



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

DIREKTOR
DIRETTORE

OBČINA ANKARAN
OBČINSKI SVET

DATUM: 4. 3. 2026

Jadranska cesta 66

NAŠ ZNAK:

6280 Ankaran - Ancarano

VAŠ ZNAK:

ZADEVA: ODGOVORI NA VPRAŠANJA ČLANOV OBČINSKEGA SVETA OBČINE ANKARAN

Pozdravljeni,

v nadaljevanju podajamo odgovore strokovnih služb Občinske uprave Občine Ankaran na vprašanja, ki so jih člani Občinskega sveta Občine Ankaran podali na svoji 30. redni seji in na katera niso dobili odgovora na sami seji.

Vprašanje:

Breda Krašna je v imenu odsotnega Aleksandra Pahoja podala naslednja vprašanja:

1. Kdo je odgovoren za neskrben nakup objekta medgeneracijskega centra. Objekt je očitno neskladen in delno črna gradnja in vsekakor ni mogel imeti uporabnega dovoljenja. Prosimo za kronološki pregled postopka nakupa v želji preprečitve podobnih nespametnih nakupov v bodoče.
2. Občina z legalizacijo neskladnega objekta daje slab zgled občanom. Poleg tega ustvarja vtis, da je prekomerna pozidava v nekaterih primerih dopustna. Vsekakor pa ne ustvarja občutek enake obravnave, saj večino občanov preganja že zaradi najmanjših prestopkov.
3. Objekt javne rabe za tako širok krog uporabnikov bi moral imeti primerno število parkirišč. Trenutno ta objekt koristi parkirišča Bevkove ulice in okolice in ima samo eno lastno parkirišče. Občina naj uredi parkirišča vsaj po normativu za tak objekt.
4. Veliko objektov v občini je neskladnih in nima uporabnega dovoljenja. Ali bo občina enako benevolentno pristopila tudi do teh slučajev in financirala elaborate in strokovnjake, kot jih je v tem slučaju?

Odgovor:

Uvodoma pojasnjujemo, da je Občina Ankaran k nakupu nepremičnine s parc.št. 1362/48, k.o. Oltra, pristopila iz dveh razlogov:

- ker je bila prejšnja gostinska dejavnost močno moteča za okoliške prebivalce, ki so ves čas opozarjali na neprimernost lokacije, problematiko hrupa in smradu ter parkiranja,
- kot odziv na prošnje občanov, da se zagotovi primeren prostor za družabna in kulturna srečanja občanov.

Nepremičnina je bila vključena v Načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2021, št. 0070-0008/2020 z dne 22.10.2020, kot sestavnim Odloka o proračuna Občine Ankaran za leto 2021 (Uradni list RS, št. 200/2020, z dne 29.12.2020).



V decembru 2021 je bila sprejeta investicijska dokumentacija Dokument identifikacije investicijskega projekta št. 4783-0012/2021-9. Investicija je skladna z razvojnimi usmeritvami Občine Ankaran, saj je izvedba le-te prispevala k zasledovanju javnega interesa kakovostne skrbi za starejše občane, njihovega družbenega vključevanja, podpore psihofizičnega stanja, ohranjanja starejših s poslabšanimi sposobnostmi v domačem okolju, povezovanja z mlajšimi generacijami in prenosa znanja, izkušenj in modrosti ter medsebojne naklonjenosti in topline. Skrb za starejše je ena od izvirnih nalog občine, za izvajanje teh nalog, ki so ji na tem področju zaupane, pa mora poskrbeti celovito – za financiranje, kadrovske potrebe in nenazadnje tudi za infrastrukturo.

Investicijska namera uresničuje vsebino občinskega programa »Skrb za starejše«, ki izhaja iz zaveze občine, da zagotovi svojim starejšim prebivalcem kakovostne in posebej njim prilagojene programe, ter iz pobud občanov in občanov, ki so jih podali pri soustvarjanju participativnega proračuna občine za leti. 2016 in 2017.

Občinski svet Občine Ankaran je na svoji 21.redni dne 14.12.2021 podal soglasje k osnutku besedila pravnega posla za nakup zemljišča s parc.št. 1362/48, k.o. Oltra – Medgeneracijsko središče Ankaran. Pogodba o nakupu nepremičnine je bila sklenjena dne 15.12.2021.

V zvezi z legalnostjo objektov pojasnjujemo, da za stavbo s št. 2593-336 stoječi na zemljišču s parc.št. 1362/48 k.o. 2593 Oltra, je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 351-123/74 z dne 2.4.1982 za gradnjo stanovanjske hiše ter gradbeno dovoljenje št. 351-123/74 z dne 28.9.1982 za preureditev pritličja hiše v gostinski obrat ter uporabno dovoljenje št. 351-123/74 z dne 8.2.1983. Kasneje so bili izvedeni prizidki, stavbi s št. 2593-337 in 2593-338 ter nadstrešnica. Za stavbi s št. 2593-337 in 2593-338 je takratni lastnik zaprosil za izdajo dovoljenja za objekt daljšega časovnega obstoja, saj sta bila objekta zgrajena pred letom 1998, vendar v času nakupa dovoljenje za legalizacijo še ni bilo izdano. V cenitvenem poročilu, Brik d.o.o., št. poročila 157P/2021 z dne 29.11.2021, se ocena vrednosti nanaša na 303 m² legalno zgrajenih površin in 152 m² površin v postopku legalizacije, pri tem pa so bile upoštevane površine predmet legalizacije upoštevane z visokim odbitkom vrednosti. Zgrajene površine, ki jih ni bilo mogoče legalizirati niso bile upoštevane v oceni vrednosti, pač je bil upoštevan ocenjen strošek odstranitve teh delov.

Z lokacijsko preveritvijo (sklep OS OA št. 245 z dne 29.1.2026) se je dovolilo individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na izrabo prostora, minimalne odmike stavb od meja sosednjih parcel oziroma napajalne ulice ter oblikovanje nadstrešnice. Individualno odstopanje je utemeljeno na dveh sklopih merili in kriterijev, ki jih kot objektivne okoliščine dopušča ZUreP-3, in sicer:

- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd. Med pripravo in sprejetjem OPN namreč še ni bilo znano, da bo na predmetni lokaciji oziroma v objektu zaživel medgeneracijsko središče. Občina Ankaran je namreč objekt odkupila decembra 2021 (prej se je v tem prostoru vršila gostinska dejavnost), za namen vzpostavitve Medgeneracijskega središča Ankaran, ki zaradi narave dejavnosti v javnem interesu in obiskovalcev vseh generacij (vključno z gibalno oviranimi osebami), terja drugačne tehnične rešitve. Ker je predmetni objekt postavljen na koncu uličnega niza stanovanjske gradnje, in z dveh strani meji na javni ulični prostor (križišče), odstopanje ne vpliva na enotno ulično potezo stanovanjskih hiš, prav tako ni moteče za sosednje stanovanjske stavbe.
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Poglavitna objektivna okoliščina je v danem primeru namreč neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev v delu, ki bi omogočala umestitev ustreznega objekta v bivalno okolje, ko ne gre za tipičen stanovanjski objekt, temveč za objekt z javno, družbeno pomembno vsebino, ki je dodana vrednost za prebivalce dotične stanovanjske soseske kot tudi celotne lokalne skupnosti.

Ob tem je bilo ugotovljeno, da tovrstno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane. Prav tako se dosega skladno z gradbenim namenom prostorskega akta, upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji in gradnje ne spremeni videza območja in nima vpliva na podobo naselja in krajine. Gradnja tudi ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju, dejansko jih izboljšuje, saj omogoča dodatne prostorske zmogljivosti v senci za kakovostno preživljanje prostega časa vseh občanov.

Prostorsko izvedbeni akt Lokacijska preveritev za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra, bo predstavljal pravno podlago za pridobitev upravnih dovoljenj za legalizacijo nadstrešnice kot pomembnega funkcionalnega elementa Medgeneracijskega središča Ankaran za izvajanje programov na prostem tudi v deževnem vremenu oziroma v senci. Ob pripravi projektne dokumentacije se bo naslovljalo tudi problematiko mirujočega prometa ter na severnem delu nepremičnine zagotovilo največje dopustno število parkirnih mest.



Lep pozdrav.

Iztok Mermolja

DIREKTOR