavbi je omogočena sprememba namembnosti v centralne dejavnosti, kar omogoča realizacijo vizije razvoja prostora tako v smislu umeščanja dejavnosti v pas med Jadransko in obalo kot v smislu odpiranja dostopnosti prostora občanom.
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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.
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. Omejevanje dostopnosti do teh prostorov ali celo popolno onemogočanje dostopa so 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 naselju Ankaran je celotno območje med Jadransko cesto in obalo ograjeno in nedostopno ali mejeno dostopno (kamp Adria, vila Jadranska cesta 29 – obravnavana lokacija, bolnišnica Valdoltra). Ta poteza predstavlja slab kilometer dolžine, vsebinsko pa celotno naselje Ankaran od zahoda do Beblerjevega parka (večji del naselja vključno s centrom). Tukaj postanejo zemljišča, ki so pretežno v privatni lasti, ograjena v primerih pozidanosti, kjer pa so v primarni rabi, še ostajajo neograjena. Predvsem na delu zahodno od Beblerjevega parka, kjer se ves čas nizajo parkovne površine, popolna izključenost krajanov iz vidika dostopnosti občutno znižuje kvaliteto bivanja.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Registrirana kulturna dediščina: Vila – Jadranska cesta 29 – profana stavbna dediščina.

POSTOPEK OPN

ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Ministrstvo za kulturo Ohraniti je treba prvotno zasnovo stavbe – vile s pripadajočim vrtom z vsemi elementi, ki so varovane vrednote. Ohraniti je treba obstoječo arhitekturno zasnovo notranjščine in zunanjščino. Dozidave stavbe niso dovoljene, ohraniti je treba stanovanjsko funkcijo. Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	41
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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. 1. 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 ohraniti 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. 2.

	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 stavbe 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
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanek
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetna nepremičnina se nahaja v območju, ki je posebej urejeno tako zaradi zasledovanja javnega interesa ohranitve obale in morja (narave in naravne dediščine) kot z vidika kulturne dediščine (objekt je prepoznana vila ter se nahaja v parku, ki predstavlja kulturno dediščino) ter same zasnove naselja (Urbanistični načrt). Lastniku objekta je kljub spremembi namenske rabe z OPN omogočena nadaljnja uporaba nepremične in urejanje objekta, kot je le-to uporabljal do sedaj ter mu celo omogoča spremembo rabe objekta v stavbe javne uprave oziroma stavbe za družbene dejavnosti. S takšno spremembo se lastniku ne spreminja način rabe objekta in k temu pripadajočega zemljišča. Glede na to, da pripravljalcu OPN niso znane druge okoliščine, ki bi jih moral upoštevati pri tehtanju javnega in zasebnega interesa v zvezi s predmetno nepremičnino oziroma jih lastnik nepremičnine ni podal, je javni interes za spremembo namenske rabe utemeljen na strokovnih podlagah. Iz česar sledi, da je Zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesi posameznika na predmetni nepremičnini.

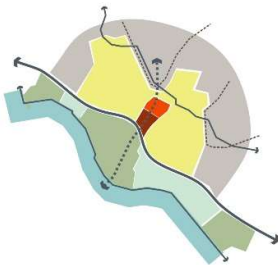
2.

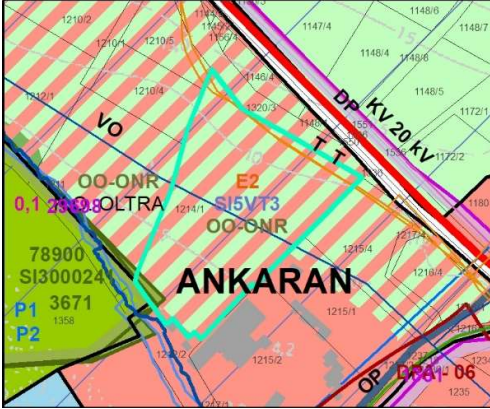
PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-02
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1214/1
	površina (m2)	5168
Datum pridobitve lastninske pravice		14.6.2012
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		- Kupoprodajna pogodba - Prodaja v izvršilni zadevi - Dedovanje - Darilna pogodba - Ostalo: (sodna odločba z dne 24.01.2012)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1100 – njiva oz. vrt, 1500 – drevesa in grmičevje, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	86 %, 8 %, 6 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni	

	centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
izvedbeni prostorski akt	OPPN
EUP	AO-12
usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN:

	- Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči. - Pretežno 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, - Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdr1-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulturne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarjenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalit. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zalen karakter območja z urejenimi parkovnimi

	površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.  koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.

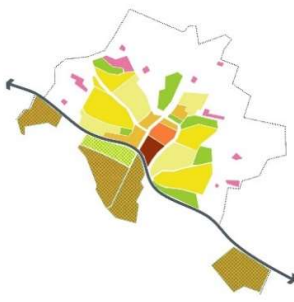
	 prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljiva območja zaradi eutrofikacije EPO – Sv. Nikolaj in Natura 2000 / delno
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	36
Osnovni namen pobude	Sprememba podrobnejše namenske rabe v območja za športne dejavnosti.
Stališče do pobude	Pobuda se smiselno upošteva. Na del območja se skladno z UN Ankaran in drugimi strokovnimi podlagami umešča dejavnosti za šport in rekreacijo.

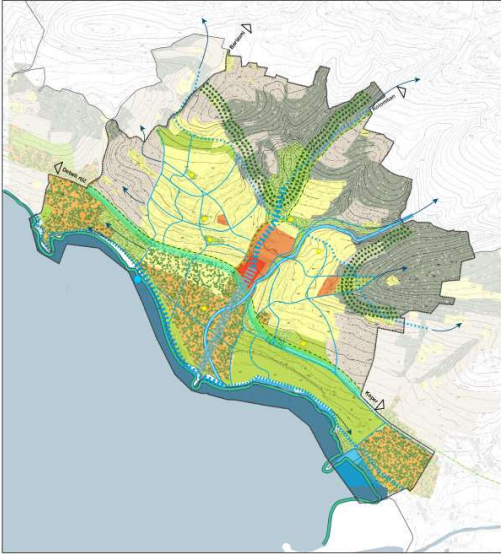
	Del teh območij je zajet v DPN, del pa se ureja s predvidenim OPPN.
Številka pripombe na prvi JR	36
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	Pripombe se nanašajo na izvzem iz območja nezazidanih stavbnih zemljišč za namen centralnih dejavnosti znotraj območja naselja Ankaran. Vse 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. Konkretna 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«.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče se dejansko uporablja kot kmetijsko zemljišče, za katerega je po do sedaj veljavnem prostorskem aktu predviden sprejem izvedbenega prostorskega akta, na podlagi katerega bi šele bila omogočena pridobitev gradbenega dovoljenja. Lastnik predmetnega zemljišča ni niti začel postopka oziroma podal pobude za pripravo izvedbenega prostorskega akta, pa tudi ne postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja ter tudi ni izvedel nobenih drugih ureditev. Na podlogi strokovnih podlag in omejitev rabe zemljišč v 100 m priobalnem območju, ki izhajajo iz ratificiranih mednarodnih pogodb, je sprememba namenske rabe utemeljena in s tem utemeljen javni interes. Pripravljalcu OPN niso znane druge okoliščine oziroma jih lastnik zemljišča tudi ni podal, da bi jih lahko pripravljalec upošteval pri tehtanju javnega in zasebnega interesa glede spremembe namenske rabe. Iz česar sledi, da je na podlagi okoliščin (znanih) pripravljalcu prostorskega akta zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesi posameznika na predmetni nepremičnini.

3.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-03
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	707 (del), 708 (del)
	površina (m2)	2.799,5
Datum pridobitve lastninske pravice		13.12.2016
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		1230 oljčnik, 1300 – trajni travnik, 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, druge rabe
delež vrste rabe (%)		41 %, 31 %, 10 %, 18 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		S - območja za stanovanja: Območja za stanovanja so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori (banka, pošta,

	predstavništva, biroji itd.), nemoteče servisne dejavnosti itd. Pred izdajo dovoljenja za lokacijo nestanovanjske dejavnosti je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za stanovanjsko okolje.
delež različnih NRP	100 % S
EUP	KS-4
izvedbeni prostorski akt	Odlok o ZN Ankaran, Uradne objave, št. 5/95
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN - predviden - komunalno neopremljeno zemljišče sprejet – možnost komunalne opreme - pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme - izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče - PUP - zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov - pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
EUP	AN-03
Usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN: - OPPN obravnava tudi enoti AN-04, AN-05 in AN-39. - Drevesa se ohranjajo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Analiza pravnih podlag, Locus d.o.o., 2017 Strokovna podlaga za poselitev, Locus.d.o.o., 2017 Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017
Urbanistična zasnova Ankaran	  Koncept strukture poselitve Koncept zelenega sistema Parcela je del območja, ki predstavlja stik med načrtovano organizirano stanovanjsko gradnjo individualnih stavb srednjega merila (predviden OPPN) in prostostoječo stanovanjsko gradnjo, ki se pojavlja na robovih

	obstojećih stavbnih zemljišč in tvori rob naselja. Vedutno izpostavljen rob naselja, ki ga tvori gruča oblikovno različnih stavb, se sanira z zeleno cezuro. Zelene površine se tu ohranjajo tudi zato, ker je območje na terenu, ki zaradi velikega naklona ni ustrezen za pozidavo. Prav tako vedutno izpostavljen prelom terena predstavlja že obstoječo 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. Iz karte 11.4 Koncept zelenega sistema, ki je del urbanistične zasnove izhaja, da je predlagan širši koridor ohranitve zelenja z možnostjo umestitve pomembne krajevne peš povezave 'Pot zelenih klinov' (konceptualni nivo). Iz zasnove izhaja, da se ohranja zeleni pas na severu območja, razvojno območje ob Srebrničevi ulici, saj je območje na pobočju in vizualno izpostavljeno ter ni primerno za gradnjo novih objektov.  Strokovna podlaga za poselitve
Strokovna podlaga za poselitve	Območje severno od parcele je iz vidika tipologije razvrščeno v skupino - nizke stavbe namenjene stanovanjski rabi, ki se z nobeno stranico ne stikajo s sosednjimi stavbami. Na podlagi kriterijev vrednotenja (zgledovanje v tradicionalni morfološki strukturi, gledovanje v tradicionalnem oblikovanju – oblikovanost elementov, gabarit, materiali, barva,... umestitev v prostor) so bile nekatere stavbe prepoznane kot slaba arhitektura in zato potrebne sanacije. Strokovna podlaga je določila urejevalne enote z usmeritvami za urejanje in razvoj. Za enoto Razvojno območje Ankaran zahod 1, v katero spada obravnavana parcela, je prepoznala, da je potencial prostih površin na robu poselitve, da je umeščeno na vrh pobočja in da je močno vedutno izpostavljeno. Podala je sledeče usmeritve za urejanje in razvoj: _dobra prometna dostopnost _strnjena, nizka gradnja _brez višinskih in vizualnih dominant _urejanje območja naj bo podrejeno krajinski sliki območja _nujno umeščanje javnih površin

	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. Stališče na konkretno pripombo: 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 ohranijo 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 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. 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 izpostavljene grajene 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. 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.
Številka pripombe na drugi JR	7
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Obrazložitev	Nasprotujemo popravku (ožanju) parka v okviru OPPN Ankaran hrib (EUP AO-03, AO-04). Do predloga na prvi razgrnitvi nismo imeli zadržkov. OPPN sedaj posega previsoko. Prosimo, da nas vključite v postopek izdelave OPPN. STALIŠČE: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA Prostorski akt je vedno rezultat kompromisa, sprejetega na izhodiščih stroke, sprejemljivosti za prebivalce, nosilce urejanja prostora, investitorje in odločevalce. Le redko pride v prostorskih aktih do odločitev, ki bi ustrezale vsem udeležencem v postopku. V času prve javne razgrnitve je bilo na načrtovano zeleno površino (AO-03 ZP) podanih kar precej pripomb in to večinoma občanov sosedov. Pripombe smo delno upoštevali, pri čemer je teren, ki mora zaradi neustreznosti za pozidavo ostati nepozidan, opredelili glede na relief. Vsebine, vezane na parkovne površine, se selijo predvsem ob podaljšek Srebrničeve ceste ter na tiste robne površine načrtovanega OPPN, ki mejijo na že pozidane dele in niso višinsko ločeni od nove pozidave. Zaradi ožanja EUP AO-03 se vzpostavi dodatno parkovno območje na parceli št. 667/2, k.o. Oltra, ki je neposredno dostopna tudi prebivalcem Razgledne poti. OPPN bo izdelan skladno s predpisi in prakso komunikacije Občine Ankaran z občani, kar pomeni, da se bo zainteresirana javnost v postopek vključevala še najmanj v vseh zakonsko predvidenih fazah (izdelava izhodišč, osnutka in dopolnjenega osnutka OPPN, javna razgrnitev). Kako se bodo načrtovale zelene površine v OPPN Ankaran hrib, je natančneje podano stališčih na pripombe iz prve obravnave.

	Glej tudi splošne odgovore in stališče na pripombe številka 88, 89, 115, 116, 22, 66, 86, 96a, 98 v okviru prve javne razgrnitve.
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče se dejansko uporablja kot kmetijsko zemljišče ter je na njem tudi urejen trajni nasad, ravno tako pa je pred do sedaj veljavnim prostorskim aktom to zemljišče bilo kmetijsko. Na podlagi strokovnih podlag je sprememba namenske rabe utemeljena in s tem utemeljen javni interes. Lastnik (in njegovi pravni predniki) nepremičnine tako nepremičnino uporabljajo kot kmetijsko zemljišče ter tudi ni začel z nobenim postopkom pridobivanja gradbenega dovoljenja ali gradnje. Tako je dosedanja dejanska raba te nepremičnine skladna s predvideno spremembo namenske rabe. Pripravljalcu OPN niso znane druge okoliščine oziroma jih lastnik zemljišča tudi ni podal, da bi jih lahko pripravljalec upošteval pri tehtanju javnega in zasebnega interesa glede spremembe namenske rabe. Iz česar sledi, da je na podlagi okoliščin (znanih) pripravljalcu prostorskega akta zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesi posameznika na predmetni nepremičnini.

4.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-04
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	93/3
	površina (m2)	660
Datum pridobitve lastninske pravice		27.3.2018
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo - (sklep z dne 26.02.2018 sklep o domiku in izročitvi Okrajnega sodišča v Kopru opr. št. I 17/2016)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitve
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1500 - drevesa in grmičevje, 1300 – trajni travnik, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	82 %, 16 %, 2 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne	

	proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	ZV-02
Vsebina PPIP ali usmeritev za OPPN	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017

	_kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.
Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnimi scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnimi scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnimi scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 povezuje 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sončni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi.

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

	naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² / preb. valca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² / prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² / prebivalca)	delež nepozidanih (%)
	ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
	BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
	BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
	MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
	RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

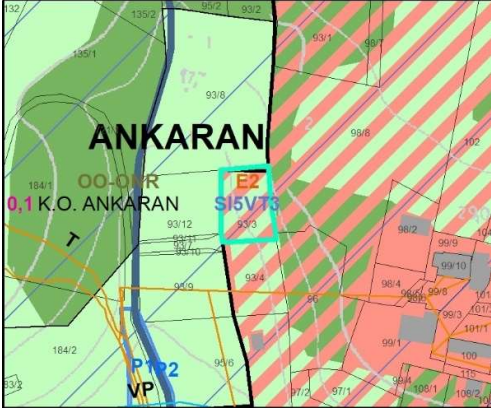
Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

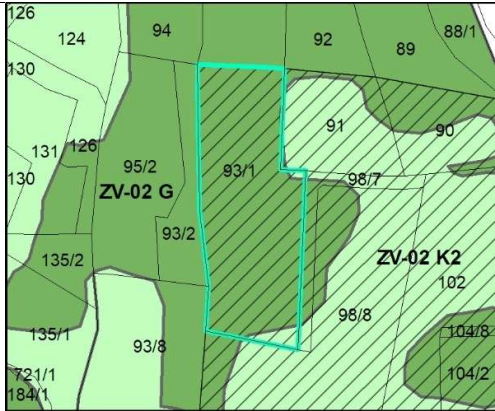
| Bilance stavbnih površin | **Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine** Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). | | | | | | | | |

	Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rasti izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристаниšča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	93
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Lastnik zemljišča je nepremičnino pridobil 2 leti po tem, ko se je začel postopke izdelave in sprejemanja OPN. Tako je bila sedanjemu lastniku znana načrtovana sprememba namenske rabe oziroma je imel pred nakupom nepremičnine možnost seznaniti se z dejanskim in pravnim stanjem zemljišča ter tudi načrtovano spremembo namenske rabe le-tega. Glede na to, da je bila sprememba namenske rabe (s tem pa na tak način omejitev pravice) na predmetnem zemljišču ob nakupu le-tega s strani sedanjega lastnika predvidljiva oziroma zelo verjetna (skoraj s stopnjo gotovosti), sedanji lastnik ob nakupu le-te ni mogel upravičeno pričakovati namenske rabe nepremičnine po prejšnjem prostorskem aktu (zazidljivo) ter je s tem ob nakupu nepremičnine v celoti prevzel tveganje glede bodoče spremembe namenske rabe v nezazidljivo. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov lastnik tudi še na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik predmetne nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ni navedel, je na podlagi navedenega utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnovesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini. .

5.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ	
lastnik	L-05
pooblaščenec	Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	
k.o.	2594
parc. številka	93/1 (del)
površina (m2)	4515
Datum pridobitve lastninske pravice	1.4.1998
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)	1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo (Na podlagi tus.sklepa N 70/95 se vknjiži lastninska pravica)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice	območje gozdnih zemljišč (del) ureditveno območje za poselitev (del)
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA	
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)	
	
DEJANSKA RABA PROSTORA	
vrsta rabe	2000 – gozd, druge kmetijske rabe
delež vrste rabe (%)	96 %, 4 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT	
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne,

	zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt (PUP, PIA, brez)	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	ZV-02
PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnimi scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnimi scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče:

	a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljliva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.
--	--

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih.

Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med

	območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranяти in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo poveztljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami občestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo občestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
število pripombe na prvi JR	34
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.

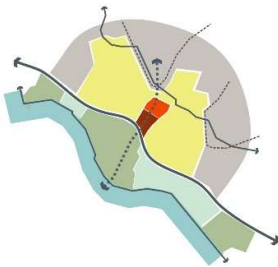
pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi pozitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini. .

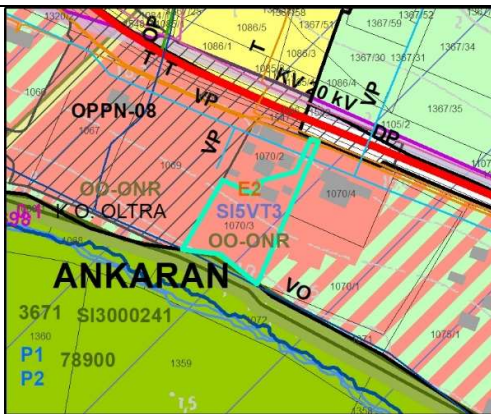
6.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-06
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1070/3
	površina (m2)	1270
Datum pridobitve lastninske pravice		9.1.2002
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 7.3.2001 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	3000 - pozidano in sorodno zemljišče	
delež vrste rabe (%)	100 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri,	

	pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
EUP	AO-09
Usmeritve za OPPN	Usmeritve za OPPN:

	- 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 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 (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.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Parcela oziroma enota urejanja seže v pas med 100 in 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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. <u>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)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulturne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zelen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.  koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljiva območja zaradi evtrofikacije
POSTOPEK OPN	

ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presojeno je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	72
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

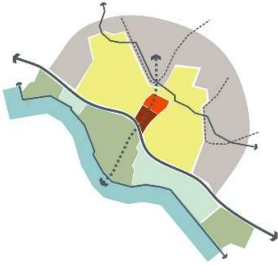
7.

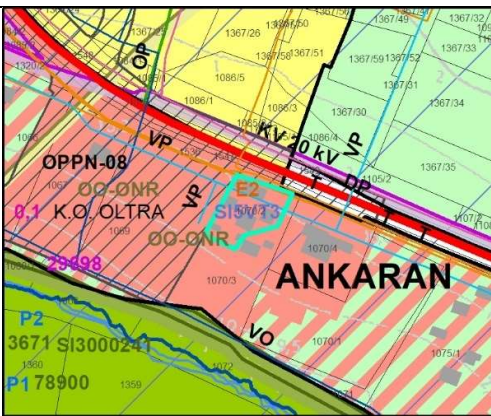
PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-07
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1070/2
	površina (m2)	634
Datum pridobitve lastninske pravice		12.7.2001
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 16.6.2000 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		3000 - pozidano in sorodno zemljišče
delež vrste rabe (%)		100 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne

	ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
izvedbeni prostorski akt	OPPN
EUP	AO-09
Usmeritve za OPPN	Usmeritve za OPPN:

	- 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 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 (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.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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:

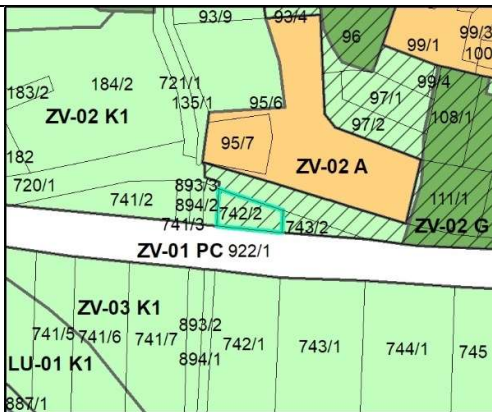
	- zunaj zavarovanih območij se določijo in razmejijo območja, na katerih so pozidava, in druge dejavnosti omejene ali po potrebi prepovedane; - omejita se linearno širjenje pozidave naselij in gradnja nove prometne infrastrukture vzdolž obale; - zagotovi se vključitev okoljskih vprašanj v predpise o 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdr1-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepoznava v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepoznava kulurne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarnjenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zalen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.

	 koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.

	 prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljiva območja zaradi eutrofikacije
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	72
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

8.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-08
pooblaščenec		
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	742/2
	površina (m2)	344
Datum pridobitve lastninske pravice		21.11.1974, 17.9.1975, 30.3.1993, 10.2.2004
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Pred letom 1993 – ureditveno območje za poselitev Leta 2004 - ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	3000 pozidano in sorodno zemljišče, 1300 – trajni travnik, 1500 – drevesa in grmičevje	
delež vrste rabe (%)	57%, 23 %, 20 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso	

	moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 3. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno delno opremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 4. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 28. 9. 2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	ZV-02
PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012.

	_Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.
Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 povezujeata 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sončni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi.
--	---

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

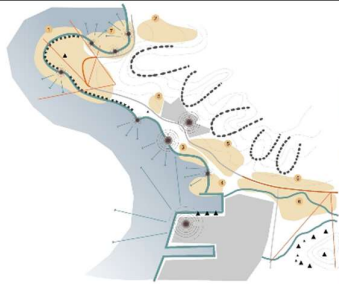
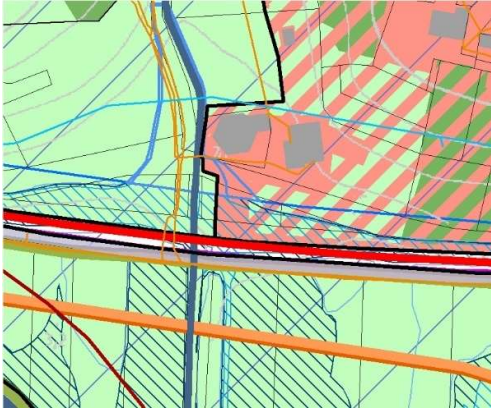
Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

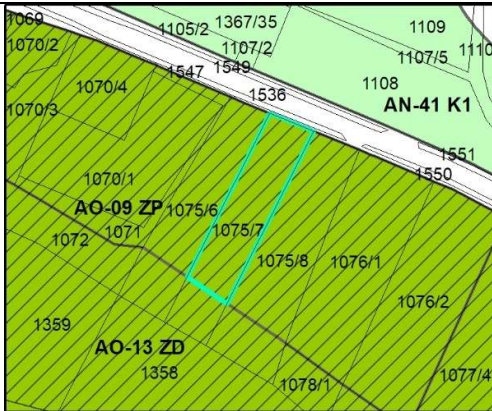
Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

	Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo poveztivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena.

	Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastiča izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристаниšča Koper.
Prepoznavna kulturna krajina ob Jadranski cesti – veduta	  5 Kulturne terase pobočje, kulturne terase, mozaični preplet trajnih nasadov in trajnih travnikov Najprepoznavnejšo antropogeno krajinsko prvino predstavljajo kulturne terase (tradicionalna oblika obdelave zemlje), ki preprečujejo erozijo in izboljšujejo talno vlažnost. Terasa potekajo po plastnicah. Na njih se nahajajo predvsem vinogradi, oljčniki, njive, trajni travniki in sadovnjaki. Terasa se nahajajo na pobočju severno od regionalne ceste. Za območje je značilna drobna lastniška struktura. Terasa so ogrožene predvsem zaradi opuščanja kmetijstva, zaraščanja zemljišč, nevzdrževanja teras in sprememb reliefa zaradi drugih posegov, predvsem poselitve.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Redke in zelo redke poplave Razred srednje poplavne nevarnosti
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	

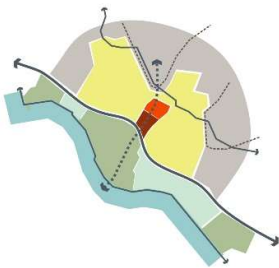
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	113
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

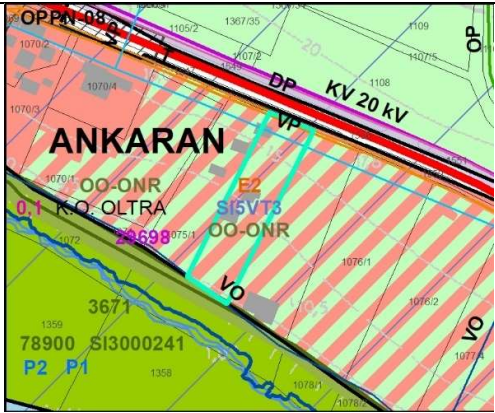
9.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-09
pooblaščenec		Odvetniška pisarna Globevnik in partner d.o.o. Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1075/7 (del) (ob pridobitvi 24.7.2018 je bila to parcela 1075/1)
	površina (m2)	1587
Datum pridobitve lastninske pravice		24.7.2018
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 25.04.2018 št. PP/50/2018/946 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1500 - drevesa in grmičevje, 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče	
delež vrste rabe (%)	88 %, 12 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju	

	prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankanan za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
EUP	AO-09
Usmeritve za OPPN	Usmeritve za OPPN: - 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 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 (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.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	- Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. - Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. - Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. - Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. 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.

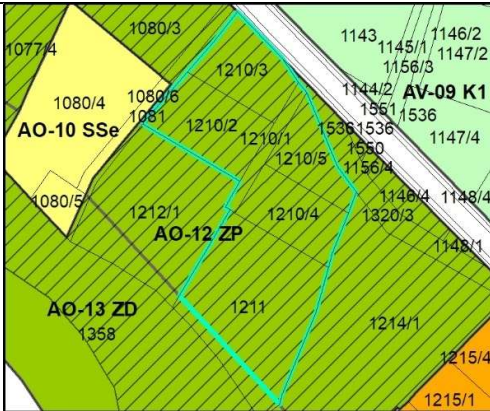
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulurne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarnjenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zalen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.  koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja.

	Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljiva območja zaradi eutrofiacije
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN – Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	

pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	101, 102, 104
Stališče do pripombe	101, 102 - Se ne upošteva 104 – se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	101, 102 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. Zanj 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. 104 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 boljšo 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.
Številka pripombe na drugi JR	21, 22, 23
Pripomba, stališče in obrazložitev	Pripombe se nanašajo na območje EUP AO-09. Pripombe se nanašajo na spremembo vrste stavbne namenske rabe iz zelenih površin v območje centralne dejavnosti, kar je bilo predvideno v obstoječem aktu. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA

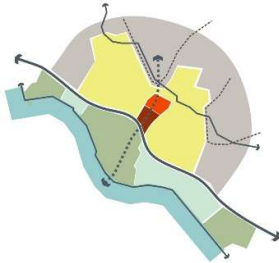
	Glej stališče na pripombe št. 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve. Glej tudi splošne obrazložitve, posebej obrazložitev »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov« » in stališče na pripombo številka 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve. Pripombe se nanašajo tudi na predlog, da se dovoli gradnja manj zahtevnih objektov v velikosti 100 m². STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Namen OPN OA je, da območje EUP AO-09 in AO-12 postane parkovno območje. Namenska raba ZP (območja zelenih površin – parki) ne omogoča gradnje takih stavb, saj bi sicer bilo potrebno namensko rabo določiti drugače. V kolikor se na teh območjih dovoljujejo objekti, mora biti njihov obseg omejen tako, da se upoštevajo določbe 37. člena PRS. Glej tudi splošne obrazložitve, posebej odgovore »Vizija prostorskega razvoja občine – razvojni scenariji«, odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju krajinskega parka Debeli rtič« in stališče na pripombo številka 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve.
Druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	- sestanki, - inšpekcijski postopki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Lastnik zemljišča je nepremičnino pridobil 2 leti po tem, ko se je začel postopke izdelave in sprejemanja OPN ter so bile v sklepu zapisane jasne usmeritve in načela priprave OPN, ki so predvidevale ohranitev nepozidanega obalnega pasu pod t.i. Jadransko cesto. Tako je bila sedanjemu lastniku znana načrtovana sprememba namenske rabe oziroma je imel pred nakupom nepremičnine možnost seznaniti se z dejanskim in pravnim stanjem zemljišča ter tudi načrtovano spremembo namenske rabe le-tega. Glede na to, da je bila sprememba namenske rabe (s tem pa na tak način omejitev pravice) na predmetnem zemljišču ob nakupu le-tega s strani sedanjega lastnika predvidljiva oziroma zelo verjetna (skoraj s stopnjo gotovosti), sedanji lastnik ob nakupu le-te ni mogel upravičeno pričakovati namenske rabe nepremičnine po prejšnjem prostorskem aktu (zazidljivo) ter je s tem ob nakupu nepremičnine v celoti prevzel tveganje glede bodoče spremembe namenske rabe v nezazidljivo. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov lastnik tudi še na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja ter ratificirane mednarodne pogodbe. Glede na to, da lastnik predmetne nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi tehtanju javnega in zasebnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnovesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

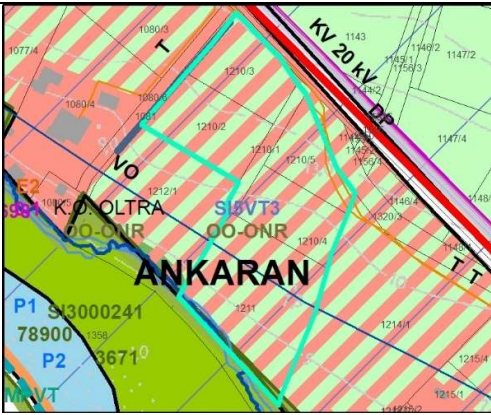
10.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-10
pooblaščenec		odvetnik Janez Tekavc
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1210/1, 1210/2, 1210/3, 1210/4, 1210/5, 1211
	površina (m2)	299, 1281, 1088, 1032, 827, 2726
Datum pridobitve lastninske pravice		24.3.2015
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo - sklep o izvršbi z dne 21.01.2015 sklep o domiku Okrajnega sodišča v Kopru In 381/2013 - sklep o izvršbi z dne 24.02.2015 sklep o izročitvi Okrajnega sodišča v Kopru In 381/2013
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, 1500 – drevesa in grmičevje, 1230 – oljčnik, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	56 %, 27%, 15%, 2%	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti	

	Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt – OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI – možnost komunalne opreme e. izvedena GJI – komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
izvedbeni prostorski akt	OPPN
EUP	AO-12
Usmeritve za OPPN	Usmeritve za OPPN: - Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči. - Pretežno 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, - Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m oziroma 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>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:</u> - 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-Zzdr1-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</u>

	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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine – Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulturne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarjenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zalen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.  koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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 ustrežna in enakopravna dostopnost in sicer tako fizična kot časovna. Takšne zelene površine lahko zagotavljamo z opredelitvijo lokacije in vrisom v grafični del OPN
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje

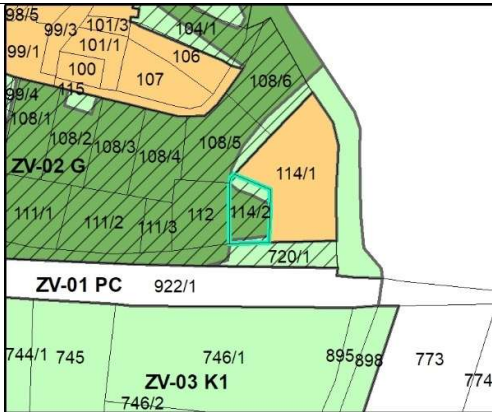
	dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaми so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljiva območja zaradi evtrofikacije
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN – Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.

CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presojo je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	1, 61
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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 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 (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«.
Številka pripombe na drugi JR	19
Pripomba, stališče in obrazložitev	Pripomba na parc.št 1210/1, 1210/2, 1210/3, 1210/4, 1210/5, 1211, k.o. Oltra, EUP AO12 ZP, OPPN Pripomba se nanaša na spremembo vrste stavbne namenske rabe iz zelenih površin v območje stavbne namenske rabe, ki omogoča stanovanjsko gradnjo. Občini očita, da za spremembo ni izdelala strokovnih podlag iz katere bi izhajalo, da takšna raba ni mogoča, saj tu ni nikakršnih posebnih varovanj in omejitev. Edini namen občine naj bi bil, da na prikrit način investitorju onemogoči takšno gradnjo. Prav tako pripominja, da občina nima sprejetih nikakršnih nadaljnjih odlokov, iz katerih bi izhajalo, da bo občina izvedla park ali odkupila zemljišča. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Glej splošne obrazložitve, posebej odgovor »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«, odgovor »Vizija prostorskega razvoja občine – razvojni scenariji«, odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju Krajinskega parka Debeli rtič« in stališče na pripombo številka 1 v okviru prve javne razgrnitve.
Druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	- Dopisovanje po redni pošti

Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče (v zaraščanju) na katerem je urejen trajni nasad, poleg tega pa leži v območju pod t. Jadransko cesto in v 100 m priobalnem pasu. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče), lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri tehtanju javnega in zasebnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini. .
--	---

11.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-11
pooblaščenec		
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	114/2
	površina (m2)	446
Datum pridobitve lastninske pravice		18.8.1985 – darilna pogodba, 25.2.1994 – delilna pogodba
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba – do 1/2 5. Ostalo – delilna pogodba do 1/2
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Pred letom 1993 – ureditveno območje za poselitev Leta 1994 - ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	2000 – gozd 1222 – ekstenzivni oz. travniški sadovnjak	
delež vrste rabe (%)	70 %, 30 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri	

	in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt – OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI – možnost komunalne opreme e. izvedena GJI – komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G, K
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	ZV-02
PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.
Razvojni scenarij	 The image is a detailed map of the Ankaran peninsula, illustrating various urban development scenarios. It features different colored zones representing residential, commercial, and recreational areas. A legend on the right side of the map, titled 'Rethink Ankaran', provides a key for the different colors and symbols used. The map also shows the coastline, existing infrastructure, and surrounding geographical features.

	Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo. Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran Primerjava po občinah Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.
--	--

občina	površina skupaj (m²)	delež (%)	m²/prebivalca	nepozidana (m²)	nepozidana (m²/prebivalca)	pozidana (m²)	pozidana (m²/prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m²)	delež (%)	m²/prebivalca	nepozidana (m²)	nepozidana (m²/prebivalca)	pozidana (m²)	pozidana (m²/prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

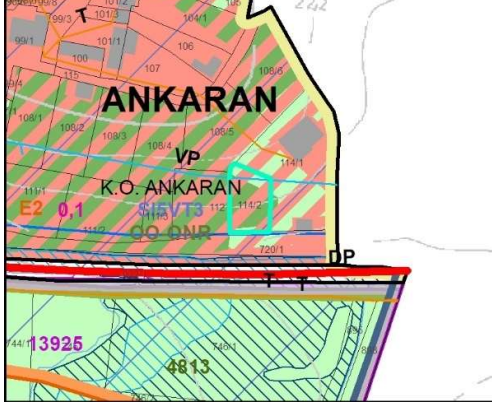
Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih.

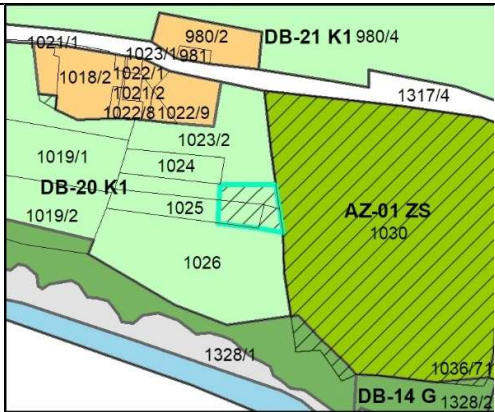
Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha.

	Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitve (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Prepoznavna kulturna krajina ob Jadranski cesti – veduta	 5 Kulturne terase pobočje, kulturne terase, mozaični preplet trajnih nasadov in trajnih travnikov Najprepoznavnejšo antropogeno krajinsko prvino predstavljajo kulturne terase (tradicionalna oblika obdelave zemlje), ki preprečujejo erozijo in izboljšujejo talno vlažnost. Terasa potekajo po plastnicah. Na njih se nahajajo predvsem vinogradi, oljčniki, njive, trajni travniki in sadovnjaki. Terasa se nahajajo na pobočju severno od regionalne ceste. Za območje je značilna drobna lastniška struktura. Terasa so ogrožene predvsem zaradi opuščanja kmetijstva, zaraščanja zemljišč, nevdzdrževanja teras in sprememb reliefa zaradi drugih posegov, predvsem poselitve.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohraniti in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo poveztljivost med posameznimi območji.

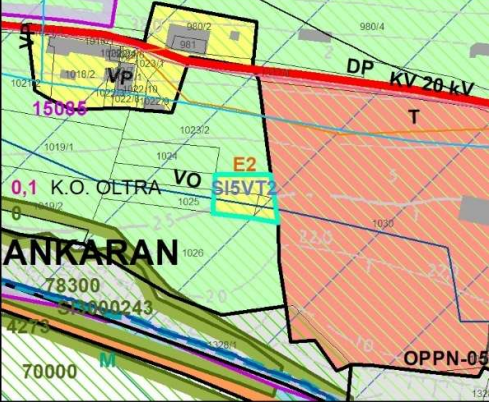
	Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	7b
Stališče do pripombe	Se upošteva
Utemeljitev stališča	Stavbno zemljišče se ohrani na zemljiških parcelah, na katerih stojijo stanovanjske stavbe, prepoznane kot razpršena gradnja. Predpiše se posebne prostorske izvedbene pogoje.

Številka pripombe na drugi JR	6
Pripomba, stališče in obrazložitev	Pripomba se nanaša na ohranitev nepozidanega stavbnega zemljišča za parcelo št. 114/2, k.o. Ankaran in posledično širitev EUP ZV-02/13. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Stavbno zemljišče se ohrani na zemljiških parcelah ali delih zemljiških parcel, na katerih stojijo stanovanjske stavbe, prepoznane kot razpršena gradnja (parcela št. 114/1, k.o. Ankaran). Parcela št. 114/2 pa je nepozidana, po dejanski rabi predstavlja gozd in ekstenzivni sadovnjak.
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	<u>Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd in delno kmetijsko zemljišče, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnovesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.</u>

12.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-12
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1023/2 (del), 1025 (del), 1026 (del)
	površina (m2)	189, 181, 86
Datum pridobitve lastninske pravice		24.12.1998
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev (del) območje kmetijskih zemljišč (del)
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1500 – drevesa in grmičevje, 3000 - pozidano	
delež vrste rabe (%)	90 %, 10 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	S - območja za stanovanja: Območja za stanovanja so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori (banka, pošta, predstavništva, biroji itd.),	

	nemoteče servisne dejavnosti itd. Pred izdajo dovoljenja za lokacijo nestanovanjske dejavnosti je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za stanovanjsko okolje.
delež različnih NRP	100 % S
EUP	KS-3
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K
izvedbeni prostorski akt	PIIP
EUP	DB-20
PIIP	Ohranja se prehodnost obalnega pasu. Zemljišča v kmetijski rabi na klifu in ob njem se prepušča zaraščanju.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Skoraj celotna parcela oziroma enota urejanja je zajeta v 100 m priobalnem pasu. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdril-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Odlok o Krajinskem parku Debeli rtič Ankaran – Kulturna krajina Debeli rtič

POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN – Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	24c
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

13.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-13
pooblaščenec		
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	108/1
	površina (m2)	706
Datum pridobitve lastninske pravice		25.2.2010
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		Kupoprodajna pogodba z dne 21.11.2009 - Prodaja v izvršilni zadevi - Dedovanje - Darilna pogodba - Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		2000 - gozd
delež vrste rabe (%)		100 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s prirodnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne

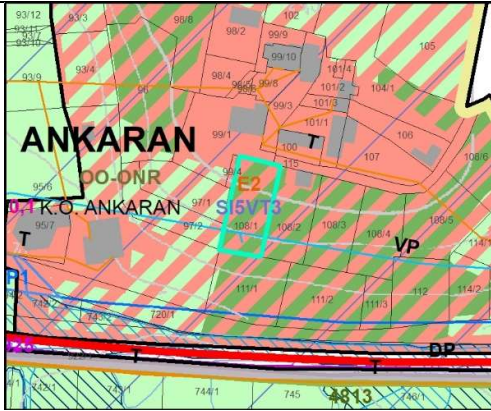
	proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	ZV-02
PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017

	_Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.
Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnimi scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnimi scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnimi scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 prepoznavna kot posebna oblika razpršene gradnje (na primer počitniško naselje Oltra in obstoječa pozidava večstanovanjske gradnje Sončni park). Območji se namreč na naselje ne povezuje 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) so dislocirana od prebivalcev, komunalno neopremljena, fizično težko dostopna, vedutno izpostavljena in posegajo v sklenjene gozdne in kmetijske površine. Vsa ta območja so prepoznavna kot neustrezno načrtovana, saj bi povzročila hudo degradacijo prostora, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sončni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče
--	--

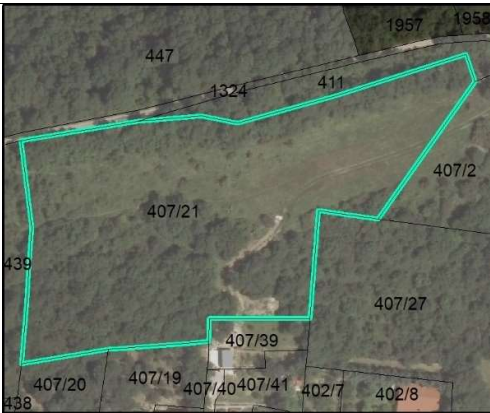
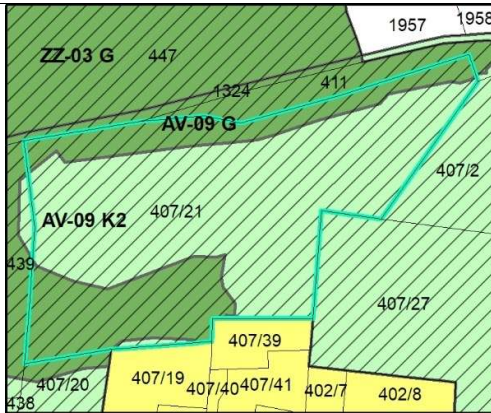
	družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo. Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran Primerjava po občinah Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine. <table><tr><th>občina</th><th>površina skupaj (m²)</th><th>delež (%)</th><th>m²/prebivalca</th><th>nepozidana (m²)</th><th>nepozidana (m²/prebivalca)</th><th>pozidana (m²)</th><th>pozidana (m²/prebivalca)</th><th>delež nepozidanih (%)</th></tr><tr><td>ANKARAN</td><td>1.284.865</td><td>31</td><td>398</td><td>562.363</td><td>174</td><td>722.502</td><td>224</td><td>44</td></tr><tr><td>BOVEC</td><td>255.035</td><td>6</td><td>82</td><td>201.557</td><td>65</td><td>53.477</td><td>17</td><td>79</td></tr><tr><td>BOHINJSKA BISTRICA</td><td>168.170</td><td>4</td><td>33</td><td>51.738</td><td>10</td><td>116.432</td><td>23</td><td>68</td></tr><tr><td>MORAVSKE TOPLICE</td><td>298.682</td><td>3</td><td>51</td><td>160.073</td><td>28</td><td>138.609</td><td>24</td><td>1</td></tr><tr><td>RADENCI</td><td>216.516</td><td>4</td><td>42</td><td>74.395</td><td>16</td><td>142.120</td><td>28</td><td>47</td></tr></table> Primerjava po občinskih središčih Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča. <table><tr><th>naselje</th><th>površina skupaj (m²)</th><th>delež (%)</th><th>m²/prebivalca</th><th>nepozidana (m²)</th><th>nepozidana (m²/prebivalca)</th><th>pozidana (m²)</th><th>pozidana (m²/prebivalca)</th><th>delež nepozidanih (%)</th></tr><tr><td>ANKARAN</td><td>1.284.865</td><td>31</td><td>398</td><td>562.363</td><td>174</td><td>722.502</td><td>224</td><td>44</td></tr><tr><td>BOVEC</td><td>255.035</td><td>23</td><td>161</td><td>53.478</td><td>34</td><td>201.557</td><td>127</td><td>21</td></tr><tr><td>BOHINJSKA BISTRICA</td><td>122.958</td><td>11</td><td>71</td><td>40.494</td><td>23</td><td>82.465</td><td>47</td><td>33</td></tr><tr><td>MORAVSKE TOPLICE</td><td>139.308</td><td>6</td><td>185</td><td>104.827</td><td>140</td><td>34.481</td><td>46</td><td>75</td></tr><tr><td>RADENCI</td><td>155.618</td><td>10</td><td>73</td><td>36.491</td><td>17</td><td>119.127</td><td>56</td><td>23</td></tr></table> Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah. Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb. Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti. Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999). Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).	občina	površina skupaj (m²)	delež (%)	m²/prebivalca	nepozidana (m²)	nepozidana (m²/prebivalca)	pozidana (m²)	pozidana (m²/prebivalca)	delež nepozidanih (%)	ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44	BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79	BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68	MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1	RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47	naselje	površina skupaj (m²)	delež (%)	m²/prebivalca	nepozidana (m²)	nepozidana (m²/prebivalca)	pozidana (m²)	pozidana (m²/prebivalca)	delež nepozidanih (%)	ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44	BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21	BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33	MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75	RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23
občina	površina skupaj (m²)	delež (%)	m²/prebivalca	nepozidana (m²)	nepozidana (m²/prebivalca)	pozidana (m²)	pozidana (m²/prebivalca)	delež nepozidanih (%)																																																																																																					
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44																																																																																																					
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79																																																																																																					
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68																																																																																																					
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1																																																																																																					
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47																																																																																																					
naselje	površina skupaj (m²)	delež (%)	m²/prebivalca	nepozidana (m²)	nepozidana (m²/prebivalca)	pozidana (m²)	pozidana (m²/prebivalca)	delež nepozidanih (%)																																																																																																					
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44																																																																																																					
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21																																																																																																					
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33																																																																																																					
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75																																																																																																					
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23																																																																																																					
Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem																																																																																																												

	in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe izven mestnih naselij. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitve (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna pršina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристаниšča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presajo je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	40
Osnovni namen pobude	Sprememba podrobnejše namenske rabe v območja za stanovanja.
Stališče do pobude	Zemljišče meji na zaključeno območje razpršene poselitve, umeščeno je v vedutni pas ob cesti. Obsežne površine nepozidanih stavbnih zemljišč na tem območju se izvzame iz zazidljivih površin. Zemljišče postane nezazidljivo. Nova območja namenjena bivanju se skladno s strateškim delom OPN Ankaran usmerjajo v območje naselja Ankaran (območje obravnavano z UN Ankaran).
številka pripombe na prvi JR	32
Stališče do pripombe	Se ne upošteva

Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi poitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	- sestanek
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

14.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-14
pooblaščenec		
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	407/21
	površina (m2)	13.863
Datum pridobitve lastninske pravice		29.7.2008
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 28.7.2008 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo_____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		2000 – gozd, 1300 – trajni travnik, 1500 – drevesa in grmičevje, 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, druge rabe
delež vrste rabe (%)		32 %, 27 %, 24 %, 13 %, 4 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne

	storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih nrp	100 % C
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
EUP	KC-12
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G, K
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	AV-013
PPIP	Zemljišča, ki so po dejanski rabi opredeljena kot gozdna zemljišča in zemljišča, ki so v zaraščanju, je potrebno vzpostaviti kot aktivna kmetijska zemljišča v časovnem obdobju 10 let. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017

	_kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.
Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti. Prepoznana pa je že bila pomembnost gozdnih površin, ki se kot klini spuščajo iz zaledja proti obali.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-12 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Prepoznano je bilo, da je rezervat centralnih dejavnosti neustrezno umeščen na vedutno izpostavljeno območje, ki je težko dostopno, komunalno neopremljeno, posega na sklenjen gozd in zahtevnejši, strm relief. Raba ni ustrezna. Umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven oziroma na rob naselja. Velika prostorska rezerva za pozidavo brez opredeljene vsebine Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: namen stavbnih zemljišč, kam umeščamo stavbna zemljišča, količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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).

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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo).

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

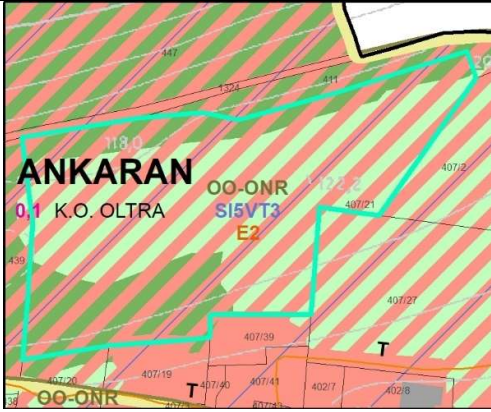
Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

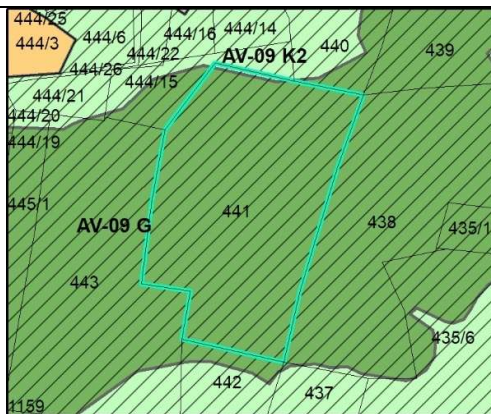
	Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča. <table><tr><th>naselje</th><th>površina skupaj (m²)</th><th>delež (%)</th><th>m²/prebivalca</th><th>nepozidana (m²)</th><th>nepozidana (m²/prebivalca)</th><th>pozidana (m²)</th><th>pozidana (m²/prebivalca)</th><th>delež nepozidanih (%)</th></tr><tr><td>ANKARAN</td><td>1.284.865</td><td>31</td><td>398</td><td>562.363</td><td>174</td><td>722.502</td><td>224</td><td>44</td></tr><tr><td>BOVEC</td><td>255.035</td><td>23</td><td>161</td><td>53.478</td><td>34</td><td>201.557</td><td>127</td><td>21</td></tr><tr><td>BOHINJSKA BISTRICA</td><td>122.958</td><td>11</td><td>71</td><td>40.494</td><td>23</td><td>82.465</td><td>47</td><td>33</td></tr><tr><td>MORAVSKE TOPLICE</td><td>139.308</td><td>6</td><td>185</td><td>104.827</td><td>140</td><td>34.481</td><td>46</td><td>75</td></tr><tr><td>RADENCI</td><td>155.618</td><td>10</td><td>73</td><td>36.491</td><td>17</td><td>119.127</td><td>56</td><td>23</td></tr></table> Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah. Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb. Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti. Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999). Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).	naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)	ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44	BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21	BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33	MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75	RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23
naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)																																															
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44																																															
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21																																															
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33																																															
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75																																															
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23																																															
Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha.																																																						

	Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitve (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna pršina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in

	pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN – Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
Pobuda za izdelavo OPN	14
Osnovni namen pobude	Pobuda se nanaša na spremembo namenske rabe z namenom gradnje stanovanj.
Stališče do pobude	Se ne upošteva.
Številka pripombe na prvi JR	42
Stališče do pripombe	PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA
Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi gozd in kmetijsko, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

15.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-15
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	441
	površina (m2)	7655
Datum pridobitve lastninske pravice		7.5.2004, 27.3.2019
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 14.2.2004, 18.2.2019 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		2000 – gozd, druge rabe
delež vrste rabe (%)		99 %, 1 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom,

	posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih nrp	100 % C
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
EUP	KC-12
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče Podrobni izvedbeni prostorski akt – OPPN / ZN / UN / LN Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče - sprejet – možnost komunalne opreme - pridobljeno GD za GJI – možnost komunalne opreme - izvedena GJI – komunalno opremljeno zemljišče - PUP - zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov - pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13 Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G (95 %), K
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	AV-09
PPIP	Obstojećih gozdnih površin se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Kmetijska zemljišča, ki so v zaraščanju, je potrebno povrniti v aktivna kmetijska zemljišča. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti. Prepoznana pa je že bila pomembnost gozdnih površin, ki se kot klini spuščajo iz zaledja proti obali.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnimi scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-12 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnimi scenarijem in projektno listino občine. Prepoznano je bilo, da je rezervat centralnih dejavnosti neustrezno umeščen na vedutno izpostavljeno območje, ki je težko dostopno, komunalno neopremljeno, posega na sklenjen gozd in zahtevnejši, strm relief. Raba ni ustrezna. Umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven oziroma na rob naselja. Velika prostorska rezerva za pozidavo brez opredeljene vsebine Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: namen stavbnih zemljišč, kam umeščamo stavbna zemljišča, količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 povezujeta 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi
--	--

funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo).

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih – v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih – v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

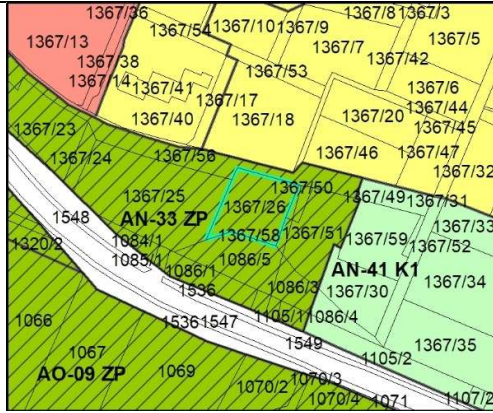
Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne

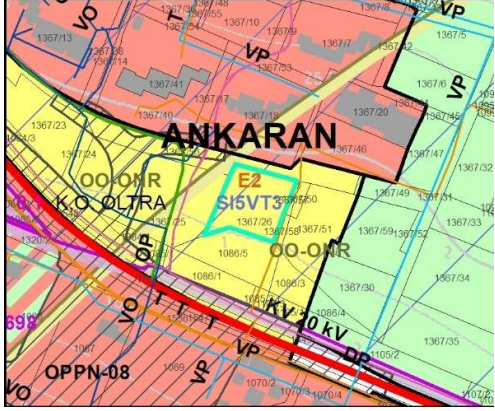
	zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m ² /preb).
Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč – 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji.

	Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) - z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	37
Osnovni namen pobude	Sprememba namenske rabe v stavbno zemljišče za gradnjo večstanovanjskih stavb.

Stališče do pobude	Generiranje nove razpršene gradnje. Stavbno zemljišče se ne vzpostavi. Nova območja namenjena bivanju se skladno s strateškim delom OPN Ankaran usmerjajo v območje naselja Ankaran (območje obravnavano z UN Ankaran).
Številka pripombe na prvi JR	71a
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnanje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ	
lastnik	L-16
pooblaščenec	
zemljišča	k.o.
	parc. številka
	površina (m2)
Datum pridobitve lastninske pravice	3.9.2014
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)	1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo (zemljiškoknjižno dovolilo z dne 03.09.2014 Zk dovolilo k poročilu o stvarnih vložkih z dne 03.09.2014)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice	ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA	
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)	
	
DEJANSKA RABA PROSTORA	
vrsta rabe	1100 – njive in vrtovi, druge rabe
delež vrste rabe (%)	94 %, 6 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT	
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora	S - območja za stanovanja: Območja za stanovanja so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive

	za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori (banka, pošta, predstavništva, biroji itd.), nemoteče servisne dejavnosti itd. Pred izdajo dovoljenja za lokacijo nestanovanjske dejavnosti je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za stanovanjsko okolje.
delež različnih NRP	100 % S
EUP	KS-6
izvedbeni prostorski akt	Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je potrebno izdelati predlog ureditve s predlogom parcelacije. To je idejna zasnova, ki obsega ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do parcel, namenjenih gradnji. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list RS, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009).
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče na katerem ni bilo izdano gradbeno dovoljenje oziroma izvedeni priključki na GJI - komunalno neopremljeno zemljišče b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Ni začasnih ukrepov
OPN	
namenska raba prostora	ZP
izvedbeni prostorski akt	PIPI
EUP	AN-33
PIPI	Nasade se ohranja, neobdelane površine se namenja tudi rekreaciji. 30 metrski pas ob Jadranski cesti naj se ohranja v naravni zarasti ali kot kmetijska kulturna krajina. Po vzhodnem robu območja poteka načrtovana vzhodna cesta, ki naj bo tudi glavna napajalna cesta.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina v koridorju jadranske ceste in se obravnava tudi v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Območje je obravnavano tudi v Strokovni podlagi za poselitev, Locus d.o.o., 2017.

Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu Jadranske ulice	 Koncept podrobnejše namenske rabe Na vzhodnem robu naselja ob Jadranski cesti je opredeljen pas drugih zelenih površin, kjer se ohranjajo kmetijska zemljišča kot vstopna sekvenca v naselje. Vzdolž vodotoka na vzhodnem robu jedra je urejena zelena poteza, ki se navezuje na območje Ankaran obala. Znotraj razvojnega območja sever se ohranja pas kmetijskih in zelenih površin na pobočju, ki zaradi vizualne izpostavljenosti ni primerno za pozidavo. Jadranska cesta Jadranska je pomembna nosilka identitete naselja in se kot taka oblikovno preoblikuje. Pomemben ni le njen profil, temveč tudi krajina, na katero meji. Za območje vzhodno od centra je pomemben zeleni pas naravne ali kulturne krajine. Strokovna podlaga za poselitev določa to točko kot vstopno območje, ki je nepozidano, izpostavljeno in nepovezano z naseljem. Urejanje območja naj bo podrejeno krajinski sliki območja, smisel je razvoj vstopne točke.
Zelene parkovne površine	Na območju naselja Ankaran se kot posebej občutljive izkazujejo določitve tistih namenskih rab, ki so vezane na javni prostor. 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
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	

Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presojeno je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	108
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	- sestanki
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

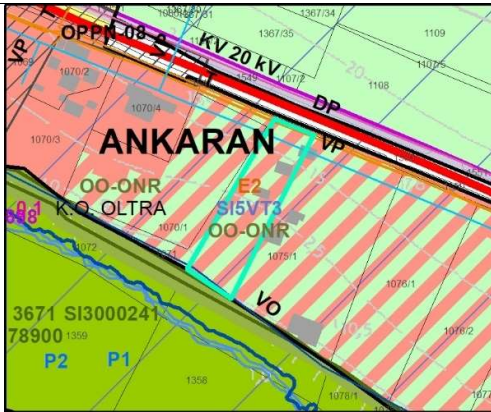
17.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-17
pooblaščenec		Odvetniška pisarna Globevnik in partner d.o.o. Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1075/6 (del)
	površina (m2)	1511
Datum pridobitve lastninske pravice		24.7.2018
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 25.04.2018 št. PP/50/2018/946 - Prodaja v izvršilni zadevi - Dedovanje - Darilna pogodba - Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1500 – drevesa in grmičevje	
delež vrste rabe (%)	100 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne,	

	zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme (navede se tudi, če so bili izdelani program opremljanja, pogodba o komunalnem prispevku ali drug korak proti opremi zemljišča) d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
EUP	AN-09
usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN:

	- Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči. - Pretežno 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, - Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankara, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m oziroma 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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;

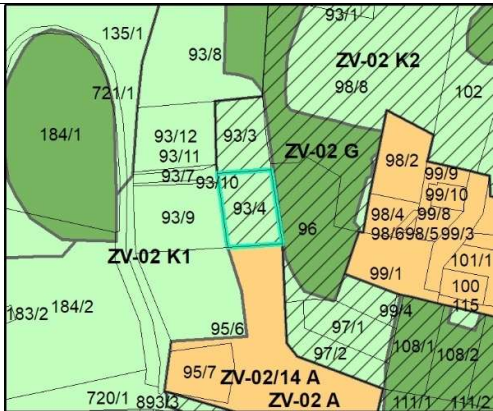
	- omejijo se ali po potrebi prepovejo gibanje in parkiranje kopenskih vozil ter plovba in sidranje plovil na občutljivih naravnih območjih na kopnem ali morju, vključno s plažami in sipinami. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrL-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulturne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zelen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne. koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankarana – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljiva območja zaradi evtrofikacije
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankarana (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	

OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	101, 102, 104
Stališče do pripombe	101, 102 - Se ne upošteva 104 – se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	101, 102 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. Zanj 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. 104 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 boljšo 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 stavbna zemljišča 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 paviljanskih 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.
Številka pripombe na drugi JR	21, 22, 23
Pripomba, stališče in obrazložitev	Pripombe se nanašajo na območje EUP AO-09. Pripombe se nanašajo na spremembo vrste stavbne namenske rabe iz zelenih površin v območje centralne dejavnosti, kar je bilo predvideno v obstoječem aktu. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Glej stališče na pripombe št. 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve. Glej tudi splošne obrazložitve, posebej obrazložitev »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov« in stališče na pripombo številka 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve. Pripombe se nanašajo tudi na predlog, da se dovoli gradnja manj zahtevnih objektov v velikosti 100 m². STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Namen OPN OA je, da območje EUP AO-09 in AO-12 postane parkovno območje. Namenska raba ZP (območja zelenih površin – parki) ne omogoča gradnje takih stavb, saj bi sicer bilo potrebno namensko rabo določiti drugače. V kolikor se na teh območjih dovoljujejo objekti, mora biti njihov obseg omejen tako, da se upoštevajo določbe 37. člena PRS. Glej tudi splošne obrazložitve, posebej odgovore »Vizija prostorskega razvoja občine – razvojni scenariji«, odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju krajinskega parka Debeli rtič« in stališče na pripombo številka 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve.
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	- sestanki, - inšpekcijski postopki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

18.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ	
lastnik	L-18
pooblaščenec	Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.
	2594
	parc. številka
	93/4
	površina (m ²)
	714
Datum pridobitve lastninske pravice	18.8.2005
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)	1. Kupoprodajna pogodba z dne 26.5.2005 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice	ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA	
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)	
	
DEJANSKA RABA PROSTORA	
vrsta rabe	1500 – drevesa in grmičevje, 3000 – pozidano in sorodno zemljišče
delež vrste rabe (%)	89 %, 11 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT	
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priložnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri

	in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
EUP	KC-20
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	ZV-02
PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.
Razvojni scenarij	

	Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo. Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran Primerjava po občinah Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.
--	--

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih.

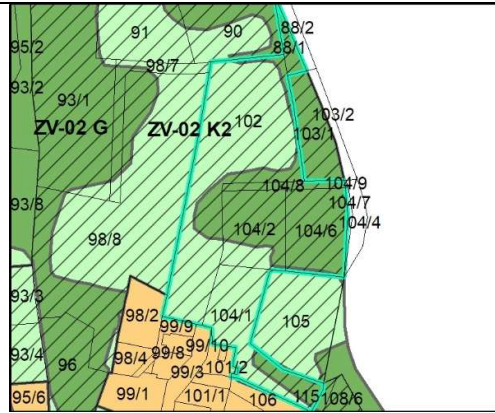
Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha.

	Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitve (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.

Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	33
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi poitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve.

	Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno zaraščeno zemljišče z drevesi, kar je tudi skladno s predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena (oz. le delno) ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

19.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-19
pooblaščenec		Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	101/2, 102, 104/1, 104/2, 104/6, 104/8, 88/1
	površina (m2)	0, 4973, 1896, 1398, 1452, 260, 228
Datum pridobitve lastninske pravice		5.11.1982, 9.5.1989 – za 88/1
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 5.11.1982 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje, sklep z dne 9.5.1989 – za 88/1 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		1982 – ureditveno območje za poselitev 1989 – ureditveno območje za poselitev (del) – območje gozdnih zemljišč (del)
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	2000 - gozd, 1300 – trajni travnik, 1230 – oljčnik, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	40 %, 36 %, 10 %, 14 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne,	

	zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
EUP	KC-20
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2, G
izvedbeni prostorski akt	PPIP
EUP	ZV-02
PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnimi scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnimi scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče:

	a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.
--	---

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

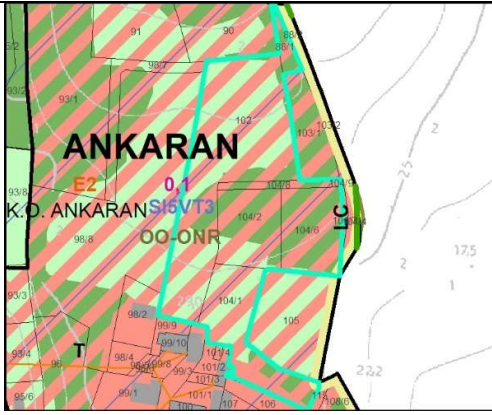
Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih.

Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med

	območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranяти in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo poveztljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
število pripombe na prvi JR	35
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
Številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi pozitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem / lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd in delno kmetijsko zemljišče (s trajnim nasadom), kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

20.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-20
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	439
	površina (m2)	5527
Datum pridobitve lastninske pravice		31.3.2003
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 31.3.2003 - Prodaja v izvršilni zadevi - Dedovanje - Darilna pogodba - Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		2000 – gozd, druge rabe
delež vrste rabe (%)		94 %, 6 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in

	urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-12
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava izvedbenega prostorskega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN - predviden - komunalno neopremljeno zemljišče predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna - sprejet – možnost komunalne opreme - pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme - izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče - PUP - zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov - pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G, K2
EUP	AV-09
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječih gozdnih površin se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Kmetijska zemljišča, ki so v zaraščanju, je potrebno povrniti v aktivna kmetijska zemljišča. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti.
UTEMELITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti. Prepoznana pa je že bila pomembnost gozdnih površin, ki se kot klini spuščajo iz zaledja proti obali.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnimi scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-12 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnimi scenarijem in projektno listino občine. Prepoznano je bilo, da je rezervat centralnih dejavnosti neustrezno umeščen na vedutno izpostavljeno območje, ki je težko dostopno, komunalno neopremljeno, posega na sklenjen gozd in zahtevnejši, strm relief. Raba ni ustrezna. Umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven oziroma na rob naselja. Velika prostorska rezerva za pozidavo brez opredeljene vsebine Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: namen stavbnih zemljišč, kam umeščamo stavbna zemljišča, količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi
--	--

funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo).

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne

	zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m ² /preb).
Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji.

	Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристаниšča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	

Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnanje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

21.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-21
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1077/4 (del)
	površina (m2)	4009
Datum pridobitve lastninske pravice		27.7.2017
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 1.6.2017 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, 1500 – drevesa in grmičevje, 1300 – trajni travnik, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	70 %, 12 %, 11 %, 7 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje),	

	izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	AO-12
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN:

	- Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči. - Pretežno 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, Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m oziroma 2'00 m riobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdr1-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulurne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarnjenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zelen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne. oblikovanja koncept urbanističnega in arhitekturnega

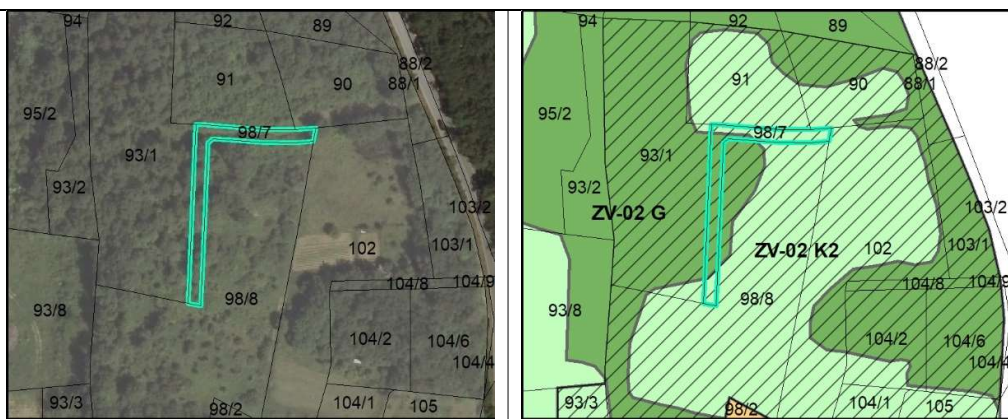
Zelene parkovne površine	Na območju naselja Ankaran se kot posebej občutljive izkazujejo določitve tistih namenskih rab, ki so vezane na javni prostor. Pri tem sta posebej izpostavljeni rabi »zelene površine« in »centralne dejavnosti«. Posebej pomembno je umeščanje namenske rabe zelenih površin, ki so 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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. prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	

	Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljivo območje zaradi evtrofiakcije
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	36
Osnovni namen pobude	Sprememba podrobnejše namenske rabe v območja za športne dejavnosti.
Stališče do pobude	Pobuda se smiselno upošteva. Na del območja se skladno z UN Ankaran in drugimi strokovnimi podlagami umešča dejavnosti za šport in rekreacijo. Del teh območij je zajet v DPN, del pa se ureja s predvidenim OPPN.
številka pripombe na prvi JR	27
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Lastnik je predmetno nepremičnino pridobil 1 leta po tem, ko se je začel postopke izdelave in sprejemanja OPN ter so bile v sklepu zapisane jasne usmeritve in načela priprave OPN, ki so predvidevale ohranitev nepozidanega obalnega pasu pod t.i. Jadransko cesto. Tako je bila sedanjemu lastniku znana načrtovana sprememba namenske rabe oziroma je imel pred nakupom nepremičnine možnost seznaniti se z dejanskim in pravnim stanjem zemljišča ter tudi načrtovano spremembo namenske rabe le-tega. Glede na to, da je bila sprememba namenske rabe (s tem pa na tak način omejitev pravice) na predmetnem zemljišču ob nakupu le-tega s strani sedanjega lastnika predvidljiva oziroma zelo verjetna (skoraj s stopnjo gotovosti), sedanji lastnik ob nakupu le-te ni mogel upravičeno pričakovati namenske rabe nepremičnine po prejšnjem prostorskem aktu (zazidljivo) ter je s tem ob nakupu nepremičnine v celoti prevzel tveganje glede bodoče spremembe namenske rabe v nezazidljivo. Dejanska raba tega zemljišča je kmetijska ter so jo kot tako tudi lastnik (in njegovi pravni predniki) uporabljali, kar je skladno tudi s predvideno spremembo namenske rabe po OPN. Kljub temu, da je po do sedaj veljavnem prostorskem aktu to zemljišče sicer sodilo med zazidljiva zemljišča, lastnik na tej nepremičnini ni mogel graditi in pridobiti gradbenega dovoljenja saj za to ni bil sprejet ustrezen izvedbeni prostorski akt, sama nepremičnina pa ni komunalno opremljena. Sprememba

	namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.
--	--

22.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ			
lastnik		L-22	
pooblaščenec		Jasna Rajčevič, univ.dipl.pravnik	
zemljišča	k.o.	2594	
	parc. številka	98/7	
	površina (m2)	658	
Datum pridobitve lastninske pravice		23.12.2016	
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje (sklep o dedovanju z dne 10.11.2016 sklep o dedovanju Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I D 315/2013) 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____	
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev	
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA			
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)			
			
DEJANSKA RABA PROSTORA			
vrsta rabe	2000-go zd, 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, 1800 – kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem		
delež vrste rabe (%)	53 %, 37 %, 10 %		
VELJAVNI PROSTORSKI AKT			
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),		
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom,		

	posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2, G
EUP	ZV-02
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitve, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti.

	V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za
--	--

manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

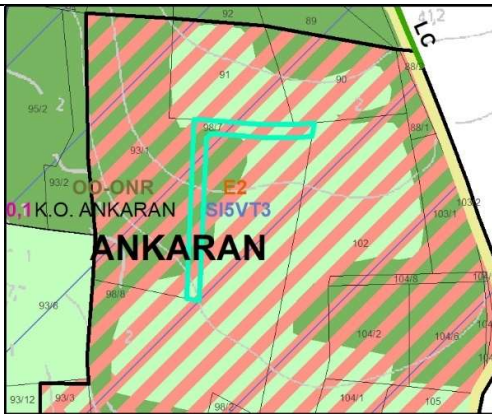
Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

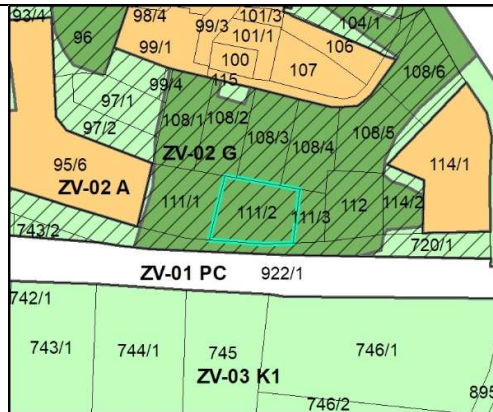
Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah.

	Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристаниšča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	38, 39
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi pozitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopoljenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

23.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ	
lastnik	L-23
pooblaščenec	Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.
	2594
	parc. številka
111/2	
površina (m2)	863
Datum pridobitve lastninske pravice	23.12.2016
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)	1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje (sklep o dedovanju z dne 10.11.2016 sklep o dedovanju Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I D 315/2013) 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice	ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA	
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)	
	
DEJANSKA RABA PROSTORA	
vrsta rabe	2000-go zd
delež vrste rabe (%)	100 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT	
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje),

	izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G
EUP	ZV-02 G
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti.

	V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sončni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za
--	---

manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

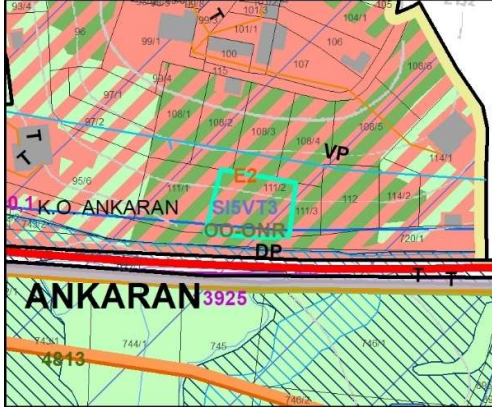
Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah.

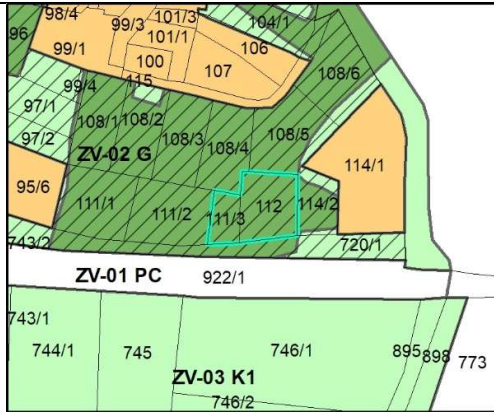
	Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристаниšča Koper.
Prepoznavna kulturna krajina ob Jadranski cesti – veduta	 5 Kulturne terase pobočje, kulturne terase, mozaični preplet trajnih nasadov in trajnih travnikov Najprepoznavnejšo antropogeno krajinsko prvino predstavljajo kulturne terase (tradicionalna oblika obdelave zemlje), ki preprečujejo erozijo in izboljšujejo talno vlažnost. Terasa potekajo po plastnicah. Na njih se nahajajo predvsem vinogradi, oljčniki, njive, trajni travniki in sadovnjaki. Terasa se nahajajo na pobočju severno od regionalne ceste. Za območje je značilna drobna lastniška struktura. Terasa so ogrožene predvsem zaradi opuščanja kmetijstva, zaraščanja zemljišč, nevdzdrževanja teras in sprememb reliefa zaradi drugih posegov, predvsem poselitve.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.

CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	38, 39
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi pozitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi gozd, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasluje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično

	ravnovesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.
--	---

24.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-24
pooblaščenec		Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	111/3, 112
	površina (m2)	263, 673
Datum pridobitve lastninske pravice		23.12.2016
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje (sklep o dedovanju z dne 10.11.2016 sklep o dedovanju Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I D 315/2013) 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitve
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	2000-go zd	
delež vrste rabe (%)	100 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje),	

	izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G
EUP	ZV-02 G
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti.

	V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sončni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za
--	---

manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

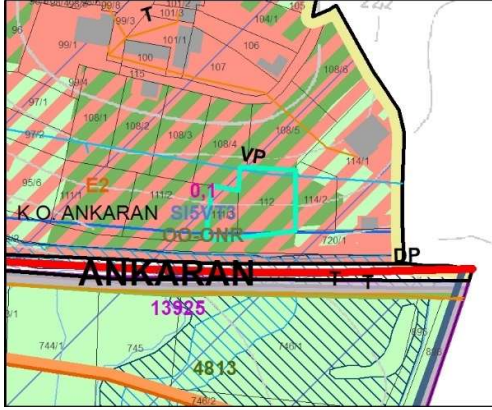
Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah.

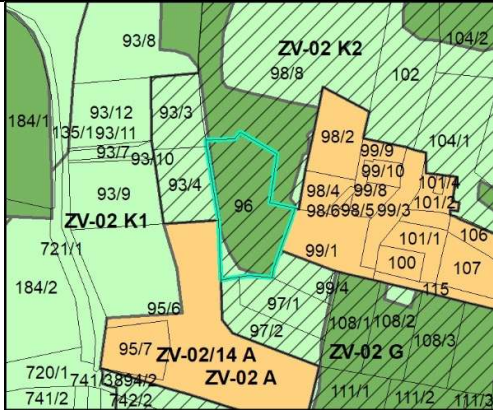
	Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристаниšča Koper.
Prepoznavna kulturna krajina ob Jadranski cesti – veduta	 5 Kulturne terase pobočje, kulturne terase, mozaični preplet trajnih nasadov in trajnih travnikov Najprepoznavnejšo antropogeno krajinsko prvino predstavljajo kulturne terase (tradicionalna oblika obdelave zemlje), ki preprečujejo erozijo in izboljšujejo talno vlažnost. Terasa potekajo po plastnicah. Na njih se nahajajo predvsem vinogradi, oljčniki, njive, trajni travniki in sadovnjaki. Terasa se nahajajo na pobočju severno od regionalne ceste. Za območje je značilna drobna lastniška struktura. Terasa so ogrožene predvsem zaradi opuščanja kmetijstva, zaraščanja zemljišč, nevezdrževanja teras in sprememb reliefa zaradi drugih posegov, predvsem poselitve.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.

CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	38, 39
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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 s 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«.
številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi pozitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi gozd, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično

	ravnovesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.
--	---

25.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-25
pooblaščenec		Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	96
	površina (m2)	1539
Datum pridobitve lastninske pravice		23.12.2016
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje (sklep o dedovanju z dne 10.11.2016 sklep o dedovanju Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I D 315/2013) 4. Darilna pogodba 5. Ostalo_____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	2000-go zd, 1230 – oljčnik, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	83 %, 12 %, 5 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje),	

	izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G, K2
EUP	ZV-02
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnimi scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankarán (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankarán	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankarán se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankarán. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri

	načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN
--	--

Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran nisi sprejemljivi.

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

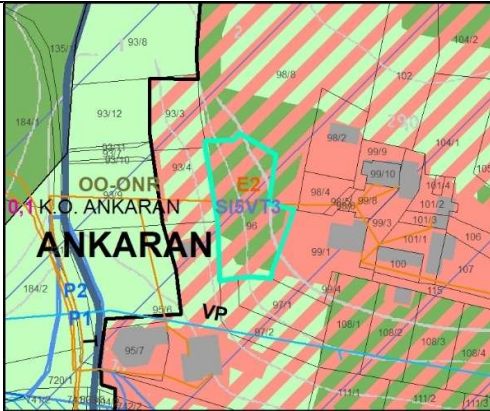
Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

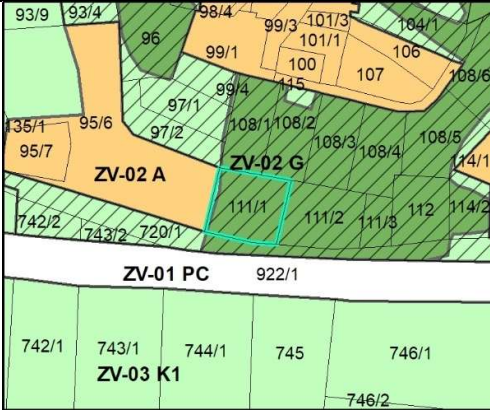
Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezanost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena

	gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rasti izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	38, 39
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi poitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd in delno kmetijsko zemljišče (tajni nasad), kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

26.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-26
pooblaščenec		Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	111/1
	površina (m2)	865
Datum pridobitve lastninske pravice		23.12.2016
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje (sklep o dedovanju z dne 10.11.2016 sklep o dedovanju Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I D 315/2013) 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	2000-gozd, 1230 – oljčnik	
delež vrste rabe (%)	98 %, 2 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje),	

	izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden , komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G, K2
EUP	ZV-02
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti.

	V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za
--	--

manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

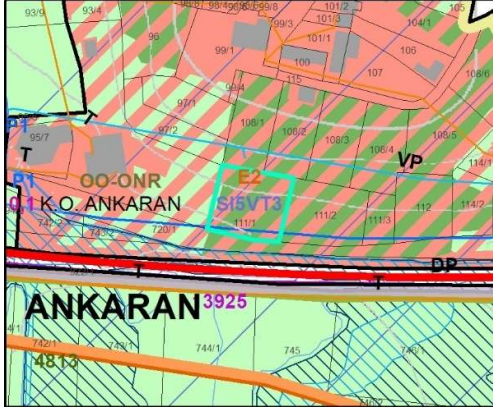
Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah.

	Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohraniti in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристаниšča Koper.
Prepoznavna kulturna krajina ob Jadranski cesti – veduta	 5 Kulturne terase pobočje, kulturne terase, mozaični preplet trajnih nasadov in trajnih travnikov Najprepoznavnejšo antropogeno krajinsko prvino predstavljajo kulturne terase (tradicionalna oblika obdelave zemlje), ki preprečujejo erozijo in izboljšujejo talno vlažnost. Terasa potekajo po plastnicah. Na njih se nahajajo predvsem vinogradi, oljčniki, njive, trajni travniki in sadovnjaki. Terasa se nahajajo na pobočju severno od regionalne ceste. Za območje je značilna drobna lastniška struktura. Terasa so ogrožene predvsem zaradi opuščanja kmetijstva, zaraščanja zemljišč, nevezdrževanja teras in sprememb reliefa zaradi drugih posegov, predvsem poselitve.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.

CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	38, 39
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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 s 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«.
številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi pozitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd in delno kmetijsko zemljišče (trajni nasad), kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega

	javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.
--	---

27.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-27
pooblaščenec		Jasna Rajčevič, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.	2594
	parc. številka	98/8
	površina (m2)	7504
Datum pridobitve lastninske pravice		23.12.2016
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje (sklep o dedovanju z dne 10.11.2016 sklep o dedovanju Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I D 315/2013) 4. Darilna pogodba 5. Ostalo
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1800 – kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem, 2000 – gozd, 1410 kmetijsko zemljišče v zaraščanju, 1300 – trajni travnik, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	37 %, 30 %, 21 %, 10 %, 2 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne	

	proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-20
Izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G, K2
EUP	ZV-02 G, K2
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitve, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnimi scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnimi scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče:

	a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.
--	---

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih.

Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med

	območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranяти in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo poveztljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	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 s 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«.
številka pripombe na drugi JR	Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi pozitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi gozd in kmetijsko zemljišče, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehtanju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

28.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-28
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	438
	površina (m2)	7177
Datum pridobitve lastninske pravice		31.3.2003
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba (Na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 31.3.2003 Sv 361/03 se vknjiži lastninska pravica) 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo_____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		2000 – gozd, druge rabe
delež vrste rabe (%)		95 %, 5 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom,

	posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-12
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava izvedbenega prostorskega akta
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	G, K2
EUP	AV-09
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječih gozdnih površin se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Kmetijska zemljišča, ki so v zaraščanju, je potrebno povrniti v aktivna kmetijska zemljišča. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti. Prepoznana pa je že bila pomembnost gozdnih površin, ki se kot klini spuščajo iz zaledja proti obali.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnimi scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitve je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-12 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnimi scenarijem in projektno listino občine. Prepoznano je bilo, da je rezervat centralnih dejavnosti neustrezno umeščen na vedutno izpostavljeno območje, ki je težko dostopno, komunalno neopremljeno, posega na sklenjen gozd in zahtevnejši, strm relief. Raba ni ustrezna. Umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven oziroma na rob naselja. Velika prostorska rezerva za pozidavo brez opredeljene vsebine Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: namen stavbnih zemljišč, kam umeščamo stavbna zemljišča, količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 povezujeta 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična
--	---

dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo).

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

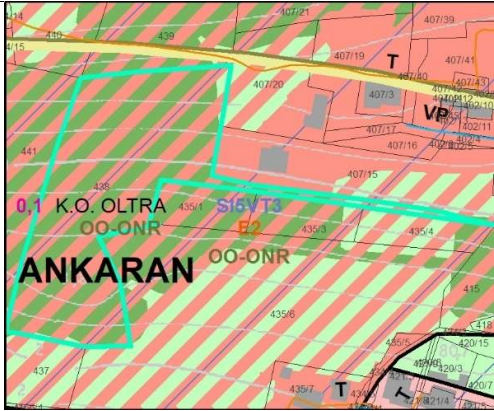
Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

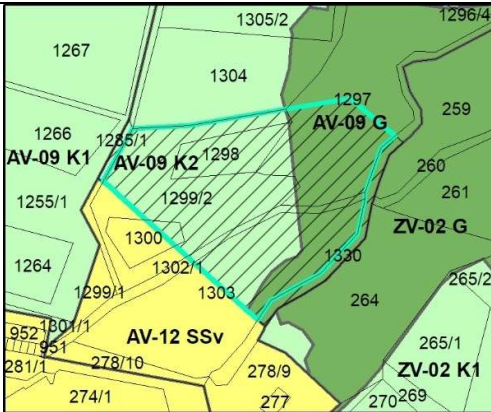
Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitve (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena

	gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) - z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	112
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

29.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-29
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1297 (del), 1298, 1299/2, 1300, 1302/1, 1303
	površina (m2)	1635, 685, 2320, 87, 232, 1742
Datum pridobitve lastninske pravice		17.12.2012 9.4.2003 za 1297, 1298
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 29.11.2012, 4.4.2003 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		1297: ureditveno območje za poselitev (del) območje gozdnih zemljišč (del) 1298: ureditveno območje za poselitev 1299/2, 1300, 1302/1, 1303: ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1500 – drevesa in grmičevje, 2000 – gozd, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	55 %, 35 %, 8%, 2 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče).	

	V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-17
izvedbeni prostorski akt	Odlok o ZN "Sončni park" Ankarano - ankarano - III. faza, Uradne objave, št. 52/02
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme (izdelane idejne zasnove infrastrukturnih ureditev) c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankarano za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	Pretežno G, K2
EUP	AV-09, ZV-02
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	AV-09 Obstojećih gozdnih površin se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami.

	Kmetijska zemljišča, ki so v zaraščanju, je potrebno povrniti v aktivna kmetijska zemljišča. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti. ZV-02 Obstoječe gozdne površine se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.
Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).

Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 povezujeta 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi.
--	--

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v

	samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).
Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj.

	Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranяти in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino пристanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče internistična bolnišnica (parcels 1300, 1299/2, 1297, 1298)
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)

NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	47
Osnovni namen pobude	Sprememba podrobnejše namenske rabe za namen izgradnje sedmih stanovanjskih objektov s poslovno servisnim objektom.
Stališče do pobude	Danes območje ureja Odlok o ZN "Sončni park" Ankaran - Ankaran - III. Odlok se razveljavi. Obsežnejše območje nepozidanih stavbnih zemljišč na tem območju se izvzame iz zazidljivih površin. Zemljišče postane nezazidljivo. Nova območja namenjena bivanju se skladno s strateškim delom OPN Ankaran usmerjajo v območje naselja Ankaran (območje obravnavano z UN Ankaran). Zemljišča parcel 277 in 278/9 ostajajo še naprej v stavbni rabi in sicer kot območja stanovanj. Podrobnejši pogoji za posege na tem območju bodo izdelani v fazi izdelave dopolnjenega osnutka in javno razgrnjeni.
številka pripombe na prvi JR	96b
Stališče do pripombe	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 ohraniti 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.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd (oz. z grmičevjem poraslo zemljišče) in delno kmetijsko zemljišče, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Pripravljalet akta je delno upošteval pripombe in interese lastnika nepremičnine, v kolikor so skladni s strokovnimi podlagami OPN ter tudi v OPN predvide! določen del območja oziroma zemljišča za pozidavo. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta, da v 17 letih ni začel nobenega postopka v smeri uporabe zemljišča kot stavbnega (komunalnemu opremljanju, graditvi,..) ter je pripravljalet OPN na določenem delu še vedno ohranil zazidljivost zemljišča, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

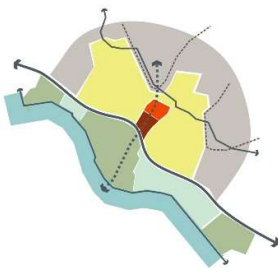
30.

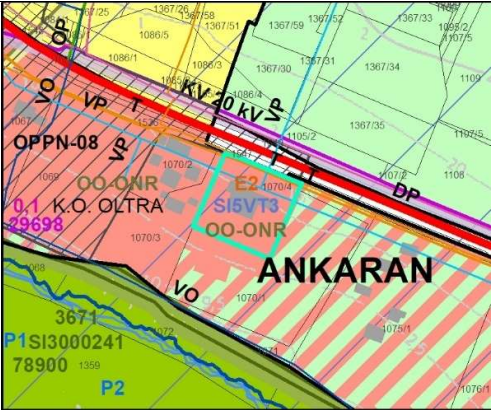
PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-30
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1070/4
	površina (m2)	1192
Datum pridobitve lastninske pravice		9.11.2000
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 4.8.2000 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe		3000 – pozidano in sorodno zemljišče
delež vrste rabe (%)		100 %
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan		Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora		C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in

	urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 3. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden , vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 4. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	AO-09
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
Vsebina PPIP ali usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN:

	- 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 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 (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.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>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:</u> - 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;

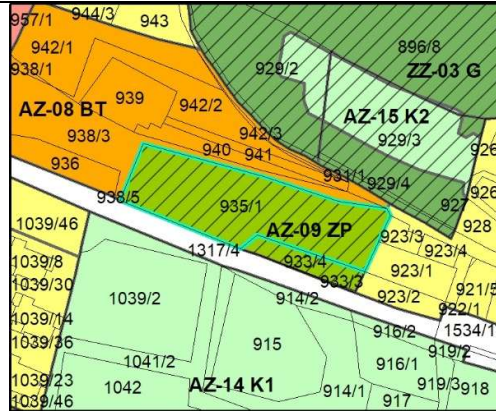
	- zagotovi se vključitev okoljskih vprašanj v predpise o upravljanju in rabi javnega morskega dobra; - omogočita se prost dostop javnosti do morja in gibanje vzdolž obale; - omejijo se ali po potrebi prepovejo gibanje in parkiranje kopenskih vozil ter plovba in sidranje plovil na občutljivih naravnih območjih na kopnem ali morju, vključno s plažami in sipinami. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdr1-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kulturne terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulturne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Terasa so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje poudarjenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitete. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zalen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.

	 koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti

Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljiva območja zaradi eutrofikacije
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	75
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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.
številka pripombe na drugi JR	26
Pripomba, stališče in obrazložitev	Pripomba se nanaša na opozorilo, da obstoječa stavba leži znotraj 30-m pasu ob Jadranski cesti na parc. št. 1070/4, k.o. Oltra, EUP: AO-09 ZP, OPPN. STALIŠČE: BREZPREDMETNA Varovalni pas ceste ne posega v pridobljene pravice lastnikov stavbe (gradbeno dovoljene). Stavbe, zgrajene skladno s pridobljenimi gradbenimi dovoljenji, se lahko ohranjajo. Glej tudi splošne obrazložitve, posebej odgovor »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«. Vendar pa se v usmeritve za izdelavo OPPN za EUP AN-09 doda določilo, da je dovoljena sprememba namembnosti obstoječih legalno zgrajenih objektov v dejavnosti za potrebe turizma (gostinstvo in turizem) ali kulture.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

31.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-31
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	935/1
	površina (m2)	2927
Datum pridobitve lastninske pravice		16.3.1992
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo (Dn.št. 386/92. Na podlagi odločbe št. 03-233/4 z dne 16.2.1957, ležeče pod dn.št.134/63, in potrdila Ministrstva za notranje zadeve z dne 16.3.1992 je vknjižena lastninska pravica)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	3000 – pozidano in sorodno zemljišče (nedoločena raba)	
delež vrste rabe (%)	100 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na	

	področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-7
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 3. Podrobni izvedbeni prostorski akt a. predviden – komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 4. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	AZ-09
izvedbeni prostorski akt	PIP
Vsebina PIP	Splošni pogoji
UTEMELITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine:

	- namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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).

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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območje je prepoznano kot neustrezno načrtovano, saj vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi.

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

	naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² / preb. valca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² / prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² / prebivalca)	delež nepozidanih (%)
	ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
	BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
	BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
	MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
	RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

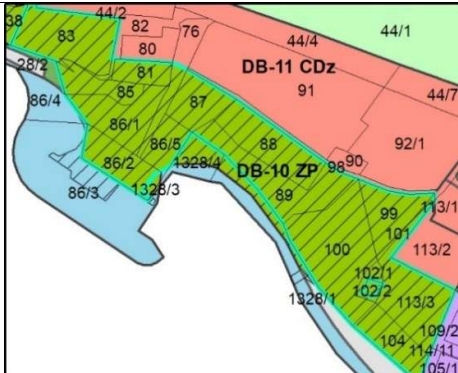
Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

| Prepoznavna kulturna krajina ob Jadranski cesti – veduta | Urbanizirana terasirana pobočja Terasirana pobočja niso več v intenzivni kmetijski izrabi, temveč so delno pozidana in namenjena vrtovom, sadovnjakom ter vinogradom. Vzorec se pojavlja večinoma na pobočjih v bližini morja. Najprepoznavnejšo antropogeno krajinsko prvino predstavljajo kulturne terase (tradicionalna oblika obdelave zemlje), ki preprečujejo erozijo in izboljšujejo talno vlažnost. Terasa potekajo po plastnicah. Na njih se nahajajo predvsem vinogradi, oljčniki, njive, trajni travniki in sadovnjaki. Terasa se nahajajo na pobočju severno od regionalne ceste. Za območje je značilna drobna lastniška struktura. Terasa so ogrožene predvsem zaradi opuščanja kmetijstva, zaraščanja zemljišč, nevzdrževanja teras in sprememb reliefa zaradi drugih posegov, predvsem poselitve. | | | | | | | | |
| Umestitev kolesarske povezave | Na podlagi prometnega načrta sta na odseku predlagani dve varianti umestitve kolesarske povezave – enostranska dvosmerna ali dvostranska enosmerna povezava. Umestitev je potrebno projektno preveriti. Jadranska je iz vidika urbanističnega tipa cest na tem odseku uvrščena v kategorijo – arterija tip A2. Zanj velja: Pešci in kolesarji vodeni fizično (višinsko) ločeno in geometrijsko nemoteno. Kjer ni obojestranske poselitve (odsek Valdoltra – Oltra), se lahko površina za pešce umešča le na eni strani ceste. Odsek center Ankarana – Oltra: | | | | | | | | |

	- Varianta 1: enostranska dvosmerna kolesarska steza. Kjer danosti ne dopuščajo, se kolesarje in pešce vodi po skupni površini za promet pešcev in kolesarjev. Prednost: večja kontinuiteta glede na način vodenja kolesarjev na drugih območjih. - Varianta 2: obojestranska enosmerna kolesarska steza. Kjer danosti ne dopuščajo, se kolesarje in pešce vodi po skupni površini za promet pešcev in kolesarjev. Prednost: gosto poseljeno območje na obeh straneh ceste, kolesarji ves čas vodeni po lastni površini. Varnostni odkik kolesarske steze od vozišča naj bo praviloma zeleni pas z drevoredno zasaditvijo. Priporočena širina zelenega pasu je več kot 1,5 m. Minimalna širina zelenega pasu znotraj naselja je 0,75 m. Drevored cipres med voziščem in peš površino pri Oltri se ohranja. Individualno priključevanje ni priporočljivo. Ob cesti ni dovoljeno parkiranje.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	

Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	20 a
Pripomba, stališče in obrazložitev	Pripomba se nanaša na spremembo vrste stavbne namenske rabe iz zelenih površin v območje centralne dejavnosti, kar je bilo predvideno v obstoječem aktu za parcelo .št. 935/1, k.o. Oltra - ohrani naj se namenska raba centralnih dejavnosti, saj je vrednost nepremičnine zmanjšana. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Glej splošni odgovor »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«, druge splošne odgovore in stališče na pripombo številka 87 v okviru prve javne razgrnitve.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na predmetnem zemljišču je urejen trajni nasad ter dejansko predstavlja zeleno površino, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena (oz. le delno) ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

32.

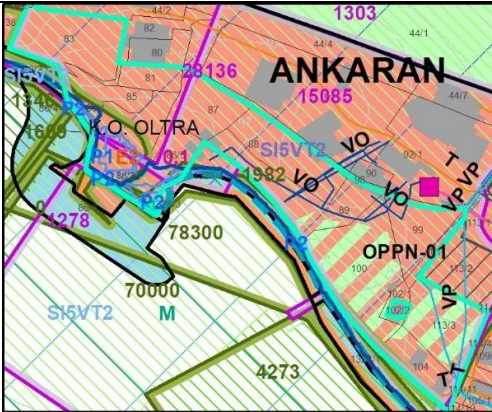
PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-32
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	99, 100, 101, 102/1, 104, 113/3, 76, 81, 82, 83, 85, 86/1, 86/2, 86/5, 87, 88, 89
	površina (m2)	1730, 455, 357, 300, 1527, 2687, 550, 855, 103, 3173, 1174, 2137, 1602, 994, 1489, 2517, 2984
Datum pridobitve lastninske pravice		16.3.1992
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo (Na podlagi odločbe št. 03-233/4 z dne 16.2.1957, ležeče pod dn.št.134/63, in potrdila Ministrstva za notranje zadeve z dne 16.3.1992 je vknjižena lastninska pravica)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	3000 – pozidano in sorodno zemljišče, 1500 – drevesa in grmičevje, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	71 %, 24 %, 5 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče).	

	V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-1
Izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 3. Podrobni izvedbeni prostorski akt a. Predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 4. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	DB-10
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Dovoljeno urejanje arboretuma. Za ureditev območja se izdelava celovita parkovna zasnova, ki obsega tudi enote DB-09, DB-11 in DB-17. Zasnova naj obravnava tudi umestitve pešpoti, urbane opreme in drugih parkovnih elementov ter načrtovanje hortikulturnih vsebin. Predhodno je potrebno inventarizirati drevesni fond ter opredeliti njegovo dendrološko vrednost.

	Potrebno je zagotavljati prehodnost obalnega pasu. Vse grajene ovire na pešpoti vzdolž obale je potrebno odstraniti. Območje je potrebno urediti na način, da postane bolj in enakopravno peš dostopno vsem pešcem, tudi osebam z oviranostmi, za kar so dovoljene tudi umestitve dvigal in drugih rešitev za neposredni dostop v morje za osebe s posebnimi potrebami. Omogočiti je potrebno peš prehodnost območja. Drevnina se mora ohranjati in dosajevati skladno s parkovno zasnovo. Ohranja se pomen vhodnega drevoreda cipres ter njegov širši pomen v kulturni krajini. Zelenih površin ni dovoljeno zmanjševati, temveč se ohranijo oziroma nadgradijo (parkovna vegetacija, drevesno grmovne zasaditve). Novogradnja stavb in športnih površin ni dovoljena. Dovoljeno je vzdrževanje ali odstranitev obstoječih objektov ter sprememba namembnosti skladno z namensko rabo. Na podlagi zasnove se lahko pomožne stavbe umestijo tudi drugače, vendar se njihova skupna površina ne sme povečati. Obstoječa igrišča se sanirajo. Športna igrišča se lahko ob vzpostavitvi zelenih površin na predhodno odstranjenem igrišču, nadomestijo tudi na drugi lokaciji. Na območje se ne omogoča dostopa z osebnim avtomobilom, razen za potrebe vzdrževanja, dostave in intervencije. Možno je umeščati lokalno pristanišče, namenjeno za domači javni potniški promet s pripadajočo pristaniško infrastrukturo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj Krajinskega parka Debeli rtič, zato je najpomembnejša osnova, ki je služila odločitvam, Odlok o krajinskem parku Debeli rtič (Uradni list RS, št. 48/2018). Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m oziroma 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
--	--

Načrtovanje stavbnih zemljišč v krajinskem parku Debeli rtič	<u>Odlok o Krajinskem parku Debeli rtič (Uradni list RS, št. 48/2018)</u>. 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.
Zelene parkovne površine na območju mladinskega zdravilišča	Na območju občine Ankaran se kot posebej občutljive izkazujejo določitve tistih namenskih rab, ki so vezane na javni prostor. Zdraviliška dejavnost je 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 ter ovrednotiti tudi obstoječo kluturno dediščino, predvsem Arboretum 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 Krajinska zasnova določa za območje kopališča, da naj se prenovi in sicer na podlagi natečaja ter da je umeščanje prostorskih dominant nesprejemljivo.
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja

	niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Odlok o Krajinskem parku Debeli rtič Ankaran – Kulturna krajina Debeli rtič Ankaran – Arheološko najdišče Debeli rtič Območje naravne vrednote - Park letovišča na Debelem rtiču s številnimi sredozemskimi drevesnimi in grmovnimi vrstami Ankaran – Arboretum Debeli rtič
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	

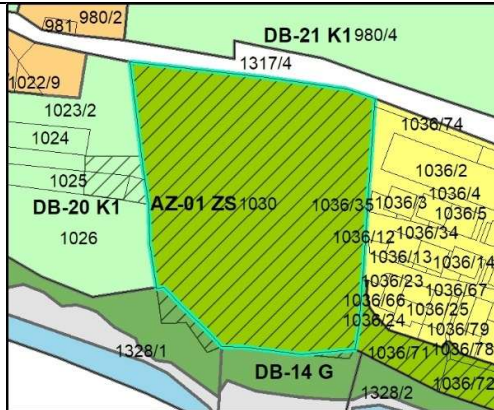
pobuda za izdelavo OPN	Pobuda je vsebovala predlog povečanja mladinskega doma Martinček, prizidavo hotelu Adrija, ureditev plaže za Center Draga, prometno ureditev, ureditev komunalne infrastrukture in nekatere druge vsebine.
Stališče	V akt je bilo vneseno večino predlogov, bistveno odstopanje od pobude je nastalo pri prizidku hotela, ki ga akt ne dopušča.
številka pripombe na prvi JR	85
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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 nastanitev 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
številka pripombe na drugi JR	20b
Stališče	Se smiselno upošteva
Pripomba	Za območje MZL naj se zaradi varovanja najranljivejših skupin populacije v celoti odpravijo vse omejitve glede ograjevanja, kar podpira tudi policija, saj je to specializirana dejavnost in nujno varovano območje. STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA Pripomba se upošteva na sledeči način: Odprti javni prostor so površine, ki so, ne glede na lastništvo, pod enakimi pogoji dostopne vsem (3. člen OPN). V enotah urejanja prostora, kjer je definiran odprti javni prostor, se parternega prostora ne sme ograjevati ali njegove prehodnosti omejevati za pešce. Odprti javni prostor mora v skladu z možnostmi zagotavljati enakopravno peš dostopnost tudi osebam z oviranostmi. Obstoječih peš povezav znotraj naselja ni dovoljeno prekinjati. Območje za pešca je dovoljeno od območij za motorni promet ločevati le s potopnimi ali fiksnimi stebrički oziroma drugo rešitvijo, ki ne predstavlja bariere pri gibanju pešcev in dojemanju prostora, razen če je drugačna ureditev predpisana z OPPN ali z arhitekturnim natečajem. Ograjevanje je izjemoma dovoljeno tam, kjer je tako določeno s tem odlokom ali drugimi predpisi. (117. člen OPN) Izsek iz tabele 162. člena OPN Odprti javni prostor. Parkovnih površin (ZP) se ne ograjuje. Če se zaradi varovanja oziroma zaščite parkovne površine omeji, se uporabljajo žive meje iz avtohtonega rastja.

	Na površinah za (ZS) dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Vse ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Na območjih kampov je lahko ograja visoka max 1,5 m. Zelenih pasov (ZD) se ne ograjuje. Pokopališča (ZK) se lahko ogradi. Ograditev se izvede na način, da se ohranja vizualni stik z okolico.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

33.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-33
pooblaščenec		Center šolskih in obšolskih dejavnosti
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1030
	površina (m2)	10.215
Datum pridobitve lastninske pravice		27.07.2006
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo (Na podlagi zemljiškoknjižnega dovoljenja z dne 3.11.2004 se vknjiži lastninska pravica)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	3000 – pozidano in sorodno zemljišče, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	98 %, 2 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična	

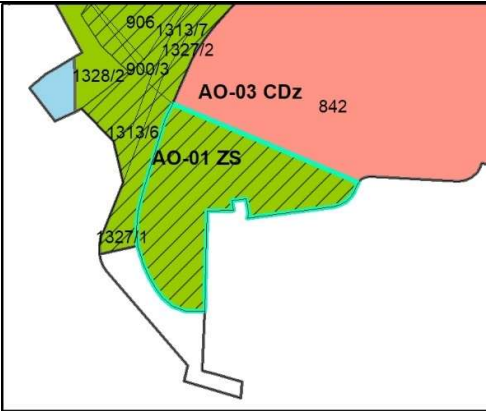
	dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-6
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme (navede se tudi, če so bili izdelani program opremljanja, pogodba o komunalnem prispevku ali drug korak proti opremi zemljišča) c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP e. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov f. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 3. Podrobni izvedbeni prostorski akt a. Predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno b. sprejet – možnost komunalne opreme (navede se tudi, če so bili izdelani program opremljanja, pogodba o komunalnem prispevku ali drug korak proti opremi zemljišča) c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 4. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZS
EUP	AZ-01
izvedbeni prostorski akt	PPIP

Vsebina PPIP	Študentski kamp-glamping. Ureditev se izdelava na podlagi predhodno pridobljenih variantnih rešitev, ki naj obsegajo tudi enoto DB-14. Od grajenih objektov se lahko umesti le oskrbno -sanitarno-upravni sklop. Grajeni objekti se smejo graditi le kot skupen objekt (ali več objektov z različnimi rabami) za vse nastanitvene kapacitete na vhodnem, severnem delu območja. Dovoljena etažnost objekta je P. Ureja se lahko zunanji prostor in sicer poti, skupni prostori in podobno. Postavlja se lahko urbana oprema. Za potrebe umestitve namestitvenih objektov se ne smejo opravljati posegi v teren, izkorišča naj se naravno grajen teren, umestitve se mu prilagajajo. Postavljeni so lahko na podest ali podobno. Vsi namestitveni objekti morajo imeti enotno oblikovno zasnovo, ki naj bo do okolice spoštljiva in naj ne bodo oblikovani kot prostorska dominantna. Sledijo naj obliki šotorov. Priključki namestitvenih objektov na GJL niso dovoljeni. Parkirišča za avtomobile se na tem območju ne ureja. Na območju umestitve naj se v čim večji meri ohranjajo drevesa in druga naravna zasaditev območja. Nove zasaditve dovoljene le z avtohtonimi drevesnimi vrstami, najboljše tistimi, ki so že prisotne na območju glampinga. Na območju namestitvenih objektov se lahko zasajuje tudi kulturne rastline, prisotne na tem območju (trte, oljke in podobno). Območje krajinskega parka Debeli rtič. Posegi dovoljeni le skladno z odlokom o zavarovanju. Ob Jadranski cesti se umestita kolesarska in peš povezava. Pešpot se umesti tudi po zahodnem robu območja proti obali in po klifu proti enoti AZ-02. Pešpot do obale mora omogočati tudi dostavo
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankanan, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Parcela oziroma enota urejanja je delno zajeta v 100 m priobalnem pasu. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za stalno bivanje. 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. <u>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)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017), med katere spada tudi dejavnost CŠOD, zato se na tem mestu ohranja in spodbuja njen kakovosten razvoj. Območje mora ohranjati zelen karakter (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017) ter omogočati ustrezno dostopnost do obale.
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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

	Vsebina je že omogočena.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

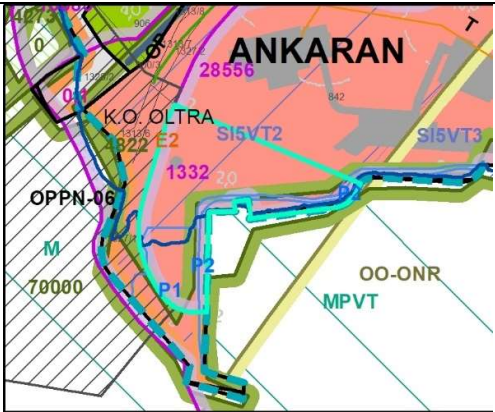
34.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-34
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	842/1 - del
	površina (m2)	3579
Datum pridobitve lastninske pravice		4.1.2000
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo (Na podlagi 65.čl. Zakona o zavodih (Ur.l. 12/91) in 92.čl. Zakona o zdravstvenih dejavnosti (Ur.l. 9/92) ter izjave z dne 30.5.2000 št. 267/1-2000, se vknjiži lastninska pravica.)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	3000 – pozidano in sorodno zemljišče, 1500 – drevesa in grmičevje	
delež vrste rabe (%)	99 %, 1 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče).	

	V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme (navede se tudi, če so bili izdelani program opremljanja, pogodba o komunalnem prispevku ali drug korak proti opremi zemljišča) c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 3. Podrobni izvedbeni prostorski akt a. predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno b. sprejet – možnost komunalne opreme (navede se tudi, če so bili izdelani program opremljanja, pogodba o komunalnem prispevku ali drug korak proti opremi zemljišča) c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 4. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZS

EUP	AO-01
izvedbeni prostorski akt	PIIP
Vsebina PIIP	Omogoči naj se odpiranje in javno dostopnost parkovne površine bolnišnice Valdoltra na »rtu«. Omogoči naj se peš povezave z Jadransko cesto in zveznost peš poti po obali, za kar je dovoljeno umeščanje premostitvenega objekta pešpoti. Dostop do območja z avtomobilom ni dopusten. Potrebna je programska in vizualna prenova območja rta, pri čemer s posegi ne smemo ogrožati morske biotske raznovrstnosti. Predhodno je potrebno inventarizirati drevesni fond ter opredeliti njegovo dendrološko vrednost, ki je podlaga za načrt vzdrževanja in prenove parka. Za zasajevanje se lahko uporabijo tudi lokalno značilne neavtohtone vrste (npr. cipresa, pinija, oleander), ki pa niso invazivne. Posegi pri prenovi ne smejo ogroziti naravne vrednote Valdoltra – park. Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo. Možno je umeščati lokalno pristanišče, namenjeno za posebne namene, s privezi do 200 plovil in za domači javni potniški promet, s pripadajočo pristaniško infrastrukturo . Prekrivanje in zacevljanje vodotokov je prepovedano.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje se obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Enota urejanja je zajeta v 100 m priobalnem pasu. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdr1-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju ali drugim dejavnostim, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova opozori tudi na neprehodnost vzdolž obale, ki je prekinjena tudi na tem mestu. Območje zaznava kot krajino, ki je ogrožena iz vidika doživljajske vrednosti. Doživljajska vrednost krajine je ogrožena ob t.i. vizualnih degradacijah zaradi neustreznega umeščanja, (ne)načrtovanja in izvedbe posegov. V to kategorijo so uvrščena predvsem neustrezno urejena obalna območja (betonske ploščadi, zasipavanje in drugi posegi), ki se praviloma nahajajo znotraj 25 metrskega priobalnega zemljišča, kjer posegi (razen za posebne primere) po Zakonu o vodah niso dovoljeni. Za območje valdoltra obala so bile v KZ podane konkretne usmeritve in sicer ▪ Odpiranje in omogočanje javne dostopnosti kompleksa bolnišnice Valdoltra, predvsem parkovne površine na »rtu« ▪ Omogočati zveznost poti po obali, čez park, navezavo na pot nad klifom in Jadransko cesto

	▪ Dostop do območja z avtomobilom ni dopusten ▪ Potrebna je programska in vizualna prenova območja rta, pri čemer je treba biti previden pri poseganju v morje in morsko dno ter ne poslabševati morske biotske raznovrstnosti.
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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. 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.
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. Omejevanje dostopnosti do teh prostorov ali celo popolno onemogočanje dostopa so 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.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 NV: Park ortopedske bolnice Valdoltra Ankaran – Arheološko najdišče Valdoltra Ankaran – Kompleks bolnišnice Valdoltra Poplavna ogroženost – redke in zelo redke poplave morja
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.

CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	Podana idejna zasnova širitve zdravstvene in dopolnilnih dejavnosti.
Stališče	V aktu je omogočen razvoj zdravstvene dejavnosti, upoštevajoč potrebe lokalne skupnosti.
številka pripombe na prvi JR	30, 82, 91
Stališče do pripombe	30 - kompleksna 82, 91 – se ne upošteva 91- Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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 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 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 kvalitet 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 umeščena 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. 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 kvalitete. 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 kvalitete. 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 ograjevanja 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 ortopedске bolnišnice Valdoltra, junij 2017«. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA »Programska zasnova razvoja Ortopedske bolnišnice Valdoltra, junij 2017« je bila podana kot pobuda za razvoj območja, 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 prehoden, 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. 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 omejijo. 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. 82, 91 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. 91 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 boljšo 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.
številka pripombe na drugi JR	28
Pripomba, stališče in obrazložitev	Pripomba se nanaša na ▪ vnos zahtev iz Programsko prostorske zasnove razvoja Ortopedske bolnišnice Valdoltra, junij 2017, nasprotovanje navajanju, da je na območju park in s kakšnim namenom naj bi bile zelene površine zasajene ▪ dostopnost do javnega dobra in ograjevanja kompleksa. Stališče glede vnosa Programsko prostorske zasnove razvoja Ortopedske bolnišnice Valdoltra, junij 2017 STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA Usmeritve v dopolnjenem osnutku OPN za EUP AO-03, usklajene na podlagi pripomb s prve razgrnitve, navajajo: <i>Na območje se lahko umesti le tiste nove bolnišnične objekte, ki zaradi funkcionalne povezave z obstoječimi programi ne morejo biti umeščeni v EUP AO-02. Objektov ni mogoče graditi v območju parkovne ureditve. Parkovne površine se ne zmanjšujejo.</i> Zaradi podpiranja razvoja bolnišnice in hkratnim namenom ohranjanja bolnišnice s pripadajočim parkom kot naravno in kulturno dediščino, je občina predvidela širitev stavbnih površin v EUP AO-02. Gradnja znotraj enote AO-03 ni prepovedana, je pa omejena. Območje parkovnih površin znotraj EUP AO-03 je varovano s tremi različnimi režimi: Vila Jadranska 31a - EŠD 12282, Ankaran kompleks bolnišnice Valdoltra - EŠD 28556 in naravna vrednota Valdoltra park - ID 4822. Trditev, da zelene površine območja niso park, je neutemeljeno. Park v EUP AO-03 opredeljujejo torej varovanja (kot območje, ki ima kulturno-varstveni in naravo-varstveni značaj). Širjenje bolnišnice je, skladno

	z mnenjem Ministrstva za kulturo, pogojno dovoljeno znotraj parka, ki pripada kompleksu bolnišnice (EŠD 28556) in prepovedano znotraj vrta (parka), ki pripada Vili Jadranska 31a (EŠD 17059). Pri umeščanju novih objektov bo seveda potrebno upoštevati omejitve pristojnih nosilcev glede varovanja parka tako iz vidika kulturne dediščine kot ohranjanja naravnih vrednot. Da bo razumevanje določil bolj transparentno, se tekst, ki se nanaša na park, dopolni z določilom, ki parkovne površine bolje identificira, skladno z mnenjem Ministrstva za kulturo. Dikcija se spremni tako, da se glasi: <i>Na območje se lahko umesti le tiste nove bolnišnične objekte, ki zaradi funkcionalne povezave z obstoječimi programi ne morejo biti umeščeni v EUP AO-02. Gradnja novih stavb v obstoječi parkovni ureditvi bolnišnice ni dovoljena, možna pa je postavitev novih stavb na območju, kjer ni parkovne ureditve. Objektov ni mogoče graditi v območju vrta (parkovne ureditve) Vile Jadranska 31a.</i> Kar se tiče vnosa zahtev iz Programske prostorske zasnove naj torej povzamemo, da na podlagi določil OPN OA izvedba investicijskih namer pripombodajalca ni niti prepovedana niti načrtovana. Možnost njene izvedbe se bo preverjala skozi postopek pridobitve gradbenega dovoljenja. Za celovito načrtovanje takšnega programa bi bilo potrebno predvideti OPPN, ki bi kot rezultat podal realno sprejemljive rešitve, vendar pa je pripombodajalec temu nasprotoval. Kakšen obseg programa se bo znotraj EUP AO-03 lahko realiziral, bo jasno v nadaljnjih postopkih. Kot nenapisano omejitev obsega pozidave območja razumemo tudi poudarjeno skrb za bolnike, saj je v pripombi večkrat izpostavljeno, da so prav bolnišnične zelene površine tiste, ki omogočajo kakovostno zdravniško oskrbo in visoko ponudbo zdravstvenih storitev bolnišnice. Zato se pričakuje, da bo pripombodajalec pri namerah pozidave zunanjega prostora izredno zadržan in racionalen. Glej tudi splošne odgovore in stališče na pripombo št. 30 v okviru prve javne razgrnitve. Stališče glede pripombe na dostopnost do javnega dobra in ograjevanja kompleksa. STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA Pripomba se upošteva na sledeči način: Odperti javni prostor so površine, ki so, ne glede na lastništvo, pod enakimi pogoji dostopne vsem (3. člen OPN). V enotah urejanja prostora, kjer je definiran odprti javni prostor, se parternega prostora ne sme ograjevati ali njegove prehodnosti omejevati za pešce. Odperti javni prostor mora v skladu z možnostmi zagotavljati enakopravno peš dostopnost tudi osebam z oviranostmi. Obstoječih peš povezav znotraj naselja ni dovoljeno prekinjati. Območje za pešca je dovoljeno od območij za motorni promet ločevati le s potopnimi ali fiksnimi stebrički oziroma drugo rešitvijo, ki ne predstavlja bariere pri gibanju pešcev in dojetanju prostora, razen če je drugačna ureditev predpisana z OPPN ali z arhitekturnim natečajem. Ograjevanje je izjemoma dovoljeno tam, kjer je tako določeno s tem odlokom ali drugimi predpisi. (117. člen OPN)
--	---

	Izsek iz tabele 159. člena OPN			
	Členitev podrobne namenske rabe	CDz Zdravstvena, zdraviliška dejavnost in socialno varstvo	CDv verska dejavnost	CDo Mešane dejavnosti
	Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igre otroških vrtcev. Ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja.		
	Izsek iz tabele 161. člena OPN			
	Podrobna namenska raba	BT površine za turizem	BC športni centri	
	Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Na območjih športnih centrov BC so dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igre z žogo. Ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Površin za turizem BT se ne ograjuje.		
	Izsek iz tabele 162. člena OPN			
	Podrobnejša namenska raba	ZS površine za oddih, rekreacijo in šport	ZP parki	ZD zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo
	Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Parkovnih površin (ZP) se ne ograjuje. Če se zaradi varovanja oziroma zaščite uporabljajo žive meje iz avtohtonega rastja. Na površinah za (ZS) dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za oddih in rekreacijo. Vse ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Na območjih kampov je lahko dovoljena tudi uporaba zelenih pasov (ZD) se ne ograjuje. Pokopališča (ZK) se lahko ogradi. Ograditev se izvede na način, da se ohranja vizualna dostopnost in prehodnost javnih odprtih prostorov.		
	Izsek iz tabele 173. člena – prikazano je le besedilo, ki se nanaša na prehodnost in dostopnost javnih odprtih prostorov. Na nivoju podrobnih PIP se predpišejo izjeme za območja, kjer je to potrebno zaradi zahtev opravljanja zdravstvene dejavnosti.			
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti, - dopisovanje po e-pošti.			
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.			

35.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-35
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1292, 1308/1 (del)
	površina (m2)	156, 2194
Datum pridobitve lastninske pravice		2.2.2006
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba (kupoprodajne pogodbe z dne 03.12.2003, dodatka h kupoprodajni pogodbi z dne 27.09.2005 in kupoprodajne pogodbe številka 41121-50/05-6 z dne 17.10.2005) 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		1292: Ureditveno območje za poselitev 1308/1: Ureditveno območje za poselitev (del) Območje kmetijskih zemljišč (del) Območje gozdnih zemljišč (del)
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, 1500 – drevesa in grmičevje, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	51 %, 39 %, 10 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	U - območje mešane urbane rabe (območja izvenmestnih naselij): Območja mešane rabe so prednostno namenjena stanovanjem, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim.	

	Možne dopolnilne dejavnosti so trgovina, osnovna šola, vrtec, (večnamensko) igrišče, prostori krajevne skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko-turistična ponudba, sekundarna stanovanja (predvsem kot posamezni objekti), osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za okolje).
delež različnih NRP	100 % U
EUP	KU-2/13
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2, G
EUP	AV-09
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječih gozdnih površin se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Kmetijska zemljišča, ki so v zaraščanju, je potrebno povrniti v aktivna kmetijska zemljišča. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje površin za bivanje in za centralne dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po površinah za bivanje in za centralne dejavnosti v naselju Ankaran in hkrati Občini Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno mešani urbani rabi (pretežno bivanju z dopolnilnimi dejavnostmi) sta pomembni vprašanji kam se jih umešča in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb je izrazilo pomembna količina in lokacija dejavnosti.

	V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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 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. 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 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje, tako obravnavana lokacija kot tudi druge kot recimo rezerve znotraj ZN Sončni park, nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za bivanje in centralne dejavnosti, večinoma locirana na vzhodni del občine (obravnavano območje, Miljski hrib, na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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 hujšo degradacijo prostora, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje. Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi. d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.
--	--

Ocena potrebne količine zemljišč za bivanje v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse SS površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	468.575	12	145	186.615	58	281.960	87	40
BOVEC	368.651	8	119	183.160	59	185.491	60	45
BOHINJSKA BISTRICA	469.510	11	92	109.746	21	359.763	70	23
MORAVSKE TOPLICE	491.512	4	84	233.509	40	258.002	44	2
RADENCI	708.653	14	138	135.811	26	572.842	111	19

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse SS površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	468.575	12	145	186.615	58	281.960	87	40
BOVEC	368.652	33	233	185.492	117	183.160	116	50
BOHINJSKA BISTRICA	301.719	28	173	63.760	37	237.959	137	21
MORAVSKE TOPLICE	250.946	11	334	85.905	114	165.041	220	34
RADENCI	683.191	45	320	135.340	63	547.851	257	20

Izkazuje se, da je v vseh občinah večina površin za namen SS načrtovana znotraj občinskega središča. Razlike med površinami pozidanih stavbnih zemljišč na prebivalca kažejo na gostoto pozidave, ki je po občinah precej različna. Občina Ankaran ima dobro izkoriščena območja stanovanjskih stavbnih zemljišč, saj s sedanjo izrabo dosega 115 preb/ha. V nasprotju s tem dosega občina Radenci gostoto le 39 preb/ha, kar kaže na redko enodružinsko gradnjo in bolj podeželski značaj naselja. Ob upoštevanju načrtovane srednje gostote pozidave (120-150 preb/ha), ki jo načrtujemo v občini Ankaran tudi v bodoče, je delež površin na prebivalca (145 m²/prebivalca) ustrezen in zadosten. Tudi delež prostorske rezerve je glede na načrtovan razvoj občine ustrezen (40%). Novih večjih širitev stavbnih stanovanjskih površin se ne načrtuje.

Priporočena kvadratura naselitvenih (stanovanjskih) površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 145-150 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

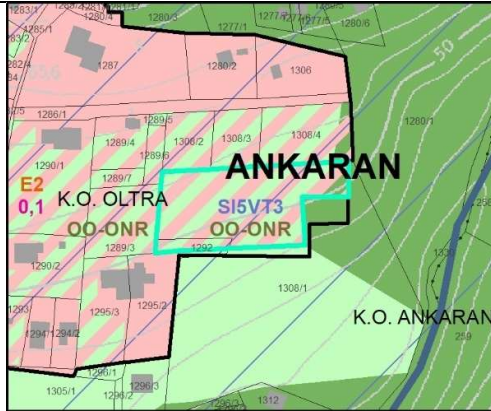
Bilance stavbnih površin

Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih.

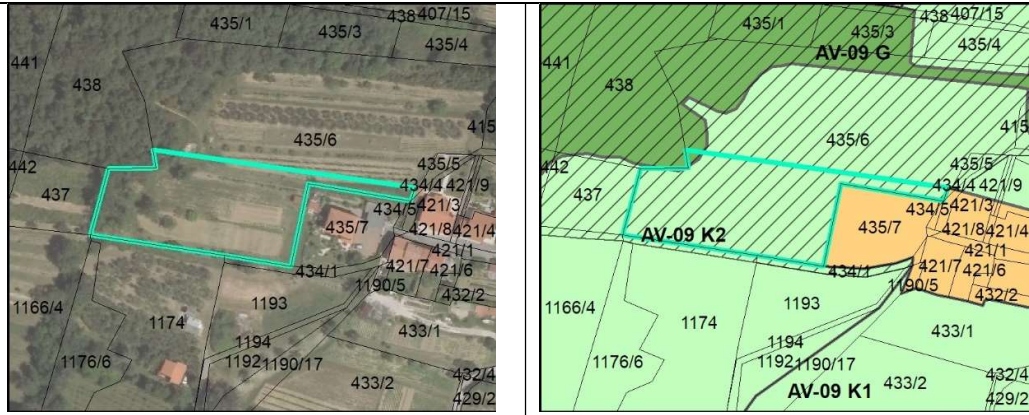
Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor

	umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohraniti in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) - z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Brez posebnosti
OPN – Mnenja 2	Brez posebnosti
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	58
Osnovni namen pobude	Sprememba namenske rabe v stavbno zemljišče za stanovanjsko gradnjo.
Stališče do pobude	Stavbna zemljišča se poveča le za smiselni obseg, ki sledi ugodni konfiguraciji terena in ne za celo parcelo. Obstoječe stavbne površine se vključijo v OPPN, namenjen sanaciji območja.
število pripombe na prvi JR	50
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče in delno kmetijsko v zaraščanju, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

36.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-36
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	435/6 (Ob pridobitvi 31.5.2012 je bila to parcela 435/2)
	površina (m2)	3426
Datum pridobitve lastninske pravice		31.5.2012
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje (sklep o dedovanju z dne 18.04.2011 Okrajno sodišče v Kopru D 15/2011) 4. Darilna pogodba 5. Ostalo_____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1100 – njive in vrtovi, 1300 – trajni travnik, 1500 – drevesa in grmičevje, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	46 %, 39 %, 10 %, 5 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priložnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje),	

	izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-12
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava izvedbenega prostorskega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2
EUP	AV-13
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Zemljišča, ki so po dejanski rabi opredeljena kot gozdna zemljišča in zemljišča, ki so v zaraščanju, je potrebno vzpostaviti kot aktivna kmetijska zemljišča v časovnem obdobju 10 let. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti. Prepoznana pa je že bila pomembnost gozdnih površin, ki se kot klini spuščajo iz zaledja proti obali.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitve je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-12 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Prepoznano je bilo, da je rezervat centralnih dejavnosti neustrezno umeščen na vedutno izpostavljeno območje, ki je težko dostopno, komunalno neopremljeno, posega na sklenjen gozd in zahtevnejši, strm relief. Raba ni ustrezna. Umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven oziroma na rob naselja. Velika prostorska rezerva za pozidavo brez opredeljene vsebine Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: namen stavbnih zemljišč, kam umeščamo stavbna zemljišča, količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljliva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo).
--	--

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.484	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

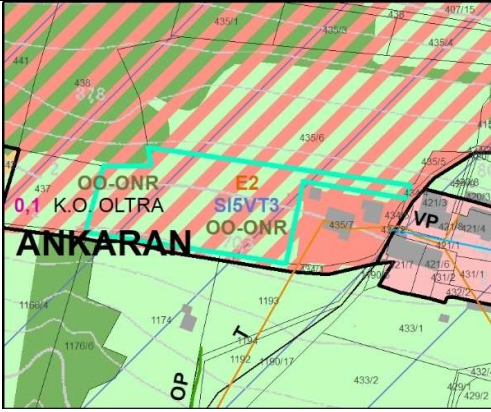
Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin

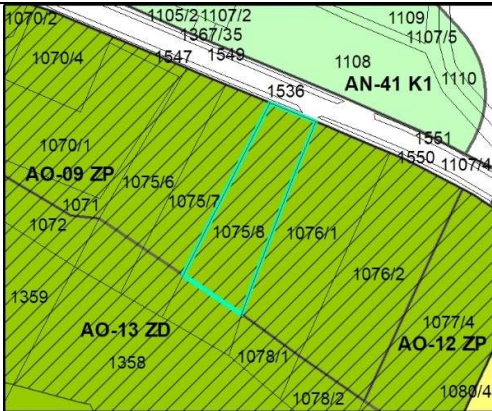
Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

	Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitve (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranjati in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj

	- ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) - z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	94
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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).

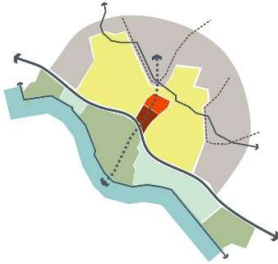
	Stavbna zemljišča so bila načrtovana v nasprotju z zakonsko določenimi cilji in temeljnimi načeli prostorskega načrtovanja, v nasprotju z vizijo razvoja in cilji prostorskega načrtovanja občine, v določenih primerih v nasprotju z posameznimi zakonskimi ali drugimi pravnimi podlagami ter v nasprotju s strokovnimi ugotovitvami, izhajajočimi iz izdelanih strokovnih podlag. Glej splošne odgovore »Prostorsko načrtovanje«, »Vizija prostorskega razvoja občine – razvojni scenariji«, »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankanan«, »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«.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanek, - telefonski pogovori.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankanan	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče oziroma kmetijsko zemljišče v zaraščanju, kar je tudi skladno s predvideno namensko rabo po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnanje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

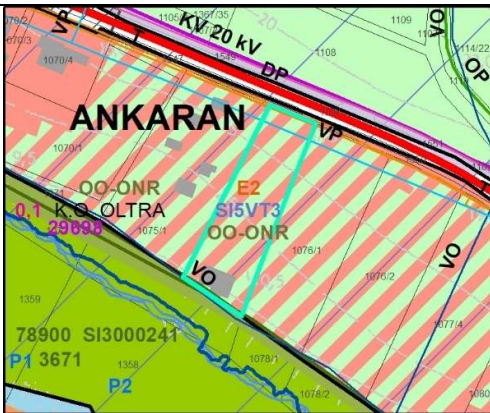
37.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-37
pooblaščenec		Odvetniška pisarna Globevnik in partner d.o.o. Jasna Rajčević, univ.dipl.pravnik
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1075/8 (del) (Ob pridobitvi 24.7.2018 je bila to parcela 1075/1)
	površina (m2)	2081
Datum pridobitve lastninske pravice		24.7.2018
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba z dne 25.04.2018 št. PP/50/2018/946 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1500 – drevesa in grmičevje, 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče	
delež vrste rabe (%)	73 %, 27 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju	

	prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	AO-09
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN: - 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 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 (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.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m in 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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. <u>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)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW,

	Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepoznava v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepoznava kulturne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zelen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.  koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	Na območju naselja Ankaran se kot posebej občutljive izkazujejo določite tistih namenskih rab, ki so vezane na javni prostor. Pri tem sta posebej izpostavljeni rabi »zelene površine« 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Občutljiva območja za evtrifikacijo
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	36
Osnovni namen pobude	Sprememba podrobnejše namenske rabe v območja za športne dejavnosti.
Stališče do pobude	Pobuda se smiselno upošteva.

	Na del območja se skladno z UN Ankaran in drugimi strokovnimi podlagami umešča dejavnosti za šport in rekreacijo. Del teh območij je zajet v DPN, del pa se ureja s predvidenim OPPN.
Številka pripombe na prvi JR	101, 102, 104
Stališče do pripombe	101, 102 - Se ne upošteva 104 – se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	101, 102 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. Zanj 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. 104 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 boljšo 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.
Številka pripombe na drugi JR	21, 22, 23

Pripomba, stališče in obrazložitev	Pripombe se nanašajo na območje EUP AO-09. Pripombe se nanašajo na spremembo vrste stavbne namenske rabe iz zelenih površin v območje centralne dejavnosti, kar je bilo predvideno v obstoječem aktu. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Glej stališče na pripombe št. 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve. Glej tudi splošne obrazložitve, posebej obrazložitev »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov« in stališče na pripombo številka 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve. Pripombe se nanašajo tudi na predlog, da se dovoli gradnja manj zahtevnih objektov v velikosti 100 m². STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Namen OPN OA je, da območje EUP AO-09 in AO-12 postane parkovno območje. Namenska raba ZP (območja zelenih površin – parki) ne omogoča gradnje takih stavb, saj bi sicer bilo potrebno namensko rabo določiti drugače. V kolikor se na teh območjih dovoljujejo objekti, mora biti njihov obseg omejen tako, da se upošteva določbe 37. člena PRS. Glej tudi splošne obrazložitve, posebej odgovore »Vizija prostorskega razvoja občine – razvojni scenariji«, odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«, odgovor »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju krajinskega parka Debeli rtič« in stališče na pripombo številka 101, 102 in 104 v okviru prve javne razgrnitve.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - inšpekcijski postopki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče, kar je tudi skladno s predvideno namensko rabo po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena (oz. le delno) ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Poleg tega je lastnik predmetno nepremičnino pridobil 2 leti po tem, ko se je začel postopke izdelave in sprejemanja OPN ter so bile v sklepu zapisane jasne usmeritve in načela priprave OPN, ki so predvidevale ohranitev nepozidanega obalnega pasu pod t.i. Jadransko cesto. Tako je bila sedanjemu lastniku znana načrtovana sprememba namenske rabe oziroma je imel pred nakupom nepremičnine možnost seznaniti se z dejanskim in pravnim stanjem zemljišča ter tudi načrtovano spremembo namenske rabe le-tega. Glede na to, da je bila sprememba namenske rabe (s tem pa na tak način omejitev pravice) na predmetnem zemljišču ob nakupu le-tega s strani sedanjega lastnika predvidljiva oziroma zelo verjetna (skoraj s stopnjo gotovosti), sedanji lastnik ob nakupu le-te ni mogel upravičeno pričakovati namenske rabe nepremičnine po prejšnjem prostorskem aktu (zazidljivo) ter je s tem ob nakupu nepremičnine v celoti prevzel tveganje glede bodoče spremembe namenske rabe v nezazidljivo. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Lastnik nepremičnine drugih

	okolščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehtanju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.
--	---

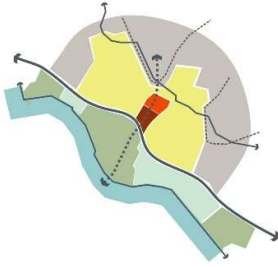
38.

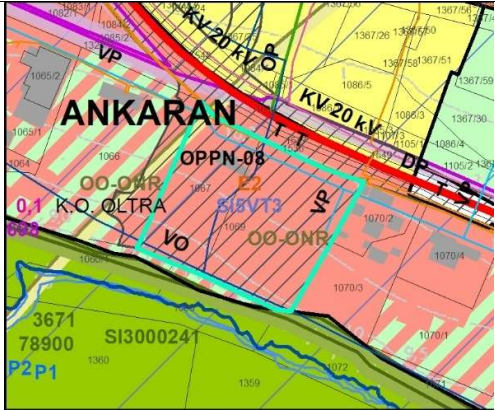
PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-38
pooblaščenec		
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1067, 1069
	površina (m2)	1838, 2774
Datum pridobitve lastninske pravice		1.7.2020
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi (sklep o izročitvi nepremičnine kupcu z dne 17.06.2020 opr. št. I 237/2018, Okrajno sodišče v Kopru) 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitve
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		

	V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Odlok o OPPN "Turistično apartmajsko naselje Oltra", Uradni list RS, št. 71/08
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme (sprejeta Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN »Turistično apartmajsko naselje Oltra«, MOK, april 2008 in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja OPPN »Turistično apartmajsko naselje Oltra«, Uradni list RS, št. 80/2008 z dne 8.8.2008) c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	AO-09
izvedbeni prostorski akt	Predviden OPPN
usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN:

	- 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 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 (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.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m in 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>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:</u> - zunaj zavarovanih območij se določijo in razmejijo območja, na katerih so pozidava, in druge dejavnosti omejene ali po potrebi prepovedane;

	- omejitja 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. <u>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)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulurne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zalen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.

	 koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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 ustrežna in enakopravna dostopnost in sicer tako fizična kot časovna. Takšne zelene površine lahko zagotavljamo z opredelitvijo lokacije in vrisom v grafični del OPN
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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 ustrežna glede na ciljne uporabnike ter željen način mobilnosti.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti

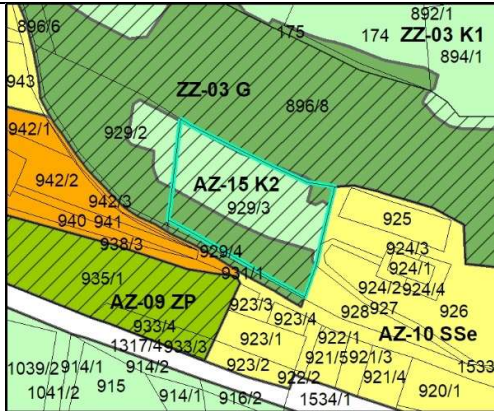
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Območja občutljiva za evtrifikacijo
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	107
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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. Vsebinska 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 zapisano: 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 prostočasne 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.
številka pripombe na drugi JR	24
	Stališča na pripombe, formalno podane na različne nivoje OPN Ankaran in spremljajoče gradivo. - Strateški del, tekstualni in grafični, naj se spremenita tako, da izkazuje skladnost strateškega dela OPN z veljavnim OPPN Turistično apartmajsko naselje Oltra (v nadaljevanju OPPN). STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Strateškega dela OPN se ne prilagodi veljavnemu izvedbenemu aktu, saj hierarhij dokumentov predvideva, da so izvedbeni akti skladni s strateškimi. Zakaj se OPPN izkazuje kot neskladen s strateškim delom, je obsežneje obrazloženo v splošnih odgovorih, predvsem odgovoru »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju Krajinskega parka Debeli rtič« in »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«. - Spremenita naj se 178. in 179. člen na način, da OPPN ostane v veljavi. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Ker OPPN ni skladen s strateškim delom, se ne ohrani v veljavi. Glej splošne odgovore, predvsem odgovore »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju Krajinskega parka Debeli rtič«, »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran« in »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«.

	- Namembnost stavbnih zemljišč naj se ne spremeni. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Namenska raba zemljišč v veljavnem planskem aktu ni skladna s strateškimi usmeritvami Občine Ankaran, zato se ne ohrani. Glej splošne odgovore, predvsem odgovore »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju Krajinskega parka Debeli rtič«, »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran« in »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«. - Strokovna podlaga Scenariji razvoja naj se objavijo v slovenskem jeziku. SP za poselitev in analiza pravnih podlag naj se popravita in dopolnita. STALIŠČE: BREZPREDMETNA Strokovne podlage niso predmet pripomb in predlogov. Pripombe in predloge se podaja le na OPN in Okoljsko poročilo. OPN je, skladno z zahtevami, pripravljen tako v slovenskem kot italijanskem jeziku. - Okoljsko poročilo – pridobijo naj se dopolnilne smernice glede potrebnosti izvedbe predhodnih arheoloških raziskav, dopolnitev OP z že izdelanim CPVO in upoštevanje že predlaganih omilitvenih ukrepov. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Okoljsko poročilo je pridobilo mnenje Sektorja za CPVO o ustreznosti okoljskega poročila za razgrnitev, s čimer je izpolnjen pogoj, da se le to lahko razgrne. Vsebina okoljskega poročila je bila pred razgrnitvijo dodatno usklajena z mnenjem Ministrstvom za kulturo. Glej tudi splošne odgovore in stališče na pripombo št. 107 iz prve javne razgrnitve.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti, - telefonski pogovori, - SMS sporočila.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Lastnik je predmetno nepremičnino pridobil 4 leta po tem, ko se je začel postopke izdelave in sprejemanja OPN ter so bile v sklepu zapisane jasne usmeritve in načela priprave OPN, ki so predvidevale ohranitev nepozidanega obalnega pasu pod t.i. Jadransko cesto. Ravno tako je bila pred nakupom nepremičnine s strani sedanjega lastnika opravljena prva razgrnitev osnutka OPN in druga razgrnitev dopoljenega osnutka OPN ter opravljeni javni obravnavi, iz katerih je jasno izhajala sprememba namenske rabe. Tako je bila sedanjemu lastniku znana načrtovana sprememba namenske rabe oziroma je imel pred nakupom nepremičnine možnost seznaniti se z dejanskim in pravnim stanjem zemljišča ter tudi načrtovano spremembo namenske rabe le-tega. Glede na to, da je bila sprememba namenske rabe (s tem pa na tak način omejitev pravice) na predmetnem zemljišču ob nakupu le-tega s strani sedanjega lastnika predvidljiva oziroma zelo verjetna (skoraj s stopnjo gotovosti), sedanji lastnik ob nakupu le-te ni mogel upravičeno pričakovati namenske rabe nepremičnine po prejšnjem prostorskem aktu (zazidljivo) ter je s tem ob nakupu nepremičnine v celoti prevzel tveganje glede bodoče spremembe namenske rabe v nezazidljivo. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično

	ravnovesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.
--	---

39.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-39
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	929/3 (Ob pridobitvi je bila to parcela 929/1)
	površina (m2)	2875
Datum pridobitve lastninske pravice		5.11.2009
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi a) Javna dražba dne 3.9.2020 na podlagi sklepa o prodaji – dodatni, Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr.št. 480/2018 z dne 13.5.2020. 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo (Na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila št. SV 1898/09 z dne 4/11.2009 z overjenim prepisom delitvenega načrta prenosne družbe Veletekstil d.d. z dne 11/3-2009, Sklepa o vpisu spremembe pri družbi, Srg 2009/10260 z dne 23/4-2009 in sklepa o ustanovitvi subjekta Srg 2009/11073 z dne 23/4-2009 se vknjiži lastninska pravica)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	2000 – gozd, 1100 – njive in vrtovi, 1300 – trajni travnik, 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	36 %, 31 %, 18 %, 12 %, 3 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o	

	spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-7
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2, G
EUP	AZ-15
izvedbeni prostorski akt	PIP
Vsebina PIP	Splošni pogoji
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	

Strokovna podlaga	- Urbanistična zasnova naselja Ankaran, Locus d.o.o., 2017 - Krajinska zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 - Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019 - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 - Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje centralnih dejavnosti v občini Ankaran	Potrebe načrtovanja centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Dejavnosti v prostor umeščamo na podlagi razvojnih ciljev občine, pri tem upoštevajoč dejansko stanje prostora in urbanistične koncepte razmestitve dejavnosti. Dejavnosti v prostor umeščamo tako, da sledijo konceptu prostorskega razvoja občine na način, da med seboj ne ustvarjajo konfliktov. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni predvsem vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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 presojeane le iz vidika ustreznosti sicer v naprej določene lokacije za predlagan namen.

	V primeru Občine Ankaran so navedeni koraki vsebinsko pomenili sledeče: 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. 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). 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. 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 povezuje 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. Območja za bivanje in območja za družbene dejavnosti se pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Tudi pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj lokalnih središč, ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

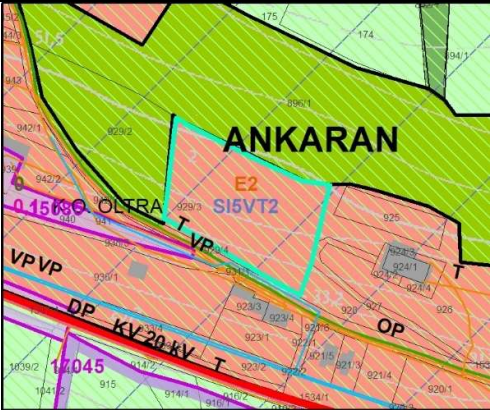
Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

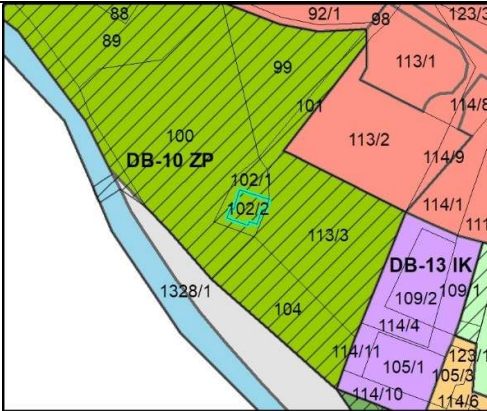
	Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).
Načrtovanje stavbnih zemljišč v Krajinskem parku Debeli rtič	<u>Odlok o Krajinskem parku Debeli rtič (Uradni list RS, št. 48/2018)</u>. Odlok določa varstvene režime, ki so vezani na varstvena območja. Območje spada v tretje varstveno območje. v 9. členu so podane razvojno varstvene usmeritve. Za doseganje trajnostnega razvoja iz prejšnjega odstavka se spodbuja: - sonaravna kmetijska pridelava ter trajnostna/sonaravna oblika ribištva in marikulture ter povezave le-teh s trajnostnim turizmom; - kmetijska pridelava avtohtonih in tradicionalnih sort kulturnih rastlin, ki izhajajo iz širšega območja parka in prakse, s katerimi se ohranjajo značilni krajinski elementi ter ohranja ali povečuje mozaičnost krajine in biotska pestrost; - obnovo naravne vegetacije, tj. sestojev hrasta na robu in med vinogradi, kjer se spodbuja ekološka pridelava; - širjenje sestojev hrastovega gozda, povečanje obsega naravnih krajinskih prvin na območju kmetijske rabe v obliki mejic in gozdnih površin; - trajnostne oblike rekreacije in turizma, kot so naravoslovni turizem z vodenimi ogledi naravnih vrednot, kopnimi in morskimi učnimi potmi, ne le na zavarovanem območju, temveč širšem območju Občine Ankaran; - vzgojno izobraževalno dejavnost v povezavi z bližnjimi vzgojno izobraževalnimi institucijami in MZL RKS; - valorizacijo nepremične kulturne dediščine na tem mejnem in arheološko bogatem območju v izobraževalne in turistične namene. - Varstvene usmeritve se uresničujejo tako, da se med drugim: - usmerja dejavnosti, ki povzročajo hrup, izven območja parka in se jih načrtuje v taki oddaljenosti od parka, da v parku ne povzročajo negativnih vplivov; - pri načrtovanju prostorskih ureditev, posegov ter obsega in načinov izvajanja različnih dejavnosti zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti; - ohranja naravna območja ter sonaravno rabo prostora; - načrtuje in uporablja zeleno infrastrukturo in vegetacijske prvine v krajini na način, ki omogoča večnamensko rabo posameznih območji, zlasti z usklajevanjem obiska in rekreacije na poselitvenih ali kmetijskih območjih; - načrtuje in oblikuje infrastrukturo za obisk in trženje dejavnosti, storitev ali proizvodov na način, da se ohranja vizualne kakovosti krajine, vključno s preprečevanjem postavljanja motečih objektov ali opreme, kot so table in reklamni panoji; - vzpostavi infrastrukturo za obiskovanje celotnega območja in posameznih naravnih vrednot z namenom predstavitve območja, ki zmanjšuje negativne vplive obiskovanja;

	11. člen podaja splošni varstveni režim, ki regulira posege, dejavnosti in ravnanja v tretjem varstvenem območju 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 območja, 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. Samo načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN je skladno z določili predmetnega odloka.
Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine zahodnega zalednega dela občine Ankaran	Konkretno območje je kmetijsko zemljišče v zaraščanju, ki je razen v delu, kjer meji na razpršeno gradnjo, obdano z gozdom.

	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje zahod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohraniti in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Enota ima izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Enota Zaledje zahod obsega pobočne površine severno in zahodno od naselja Ankaran, za katere je značilna močna razdrobljenost kmetijskih, gozdnih in poselitvenih površin. Enota ni vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj ■ ohranitev mešanosti in mozaične prepleta kmetijskih kultur ■ ohraniti in obnoviti gozdne kline ■ ohranjanje stanja poselitve, pozidave naj se ne zgoščuje ■ na območje je možno umeščati rastlinjake in druge vizualno bolj moteče objekte za potrebe kmetijstva
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Krajnski park Debeli rtič Ankaran – Kulturna krajina Debeli rtič
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)

NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	65
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- Na javni dražbi z dne 3.9.2020 Občina Ankaran podala izjavo o v dopolnjenem osnutku OPN predvideni uskladitvi namenske rabe z dejansko rabo zemljišča.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

40.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-40
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	102/2
	površina (m2)	156
Datum pridobitve lastninske pravice		28.12.2009
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo (Na podlagi sklepov Okrajnega sodišča v Kopru opr.št. N 87/2005 z dne 28.5.2008 in z dne 13.1.2009 ter obvestila GURS, Območne geodetske uprave Koper št. 02132-00377/2009 z dne 11.6.2009 se vzpostavi etažna lastnina)
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	3000 - pozidano	
delež vrste rabe (%)	100 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne	

	proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-1
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče 3. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden, vendar zemljišče že (delno) komunalno opremljeno b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 4. komunalno opremljeno
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	DB-10
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Dovoljeno urejanje arboretuma. Za ureditev območja se izdelava celovita parkovna zasnova, ki obsega tudi enote DB-09, DB-11 in DB-17. Zasnova naj obravnava tudi umestitve pešpoti, urbane opreme in drugih parkovnih elementov ter načrtovanje hortikulturnih vsebin. Predhodno je potrebno inventarizirati drevesni fond ter opredeliti njegovo dendrološko vrednost. Potrebno je zagotavljati prehodnost obalnega pasu. Vse grajene ovire na pešpoti vzdolž obale je potrebno odstraniti. Območje je potrebno urediti na način, da postane boljše in enakopravno peš dostopno vsem pešcem, tudi osebam z oviranostmi, za kar so dovoljene tudi umestitve dvigal in drugih rešitev za neposredni dostop v morje za osebe s posebnimi potrebami. Omogočiti je potrebno peš prehodnost območja. Drevnina se mora ohranjati in dosajevati skladno s parkovno zasnovo. Ohranja se pomen vhodnega drevoreda cipres ter njegov širši pomen v kulturni krajini. Zelenih površin ni dovoljeno zmanjševati, temveč se ohranijo oziroma nadgradijo (parkovna vegetacija, drevesno grmovne zasaditve).

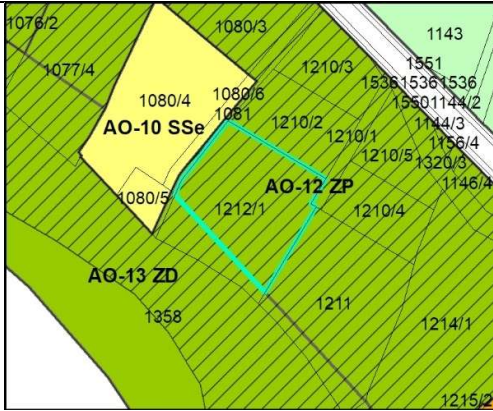
	Novogradnja stavb in športnih površin ni dovoljena. Dovoljeno je vzdrževanje ali odstranitev obstoječih objektov ter sprememba namembnosti skladno z namensko rabo. Na podlagi zasnove se lahko pomožne stavbe umestijo tudi drugače, vendar se njihova skupna površina ne sme povečati. Obstoječa igrišča se sanirajo. Športna igrišča se lahko ob vzpostavitvi zelenih površin na predhodno odstranjenem igrišču, nadomestijo tudi na drugi lokaciji. Na območje se ne omogoča dostopa z osebnim avtomobilom, razen za potrebe vzdrževanja, dostave in intervencije. Možno je umeščati lokalno pristanišče, namenjeno za domači javni potniški promet s pripadajočo pristaniško infrastrukturo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m in 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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. <u>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)</u> 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.

Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Podpira se razvoj zdraviliške dejavnosti na tem območju ter ohranjanje pomembnih parkovnih površin zanj. Krajinska zasnova prepozna območje kot pomembno krajinsko prizorišče, ki ga je potrebno ohranjati in nadgrajevati. Podaja konkretne usmitve za urejanje in razvoj, v smislu, da se stanje poselitve ohranja, novih poselitvenih območij naj se ne omogoča. Območje naj bo javno dostopno. Ohranjajo naj se vegetacijske in druge prvine parkovnih površin. Obstoječa raba stanovanjske stavbe se ohranja le skladno s pridobljenimi dovoljenji.
Zelene parkovne površine	Na območju Občine Ankaran se kot posebej občutljive izkazujejo določitve tistih namenskih rab, ki so vezane na javni prostor. Pri tem sta posebej izpostavljeni rabi »zelene površine« in »centralne dejavnosti«. Posebej pomembno je umeščanje namenske rabe zelenih površin, ki so nujno potrebne za kvalitetno bivanja občanov. 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. V obravnavanem primeru gre za parkovne površine visoke vrednosti, kar je prepoznano tudi z njihovo zaščito kot kulturno in naravno dediščino. 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.
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. V krajini je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	Park letovišča na Debelem rtiču s številnimi sredozemskimi drevesnimi in grmovnimi vrstami Krajinski park Debeli Rtič Ankaran - Kulturna krajina Debeli rtič

	Ankaran - Arboretum Debeli rtič Ankaran - Arheološko območje Debeli Rtič
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	85
Stališče do pripombe	85 - kompleksna
Utemeljitev stališča	85 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 ohraniti 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 nastanitev staršev otrok s spremstvom povečajo, zelene površine pa v celoti ohranijo. Konkretno stališče do pripombe: 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.«
številka pripombe na drugi JR	20 b

Pripomba, stališče in obrazložitev	Za območje MZL naj se zaradi varovanja najranljivejših skupin populacije v celoti odpravijo vse omejitve glede ograjevanja, kar podpira tudi policija, saj je to specializirana dejavnost in nujno varovano območje. STALIŠČE: SE SMISELNO UPOŠTEVA Pripomba se upošteva na sledeči način: Odperti javni prostor so površine, ki so, ne glede na lastništvo, pod enakimi pogoji dostopne vsem (3. člen OPN). V enotah urejanja prostora, kjer je definiran odperti javni prostor, se parternega prostora ne sme ograjevati ali njegove prehodnosti omejevali za pešce. Odperti javni prostor mora v skladu z možnostmi zagotavljati enakopravno peš dostopnost tudi osebam z oviranostmi. Obstoječih peš povezav znotraj naselja ni dovoljeno prekinjati. Območje za pešca je dovoljeno od območij za motorni promet ločevati le s potopnimi ali fiksnimi stebrički oziroma drugo rešitvijo, ki ne predstavlja bariere pri gibanju pešcev in dojemanju prostora, razen če je drugačna ureditev predpisana z OPPN ali z arhitekturnim natečajem. Ograjevanje je izjemoma dovoljeno tam, kjer je tako določeno s tem odlokom ali drugimi predpisi. (117. člen OPN).										
	Izsek iz tabele 159. člena OPN <table><tr><td>Členitev podrobne namenske rabe</td><td>CDz Zdravstvena, zdraviliška dejavnost in socialno varstvo</td><td>CDv verska dejavnost</td><td>CDo Mešane dejavnosti centralne</td><td>CDi dejavnosti vzgoje in izobraževanja</td></tr><tr><td>Merila in pogoji za oblikovanje</td><td colspan="4">Odperti javni prostor. Dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo ter varovalne ograje otroških vrtcev. Ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja.</td></tr></table>	Členitev podrobne namenske rabe	CDz Zdravstvena, zdraviliška dejavnost in socialno varstvo	CDv verska dejavnost	CDo Mešane dejavnosti centralne	CDi dejavnosti vzgoje in izobraževanja	Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo ter varovalne ograje otroških vrtcev. Ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja.			
	Členitev podrobne namenske rabe	CDz Zdravstvena, zdraviliška dejavnost in socialno varstvo	CDv verska dejavnost	CDo Mešane dejavnosti centralne	CDi dejavnosti vzgoje in izobraževanja						
	Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo ter varovalne ograje otroških vrtcev. Ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja.									
	Izsek iz tabele 161. člena OPN <table><tr><td>Podrobna namenska raba</td><td>BT površine za turizem</td><td>BC športni centri</td></tr><tr><td>Merila in pogoji za oblikovanje</td><td colspan="2">Odperti javni prostor. Na območjih športnih centrov BC so dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Površin za turizem BT se ne ograjuje.</td></tr></table>	Podrobna namenska raba	BT površine za turizem	BC športni centri	Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Na območjih športnih centrov BC so dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Površin za turizem BT se ne ograjuje.					
Podrobna namenska raba	BT površine za turizem	BC športni centri									
Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Na območjih športnih centrov BC so dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Površin za turizem BT se ne ograjuje.										
Izsek iz tabele 162. člena OPN <table><tr><td>Podrobnejša namenska raba</td><td>ZS površine za oddih, rekreacijo in šport</td><td>ZP parki</td><td>ZD zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo</td><td>ZK pokopališča</td></tr><tr><td>Merila in pogoji za oblikovanje</td><td colspan="4">Odperti javni prostor. Parkovnih površin (ZP) se ne ograjuje. Če se zaradi varovanja oziroma zaščite parkovne površine omeji, se uporabljajo žive meje iz avtohtonega rastja. Na površinah za (ZS) dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Vse ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Na območjih kampov je lahko ograja visoka max 1,5 m. Zelenih pasov (ZD) se ne ograjuje. Pokopališča (ZK) se lahko ogradi. Ograditev se izvede na način, da se ohranja vizualni stik z okolico.</td></tr></table>	Podrobnejša namenska raba	ZS površine za oddih, rekreacijo in šport	ZP parki	ZD zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo	ZK pokopališča	Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Parkovnih površin (ZP) se ne ograjuje. Če se zaradi varovanja oziroma zaščite parkovne površine omeji, se uporabljajo žive meje iz avtohtonega rastja. Na površinah za (ZS) dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Vse ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Na območjih kampov je lahko ograja visoka max 1,5 m. Zelenih pasov (ZD) se ne ograjuje. Pokopališča (ZK) se lahko ogradi. Ograditev se izvede na način, da se ohranja vizualni stik z okolico.				
Podrobnejša namenska raba	ZS površine za oddih, rekreacijo in šport	ZP parki	ZD zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo	ZK pokopališča							
Merila in pogoji za oblikovanje	Odperti javni prostor. Parkovnih površin (ZP) se ne ograjuje. Če se zaradi varovanja oziroma zaščite parkovne površine omeji, se uporabljajo žive meje iz avtohtonega rastja. Na površinah za (ZS) dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Vse ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Na območjih kampov je lahko ograja visoka max 1,5 m. Zelenih pasov (ZD) se ne ograjuje. Pokopališča (ZK) se lahko ogradi. Ograditev se izvede na način, da se ohranja vizualni stik z okolico.										
Izsek iz tabele 173. člena – prikazano je le besedilo, ki se nanaša na prehodnost in dostopnost javnih odprtih prostorov. Na nivoju podrobnih PIP se predpišejo izjeme za območja, kjer je to potrebno zaradi zahtev opravljanja zdravstvene dejavnosti.											
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po redni pošti, - dopisovanje po e-pošti.										
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.										

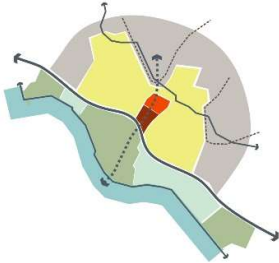
41.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik	L-41	
pooblaščenec	/	
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1212/1 (del)
	površina (m2)	2412
Datum pridobitve lastninske pravice	18.3.1998	
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)	1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____	
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice	Ureditveno območje za poselitev	
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
 		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1230 – oljčnik, 1100 – njiva ali vrt, 2000 – gozd, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	73 %, 18 %, 8 %, 1 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri	

	in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-10
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. Predviden, komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 3. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	ZP
EUP	AO-12
izvedbeni prostorski akt	OPPN
usmeritev za OPPN	Usmeritve za OPPN:

	- Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči. - Pretežno 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, Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajinski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m in 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>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:</u>

	- zunaj zavarovanih območij se določijo in razmejijo območja, na katerih so pozidava, in druge dejavnosti omejene ali po potrebi prepovedane; - omejitve 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kulturne terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulturne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarjenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zelen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.

	 koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	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 »zelene površine« 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
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. 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.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti

Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Območja občutljiva za evtrifikacijo
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	36
Osnovni namen pobude	Sprememba podrobnejše namenske rabe v območja za športne dejavnosti.
Stališče do pobude	Pobuda se smiselno upošteva. Na del območja se skladno z UN Ankaran in drugimi strokovnimi podlagami umešča dejavnosti za šport in rekreacijo. Del teh območij je zajet v DPN, del pa se ureja s predvidenim OPPN.
številka pripombe na prvi JR	19, 62
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

42.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-42
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	407/2
	površina (m ²)	24.348
Datum pridobitve lastninske pravice		21.6.2017
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi (sodna odločba z dne 29.03.2017 Sklep Okrožnega sodišča v Celju, opr. št. Srg 2017/11987) 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče, 1500 – drevesa in grmičevje, 1300 – trajni travnik, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	40 %, 28 %, 20 %, 11 %, 1 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje),	

	izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.
delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-12
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava izvedbenega prostorskega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-7, KC-12, KC-13, KC-16, KC-17, KC-20, KS-4, KS-8 in KU-2/13, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2
EUP	AV-13
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Zemljišča, ki so po dejanski rabi opredeljena kot gozdna zemljišča in zemljišča, ki so v zaraščanju, je potrebno vzpostaviti kot aktivna kmetijska zemljišča v časovnem obdobju 10 let. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Anakran, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti. Prepoznana pa je že bila pomembnost gozdnih površin, ki se kot klini spuščajo iz zaledja proti obali.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitev je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-12 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Prepoznano je bilo, da je rezervat centralnih dejavnosti neustrezno umeščen na vedutno izpostavljeno območje, ki je težko dostopno, komunalno neopremljeno, posega na sklenjen gozd in zahtevnejši, strm relief. Raba ni ustrezna. Umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven oziroma na rob naselja. Velika prostorska rezerva za pozidavo brez opredeljene vsebine Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: • namen stavbnih zemljišč, • kam umeščamo stavbna zemljišča, • količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 povezuje 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična
--	--

dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo).

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

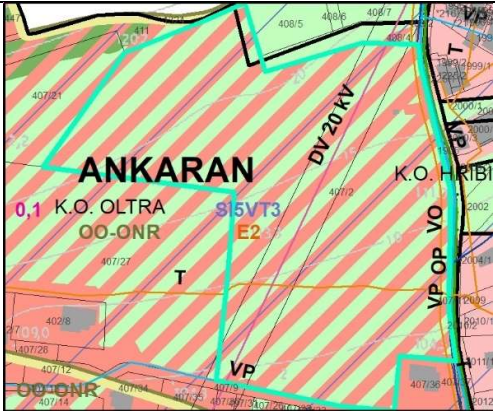
Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

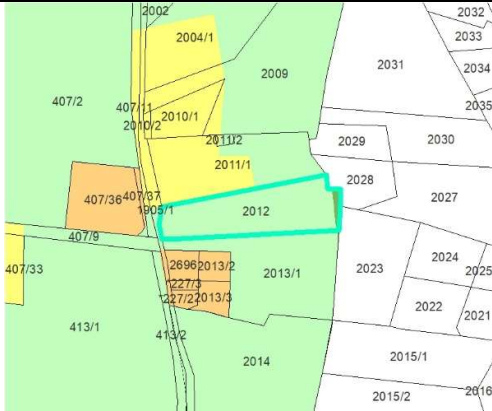
Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).

Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj. Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna prvina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranяти in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena

	gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) z odstranitvijo obcestnega rastja izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	12, 15, 45
Osnovni namen pobud	Sprememba namenske rabe v stavbno za izgradnjo stanovanjskih objektov.
Stališče do pobud	Generiranje nove razpršene gradnje. Obsežnejše območje nepozidanih stavbnih zemljišč na tem območju se izvzame iz zazidljivih površin. Zemljišča postanejo nezazidljiva.

	Nova območja namenjena bivanju se skladno s strateškim delom OPN Ankaran usmerjajo v območje naselja Ankaran (območje obravnavano z UN Ankaran).
številka pripombe na prvi JR	45
Stališče do pripombe	Se ne upošteva
Utemeljitev stališča	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«.
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Lastnik je predmetno nepremičnino pridobil 1 leta po tem, ko se je začel postopke izdelave in sprejemanja OPN ter so bile v sklepu zapisane jasne usmeritve in načela priprave OPN. Tako je bila sedanjemu lastniku znana načrtovana sprememba namenske rabe oziroma je imel pred nakupom nepremičnine možnost seznaniti se z dejanskim in pravnim stanjem zemljišča ter tudi načrtovano spremembo namenske rabe le-tega. Glede na to, da je bila sprememba namenske rabe (s tem pa na tak način omejitev pravice) na predmetnem zemljišču ob nakupu le-tega s strani sedanjega lastnika predvidljiva, sedanji lastnik ob nakupu le-te ni mogel upravičeno pričakovati namenske rabe nepremičnine po prejšnjem prostorskem aktu (zazidljivo) ter je s tem ob nakupu nepremičnine v celoti prevzel tveganje glede bodoče spremembe namenske rabe v nezazidljivo. Dejanska raba tega zemljišča je kmetijska ter so jo kot tako tudi lastnik (in njegovi pravni predniki) uporabljali, kar je skladno tudi s predvideno spremembo namenske rabe po OPN. Kljub temu, da je po do sedaj veljavnem prostorskem aktu to zemljišče sicer sodilo med zazidljiva zemljišča, lastnik na tej nepremičnini ni mogel graditi in pridobiti gradbenega dovoljenja saj za to ni bil sprejet ustrezen izvedbeni prostorski akt, sama nepremičnina pa ni komunalno opremljena. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

43.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-43
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2590
	parc. številka	2012
	površina (m2)	1.416
Datum pridobitve lastninske pravice		15.4.1991 lastnina do ¼ 25.5.2001 lastnina do celote
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje - leta 1991, do 1/4 4. Darilna pogodba 5. Ostalo - pogodba o razdelitvi solastnine, do celote
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitev (del) Območje kmetijskih zemljišč (del)
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1100 – njiva oz. vrt, 3000 - pozidano in sorodno, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	63 %, 24 %, 13 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	U - območje mešane urbane rabe (območja izvenmestnih naselij): Območja mešane rabe so prednostno namenjena stanovanjem, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so trgovina, osnovna šola, vrtec, (večnamensko) igrišče, prostori krajevne skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko-turistična ponudba, sekundarna stanovanja (predvsem kot posamezni objekti), osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni	

	obraci (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za okolje).
delež različnih NRP	49 % U
EUP	KU-2/16 (del), KK (del)
izvedbeni prostorski akt	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list RS, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009).
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče na katerem ni bilo izdano gradbeno dovoljenje oziroma izvedeni priključki na GJI, vendar komunalna infrastruktura na parceli (delno) prisotna b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	/
OPN	
namenska raba prostora	K2
EUP	AV-09
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP	Obstoječih gozdnih površin se praviloma ne zmanjšuje. Vzpostavi se gozdne koridorje med obstoječimi zaključenimi gozdnimi površinami. Območje slapov, vodotoka in vegetacije ob vodotoku Kolombin se ohranja v naravnem stanju, tako da se zagotavlja ohranjanje hidrološke naravne vrednote. Vzpostavi se peš povezave med zaselki in Ankaranom ter pešpot ob Ivančičevi cesti.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	_Strokovne podlage za poselitev, Locus d.o.o., 2017 _Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 _Urbanistična zasnova Ankarana, Locus d.o.o., 2017 _Krajinska zasnova Ankarana, Locus d.o.o., 2017 _kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. _Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019.

Razvojni scenarij	 Sintezni razvojni scenarij Kljub štirim različnim razvojnim scenarijem in sinteznemu končnemu scenariju, območje v nobenem ni bilo prepoznano kot potencialno razvojno območje nobene od dejavnosti.
Preveritev skladnosti veljavnega akta z razvojnim scenarijem in projektno listino občine	Strokovna podlaga za poselitve je vrednotila ustreznost načrtovane namenske rabe v planskih aktih. Pri preverjanju načrtovane namenske rabe C – centralne dejavnosti na območju KC-20 je že v prvi fazi, pred izdelavo drugih strokovnih podlag, ugotovila neskladnost z občinskim razvojnim scenarijem in projektno listino občine. Na obravnavanem območju je obstoječa dejavnost predvsem bivanje, načrtovano pa je umeščanje centralnih dejavnosti na območje razpršene poselitve izven naselja s (pre)veliko prostorsko rezervo za pozidavo z nedoločeno vsebino. Količine potrebnih stavbnih rezerv za centralne dejavnosti ter njihova umestitev so bile kasneje preverjene z UN Ankaran (glej spodaj).
Načrtovanje površin za bivanje in za centralne dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po površinah za bivanje in za centralne dejavnosti v naselju Ankaran in hkrati Občini Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno mešani urbani rabi (pretežno bivanju z dopolnilnimi dejavnostmi) sta pomembni vprašanji kam se jih umešča in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov. 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 pri načrtovanju javnih potreb je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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 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. 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 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). 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. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje, tako obravnavana lokacijo kot tudi druge kot recimo rezerve znotraj ZN Sončni park, nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za bivanje in centralne dejavnosti, večinoma locirana na vzhodni del občine (obravnavano območje, Miljski hrib, na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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 hujšo degradacijo prostora, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje. Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi.
--	---

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za bivanje v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse SS površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	468.575	12	145	186.615	58	281.960	87	40
BOVEC	368.651	8	119	183.160	59	185.491	60	45
BOHINJSKA BISTRICA	469.510	11	92	109.746	21	359.763	70	23
MORAVSKE TOPLICE	491.512	4	84	233.509	40	258.002	44	2
RADENCI	708.653	14	138	135.811	26	572.842	111	19

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse SS površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	468.575	12	145	186.615	58	281.960	87	40
BOVEC	368.652	33	233	185.492	117	183.160	116	50
BOHINJSKA BISTRICA	301.719	28	173	63.760	37	237.959	137	21
MORAVSKE TOPLICE	250.946	11	334	85.905	114	165.041	220	34
RADENCI	683.191	45	320	135.340	63	547.851	257	20

Izkazuje se, da je v vseh občinah večina površin za namen SS načrtovana znotraj občinskega središča. Razlike med površinami pozidanih stavbnih zemljišč na prebivalca kažejo na gostoto pozidave, ki je po občinah precej različna. Občina Ankaran ima dobro izkoriščena območja stanovanjskih stavbnih zemljišč, saj s sedanjo izrabo dosega 115 preb/ha. V nasprotju s tem dosega občina Radenci gostoto le 39 preb/ha, kar kaže na redko enodružinsko gradnjo in bolj podeželski značaj naselja. Ob upoštevanju načrtovane srednje gostote pozidave (120-150 preb/ha), ki jo načrtujemo v občini Ankaran tudi v bodoče, je delež površin na prebivalca (145 m²/prebivalca) ustrezen in zadosten. Tudi delež prostorske rezerve je glede na načrtovan razvoj občine ustrezen (40%). Novih večjih širitvev stavbnih stanovanjskih površin se ne načrtuje.

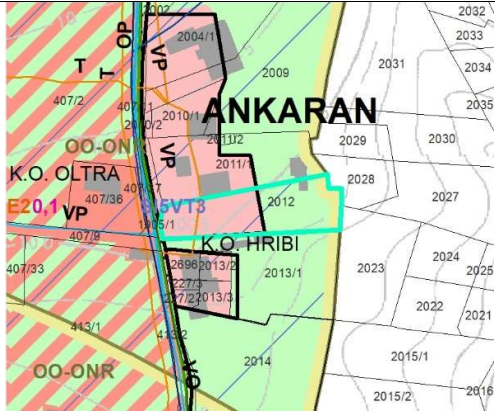
Priporočena kvadratura naselitvenih (stanovanjskih) površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 145-150 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

Bilance stavbnih površin

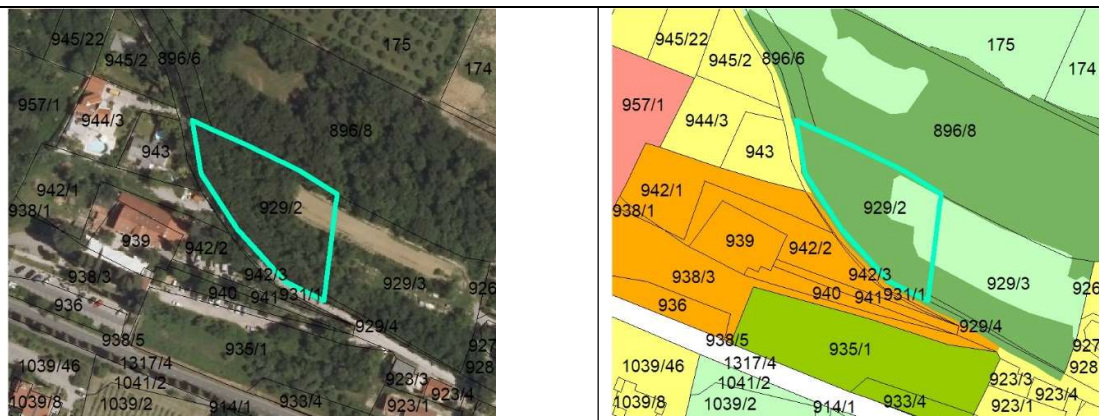
Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine

Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih.

	Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več.
Ohranjanje gozdne in kmetijske krajine nad Jadransko cesto oziroma ohranjanje odprte krajine vzhodnega zalednega dela občine Ankaran	Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje vzhod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Za pobočja nad Jadransko cesto vzhodno od naselja Ankaran so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Z izjemo območja Kolombini (razpršena gradnja) ima enota izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj - ohraniti pestro in kakovostno krajinsko sliko območja in pestro kulturno krajino - ohraniti mešanost in mozaični preplet kmetijskih kultur - ohraniti in spodbujati vzdrževanje kulturnih teras - ohraniti gozdne kline - ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča, razen v okviru sanacije razpršene gradnje - izboljšati orientacijo s poudarjanjem ključnih vozlišč s krajinskimi ureditvami, spremembami obcestne krajine, ne z grajenimi površinami (npr. Krožišče) - z odstranitvijo obcestnega rastiča izboljšati preglednost prostora, daljše poglede na kakovostno kulturno krajino in industrijsko dediščino pristanišča Koper.

Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora: /	
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	/
številka pripombe na drugi JR	5
Vsebina in stališče	Pobuda za ohranitev stavbnega zemljišča. Predmet druge javne razgrnitve OPN so bile le tiste vsebine, ki so se na podlagi pozitivnih stališč do pripomb v prvi razgrnitvi, spremenile. Določila akta, ki veljajo za dotično parcelo, se niso spremenila, zato to ni bil predmet javne razgrnitve. Stranki, ki je sicer kljub temu podala pripombo na drugi javni razgrnitvi, je bil podan odgovor z javno objavo stališč do pripomb in predlogov, podanih na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN Občine Ankaran, dne 14.4.2020.
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	/
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen.

44.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-44
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	929/2
	površina (m2)	2.302
Datum pridobitve lastninske pravice		10.8.2007
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba - z dne 9.8.2007 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo - stečajni postopek po sklepu Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 29.7.2015, javna dražba z dne 2.9.2020.
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Območje za rekreacijo in urbano zelenje
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	2000- gozd, 1100 – njiva, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	77 %, 16 %, 7 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	Z – območja za rekreacijo in urbano zelenje	
delež različnih NRP	100 % Z	
EUP	KZ-2	
izvedbeni prostorski akt	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list RS, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009).	
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno):	

	A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. sprejet – možnost komunalne opreme c. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme d. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče na katerem ni bilo izdano gradbeno dovoljenje oziroma izvedeni priključki na GJI - komunalno neopremljeno zemljišče b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Ni začnih ukrepov
OPN	
namenska raba prostora	K2, G
EUP	ZZ-03
izvedbeni prostorski akt	PIP
Vsebina PPIP	/
UTEMELITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	- Urbanistična zasnova naselja Ankaran, Locus d.o.o., 2017 - Krajinska zasnova Ankaran, Locus d.o.o., 2017 - Bilance stavbnih zemljišč v Občini Ankaran, LOCUS d.o.o., julij 2018, junij 2019 - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW in FA, januar 2017 - Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje centralnih dejavnosti v občini Ankaran	Potrebe načrtovanja centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Dejavnosti v prostor umeščamo na podlagi razvojnih ciljev občine, pri tem upoštevajoč dejansko stanje prostora in urbanistične koncepte razmestitve dejavnosti. Dejavnosti v prostor umeščamo tako, da sledijo konceptu prostorskega razvoja občine na način, da med seboj ne ustvarjajo konfliktov. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni predvsem vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za želeni razvoj, je občina 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 presoјane le iz vidika ustreznosti sicer v naprej določene lokacije za predlagan namen. V primeru Občine Ankaran so navedeni koraki vsebinsko pomenili sledeče: 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. 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). 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. 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 povezujeta 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.

Območja za bivanje in območja za družbene dejavnosti se pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta.

Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

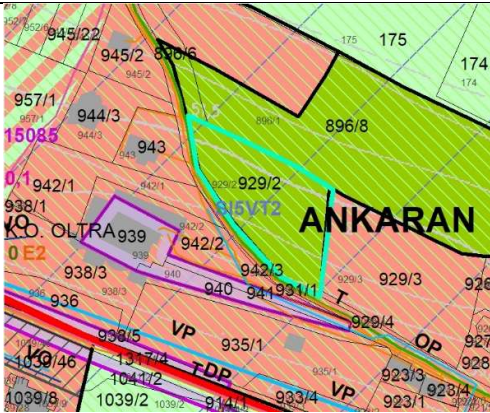
naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

Tudi pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj lokalnih središč, ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi

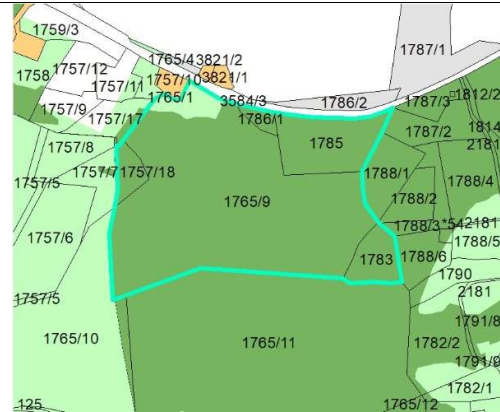
	oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb. Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti. Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999). Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).
Načrtovanje stavbnih zemljišč v Krajinskem parku Debeli rtič	<u>Odlok o Krajinskem parku Debeli rtič</u> (Uradni list RS, št. 48/2018). Odlok določa varstvene režime, ki so vezani na varstvena območja. Območje spada v tretje varstveno območje. v 9. členu so podane razvojno varstvene usmeritve. Za doseganje trajnostnega razvoja iz prejšnjega odstavka se spodbuja: - sonaravna kmetijska pridelava ter trajnostna/sonaravna oblika ribištva in marikulture ter povezave le-teh s trajnostnim turizmom; - kmetijska pridelava avtohtonih in tradicionalnih sort kulturnih rastlin, ki izhajajo iz širšega območja parka in prakse, s katerimi se ohranjajo značilni krajinski elementi ter ohranja ali povečuje mozaičnost krajine in biotska pestrost; - obnovo naravne vegetacije, tj. sestojev hrasta na robu in med vinogradi, kjer se spodbuja ekološka pridelava; - širjenje sestojev hrastovega gozda, povečanje obsega naravnih krajinskih prvin na območju kmetijske rabe v obliki mejic in gozdnih površin; - trajnostne oblike rekreacije in turizma, kot so naravoslovni turizem z vodenimi ogledi naravnih vrednot, kopnimi in morskimi učnimi potmi, ne le na zavarovanem območju, temveč širšem območju Občine Ankaran; - vzgojno izobraževalno dejavnost v povezavi z bližnjimi vzgojno izobraževalnimi institucijami in MZL RKS; - valorizacijo nepremične kulturne dediščine na tem mejnem in arheološko bogatem območju v izobraževalne in turistične namene. - Varstvene usmeritve se uresničujejo tako, da se med drugim: - usmerja dejavnosti, ki povzročajo hrup, izven območja parka in se jih načrtuje v taki oddaljenosti od parka, da v parku ne povzročajo negativnih vplivov; - pri načrtovanju prostorskih ureditev, posegov ter obsega in načinov izvajanja različnih dejavnosti zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti; - ohranja naravna območja ter sonaravno rabo prostora; - načrtuje in uporablja zeleno infrastrukturo in vegetacijske prvine v krajini na način, ki omogoča večnamensko rabo posameznih območji, zlasti z usklajevanjem obiska in rekreacije na poselitvenih ali kmetijskih območjih; - načrtuje in oblikuje infrastrukturo za obisk in trženje dejavnosti, storitev ali proizvodov na način, da se ohranja vizualne kakovosti krajine, vključno s preprečevanjem postavljanja motečih objektov ali opreme, kot so table in reklamni panoji; - vzpostavi infrastrukturo za obiskovanje celotnega območja in posameznih naravnih vrednot z namenom predstavitve območja, ki zmanjšuje negativne vplive obiskovanja;

	11. člen podaja splošni varstveni režim, ki regulira posege, dejavnosti in ravnanja v tretjem varstvenem območju 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 območja, 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. Samo načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN je skladno z določili predmetnega odloka.
Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Večjo prostorsko rezervo izkazujejo tudi zelene površine (cca 16 ha), kar omogoča dvig kvalitete bivanja v naselju ter razvoj turistične ponudbe. Zaotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine zahodnega zalednega dela občine Ankaran	Konkretno območje je kmetijsko zemljišče v zaraščanju, ki je razen v delu, kjer meji na razpršeno gradnjo, obdano z gozdom. Krajinska zasnova Ankarana je za enoto Zaledje zahod podala sledeče ugotovitve in omejitve: Zaradi krčitev gozdov za potrebe urbanizacije in kmetijstva se je gozd v Občini Ankaran ohranil le izjemoma. V celotni občini je dobrih 14 % (114 ha) gozdnih površin. Večina gozdnih površin se nahaja v zaledju občine (nad Jadransko cesto). Na območju prevladujejo površine mlajših razvojnih stopenj.

	Gozdovi območja so nosilci mnogih funkcij. Funkcije gozdov so ovrednotene s tremi stopnjami poudarjenosti. Od funkcij 1. stopnje imajo gozdovi na tem območju funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in klimatske funkcije. Gozd je tudi ključna pršina v kulturni krajini občine in ima zaradi manj obsežnih površin zelo velik in večplasten pomen. Gozdne površine, gozdni robovi, drevesne živice in posamezna drevesa pomembno vplivajo na krajinsko in biotsko pestrost, členijo krajino in predstavljajo vezni člen med posameznimi območji. Vso drevesno vegetacijo je treba ohranяти in spodbujati vzpostavitev novih vegetacijskih koridorjev in boljšo povezljivost med posameznimi območji. Za pobočja nad Jadransko cesto so značilni izraziti gozdni klini, med njimi območja intenzivnih kmetijskih zemljišč ter izrazite kulturne terase nad Jadransko cesto. Enota ima izredno ohranjeno krajinsko sliko z dobro čitljivostjo prostora in prostorskim redom. Pobočja nad cesto so vizualno izpostavljena. Enota Zaledje zahod obsega pobočne površine severno in zahodno od naselja Ankaran, za katere je značilna močna razdrobljenost kmetijskih, gozdnih in poselitvenih površin. Enota ni vizualno izpostavljena. Usmeritve za urejanje in razvoj ■ ohranitev mešanosti in mozaičnega prepleta kmetijskih kultur ■ ohraniti in obnoviti gozdne kline ■ ohranjanje stanja poselitve, pozidave naj se ne zgoščuje na območje je možno umeščati rastlinjake in druge vizualno bolj moteče objekte za potrebe kmetijstva
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – kulturna krajina Debeli rtič Naravni spomenik - Krajinski park Debeli rtič
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN.

	Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	/
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- komunikacija s stečajnim upraviteljem, - na javni dražbi z dne 2.9.2020 Občina Ankaran podala izjavo o v dopolnjenem osnutku OPN predvideni uskladitvi namenske rabe z dejansko rabo zemljišča.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetna nepremičnina se je prodala v stečajnem postopku junija 2020, to je 4 leta po tem, ko se je začel postopke izdelave in sprejemanja OPN ter so bile v sklepu zapisane jasne usmeritve in načela priprave OPN. Ravno tako je bila pred prodajo nepremičnine (nakupom s strani sedanjega lastnik) opravljena prva razgrnitev osnutka OPN in druga razgrnitev dopolnjenega osnutka OPN ter opravljeni javni obravnavi, iz katerih je jasno izhajala sprememba namenske rabe. Nadalje je predstavnik Občine Ankaran na javni dražbi vse prisotne kupce opozoril na spremembo namenske rabe na zemljišču. Tako je bila sedanjemu lastniku znana načrtovana sprememba namenske rabe oziroma je imel pred nakupom nepremičnine možnost seznaniti se z dejanskim in pravnim stanjem zemljišča ter tudi načrtovano spremembo namenske rabe le-tega. Glede na to, da je bila sprememba namenske rabe (s tem pa na tak način omejitev pravice) na predmetnem zemljišču ob nakupu le-tega s strani sedanjega lastnika predvidljiva oziroma zelo verjetna (skoraj s stopnjo gotovosti), sedanji lastnik ob nakupu le-te ni mogel upravičeno pričakovati namenske rabe nepremičnine po prejšnjem prostorskem aktu ter je s tem ob nakupu nepremičnine v celoti prevzel tveganje glede bodoče spremembe namenske rabe. Dejanska raba tega zemljišča je v pretežni meri gozd ter so jo kot tako tudi lastnik (in njegovi pravni predniki) uporabljali, kar je skladno tudi s predvideno spremembo namenske rabe po OPN. Kljub temu, da je po do sedaj veljavnem prostorskem aktu to zemljišče sicer sodilo med zemljišča za rekreacijo in zelene urbane rabe, lastnik na tej nepremičnini ni mogel graditi in pridobiti gradbenega dovoljenja saj sama nepremičnina ni komunalno opremljena. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Na podlagi navedenega je javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnoesje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.

45.

PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-45
pooblaščenec		/
zemljišča	k.o.	2592
	parc. številka	1765/9, 1785, 1786/1, 1757/18, 1783
	površina (m2)	40.480
Datum pridobitve lastninske pravice		19.1.1993
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo_Pogodba o oddaji stavbnega zemljišča z dne 28.12.1989, aneks z dne 20.5.1993 in Pogodba o odplačnem prenosu pravice uporabe z dne 19.1.1993
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	2000 – gozd, druge rabe	
delež vrste rabe (%)	85 %, 15 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C	

delež različnih NRP	100 % C
EUP	KC-3
izvedbeni prostorski akt	Predvidena izdelava podrobnega izvedbenega akta.
Stopnja razvitosti zemljišča iz vidika komunalne opremljenosti	Zemljišče se iz vidika komunalne opremljenosti razvršča v sledeči razred (odebeljeno): A Nepozidano stavbno zemljišče 1. Podrobni izvedbeni prostorski akt - OPPN / ZN / UN / LN a. predviden - komunalno neopremljeno zemljišče b. predviden, komunalna infrastruktura na parceli že (delno) prisotna c. sprejet – možnost komunalne opreme d. pridobljeno GD za GJI - možnost komunalne opreme e. izvedena GJI - komunalno opremljeno zemljišče 2. PUP a. zemljišče brez GD oziroma izvedenih priključkov b. pridobljeno GD za GJI oziroma izvedeni priključki B Pozidano stavbno zemljišče
začasni ukrepi	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3, Uradni list RS, št. 47/16, spremembe št. 63/16. Ukrepi stopili v veljavo dne 2.7.2016 in prenehali veljati dne 2.7.2020.
OPN	
namenska raba prostora	K2, G
EUP	DB-21
izvedbeni prostorski akt	PPIP
Vsebina PPIP za obravnavano območje	/
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	• Odlok o krajinskem parku Debeli rtič (Uradni list RS, št. 48/2018). • Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. • Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. • Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m oziroma 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009)</u> 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. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> 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.
--	--

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 centralnih dejavnosti v Občini Ankaran	Potrebe po območjih centralnih dejavnosti v Občini in hkrati naselju Ankaran se je preverilo v strokovni podlagi Urbanistični načrt Ankaran. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč so najpomembnejše tri vsebine: - namen stavbnih zemljišč, - kam umeščamo stavbna zemljišča, - količina stavbnih zemljišč. V primeru obravnavanega območja, ki je bilo namenjeno centralnim dejavnostim, sta pomembni vprašanji kam in količina zemljišč za ta namen. Pri določanju, kam se umešča stavbna zemljišča za zeleni razvoj, je občina 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. 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 zahtevno, saj je OPN načrt, ki ga je potrebno šele realizirati, za kar pa imajo občine malo učinkovitih mehanizmov.

	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 pri načrtovanju javnih potreb (centralnih dejavnosti) je izrazito pomembna količina in lokacija dejavnosti. V primeru Občine Ankaran so načrtovalski koraki vsebinsko pomenili sledeče: a. Občina Ankaran načrtuje, da bo naselje Ankaran postalo 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. 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). 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 funkcije ne razvijajo. Ker bi načrtovanje novih dislociranih prostorskih rezerv za bivanje (tudi rezerve znotraj ZN Sončni park) nadaljevalo oziroma stopnjevalo navedeno problematiko, se takih površin ne načrtuje več. Območja prostorskih rezerv za centralne dejavnosti, večinoma locirana na Miljski hrib (Črni vrh) in na vzhodni meji Ankarana – Kortina) 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, vloge oskrbe prebivalstva s storitvami in družbenimi funkcijami pa ne bi mogle racionalno opravljati (nezadovoljiva časovna in fizična dostopnost, visoka cena komunalne opreme območja, vedutna degradacija območja in drugo). Če bi takšna območja namenili za bivanje, pa bi povzročili že zgoraj navedeno problematiko območij razpršene gradnje (kot za ZN Sočni park). Takšni posegi ob zadostnih drugih rezervah stavbnih zemljišč znotraj naselja Ankaran niso sprejemljivi.

d. Območja za bivanje in območja za družbene in oskrbne dejavnosti se z OPN pretežno umešča v naselje na podlagi izdelanega urbanističnega načrta. Površine za manjkajoče družbene dejavnosti se zagotavlja na območju današnje funkcionalne degradacije med centrom in obalo.

Ocena potrebne količine zemljišč za centralnih dejavnosti v občini Ankaran

Primerjava po občinah

Primerjava po občinah upošteva vse prebivalce občine in vse C površine znotraj občine.

občina	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	6	82	201.557	65	53.477	17	79
BOHINJSKA BISTRICA	168.170	4	33	51.738	10	116.432	23	68
MORAVSKE TOPLICE	298.682	3	51	160.073	28	138.609	24	1
RADENCI	216.516	4	42	74.395	16	142.120	28	47

Primerjava po občinskih središčih

Primerjava po občinskih središčih upošteva število prebivalcev v lokalnem središču ter vse C površine znotraj središča.

naselje	površina skupaj (m ²)	delež (%)	m ² /prebivalca	nepozidana (m ²)	nepozidana (m ² /prebivalca)	pozidana (m ²)	pozidana (m ² /prebivalca)	delež nepozidanih (%)
ANKARAN	1.284.865	31	398	562.363	174	722.502	224	44
BOVEC	255.035	23	161	53.478	34	201.557	127	21
BOHINJSKA BISTRICA	122.958	11	71	40.494	23	82.465	47	33
MORAVSKE TOPLICE	139.308	6	185	104.827	140	34.481	46	75
RADENCI	155.618	10	73	36.491	17	119.127	56	23

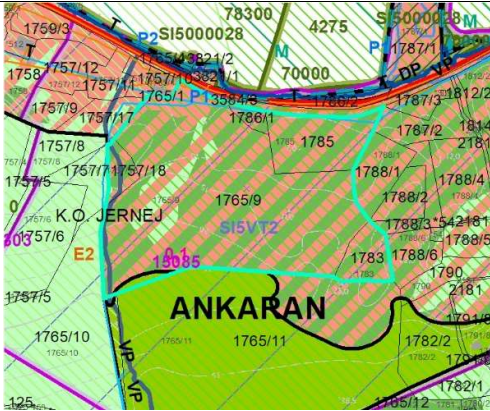
Pri analizi območij centralnih dejavnosti se izkazuje, da se večina teh (več kot pol) načrtuje znotraj središč ter da so količine teh na prebivalca znotraj naselij večje od količin na prebivalca občine. V obeh primerih pa se pri primerjavi izkazuje izjemen odklon med količino površin za centralne dejavnosti, s katero razpolaga občina Ankaran ter količino površin v ostalih občinah.

Razlika se izkazuje tako na pozidanih območjih - v Ankaranu 224 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 69 m²/preb, kot tudi pri prostorski rezervi oziroma nepozidanih stavbnih zemljiščih - v Ankaranu 174 m²/preb, povprečna količina v drugih občinah je 54 m²/preb.

Pozidana območja s centralnimi dejavnostmi v naselju Ankaran so večinoma potrebna sanacije in skrivajo predvsem na območjih znotraj UN tudi precejšnje prostorske rezerve, ki jih je potrebno upoštevati pri umeščanju novih centralnih dejavnosti.

Priporočena kvadratura centralnih površin na mestnega prebivalca (m²/prebivalca) je 8-10 m² (Pogačnik, Andrej, Urbanistično planiranje, Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1999).

	Glede na dejstvo, da občina že razpolaga z večino potrebnih funkcij, ki naj bi jih imelo pomembnejše lokalno središče, ter da je kar nekaj prostorske rezerve z reorganizacijo programov že v samem naselju Ankaran, je smiselno, da se prostorske rezerve za centralne dejavnosti v nepozidanih površinah ne zagotavlja, temveč da se reciklira obstoječe pozidane površine, namenjene za centralne dejavnosti (224 m²/preb).
Bilance stavbnih površin	Planska raba prostora in prostorske rezerve občine v družbenem planu občine ▪ Bilance stavbnih zemljišč v prostorskih aktih občine dajo podatek, da je kar 43 % celotne občinske površine v stavbni namenski rabi in le 57% v ne-stavbnih rabah. Od ne-stavbnih rab je največji delež kmetijskih zemljišč - 41%, le 14% površin pa je gozdnih. ▪ Kar 41% vseh stavbnih zemljišč občine je namenjenih območjem prometnih površin, sledijo območja centralnih dejavnosti z 33% deležem, območja stanovanj z 12% deležem in območja zelenih površin s 5% deležem. Ostala območja so uvrščena med območja energetske infrastrukture, območja razpršene gradnje in območja mešane rabe v izven mestnih naseljih. Struktura stavbnih zemljišč kaže na to, da se v prostor umeščajo vsebine, ki presegajo nivo načrtovanja za lokalne potrebe. Vseh stavbnih zemljišč skupaj je 388 ha. ▪ Največ prostorske rezerve (nepozidanih stavbnih zemljišč) se izkazuje za območja za centralne dejavnosti (58 ha) in območja za stanovanja (18 ha). Namenska raba prostora v OPN Naselje Ankaran: V skladu z UN Ankaran se v naselje Ankaran usmerja glavni razvoj poselitve. Tu se zagotavljajo območja za bivanje ter nanje vezane dejavnosti. Največ prostorske rezerve v dopolnjenem osnutku OPN imajo površine za bivanje, kar je temeljni cilj občine. Teh površin je skupaj približno 13 ha, kar obsega obstoječa nepozidana stavbna zemljišča in širitve. Tri hektare prostorske rezerve predstavljajo centralne dejavnosti, kar omogoča razvoj potrebnih dejavnosti za pomembnejše lokalno naselje z načrtovanimi 5000 prebivalci. Zagotavljanje prostorske rezerve za razvoj centralnih dejavnosti ali za razvoj stanovanjskih površin za potrebe prebivalstva izven naselja Ankaran ni potrebno. Zaledje: V zalednem delu občine prevladuje razpršena poselitev (avtohtona gradnja), ki se ohranja. Razen z namenom sanacije in vzdrževanja obstoječe poselitve se te površine ne širijo več. Prav tako se v zaledje ne umešča centralnih dejavnosti, kar je bila praksa v preteklosti. Širitev na tem območju ni, razen zaokroževanje obstoječih stavbnih površin.
Ohranjanje ohranjanje odprte krajine na območju Debelega rtiča	Za območje Debelega rtiča je značilna nizka gostota poselitve in ohranjena krajinska slika. Monokulturne nasade vinogradov na polotoku proti morju zamejuje gozdna vegetacija in klifi, ki se strmo spuščajo v morje. Biotsko in krajinsko pestrost povečujejo predvsem gruča dreves in posamezna drevesa, ki so v kontrastu z enovitimi nasadi vinogradov. Polotok je vedutno izpostavljen. Območje doline sv. Jerneja ni vedutno izpostavljeno, zanj je značilna izoliranost. Na območju se nahajajo predvsem večji nasadi oljčnikov. Meja enote skoraj v celoti sovпада s predlogom razširitve zavarovanja naravnega spomenika Debeli rtič. Usmeritve za urejanje in razvoj

	■ ohranjanje in nadgradnja krajinskih prizorišč Debeli rtič, dolina sv. Jerneja in zaliv sv. Jerneja ■ ohranitev stanja poselitve, novih poselitvenih območij se v enoto ne umešča ■ ohranitev gozdnih površin, zaplat, posameznih dreves in razširitev gozdne vegetacije na robovih klifov ■ ohranitev kmetijskih površin, razen na račun širitve gozdnih površin ■ razširitev območje zavarovanega naravnega spomenika Debeli rtič ■ vzpostavitev kolesarskih in peš povezav po obstoječih poljskih poteh ■ Jadranska cesta in cesta na območju doline sv. Jerneja se ne širi, ob morebitni spremembi prečnega profila je treba umestitev in ureditve občestne krajine prilagoditi značilnostim prostora ■ okrepiti prepoznavnosti v smislu turizma, krajine, poti, ipd. ■ sanacija in preureditev obale
Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Kulturna krajina Debeli rtič Ankaran – Arheološko najdišče Zaliv sv. Jerneja Narava – Krajinski park Debeli rtič
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	

pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	/
številka pripombe na drugi JR	/
druga komunikacija s pripombodajalcem oz lastnikom	- sestanki, - dopisovanje po e-pošti, - dopisovanje po redni pošti.
Mnenje Projektne skupine za pripravo OPN Občine Ankaran	Predmetno zemljišče je po dejanski rabi pretežno gozd (oz. z grmičevjem poraslo zemljišče) in delno kmetijsko zemljišče, kar je tudi predvidena namenska raba po OPN. Na podlagi do sedaj veljavnih prostorskih aktov, kljub namenski rabi centralne dejavnosti (zazidljivo zemljišče) lastnik na nepremičnini ni mogel graditi, saj je nepremičnina komunalno neopremljena ter je bi bila gradnja možna šele na podlagi sprejetja izvedbenega prostorskega akta, ki pa ni bil sprejet. Sedanji lastnik je lastnik zemljišča vse od leta 1993, v tem času pa zemljišča ni uredil, je kmetijski del pustil, da se je zarasel ter tudi ni izvedel nobenih drugih dejavnosti v smer drugačne ureditve zemljišča. Sprememba namenske rabe na obravnavanem območju na katerem se nahaja predmetna nepremičnina je utemeljena na podlagi strokovnih podlag ter zasleduje javni interes na področju prostorskega planiranja. Glede na to, da lastnik nepremičnine predmetno zemljišče že sedaj dejansko uporablja za namen kot je predviden po spremembi prostorskega akta ter tudi na podlagi dosedanjega prostorskega akta, kljub namenski rabi za centralne dejavnosti, na nepremičnini ni mogel graditi, je sprememba namenske rabe kot predvidena na podlagi OPN tudi utemeljena. Lastnik nepremičnine drugih okoliščin, ki bi jih lahko pripravljalec prostorskega akta upošteval pri pripravi OPN ter tehatnju zasebnega in javnega interesa ni navedel, je na podlagi navedenega javni interes utemeljen ter je zagotovljeno pravično ravnanje med interesi skupnosti in interesom posameznika na predmetni nepremičnini.