



LOCUS

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ANKARAN

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU OBČINE ANKARAN

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih
pogojev v EUP AO-02

ID 7256

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.
Ljubljanska cesta 76 | 1230 Ankaran

pooblaščen prostorski načrtovalec:
Luka Jereb, ZAPS 2362 PPN

Ankaran, junij 2026

KAZALO

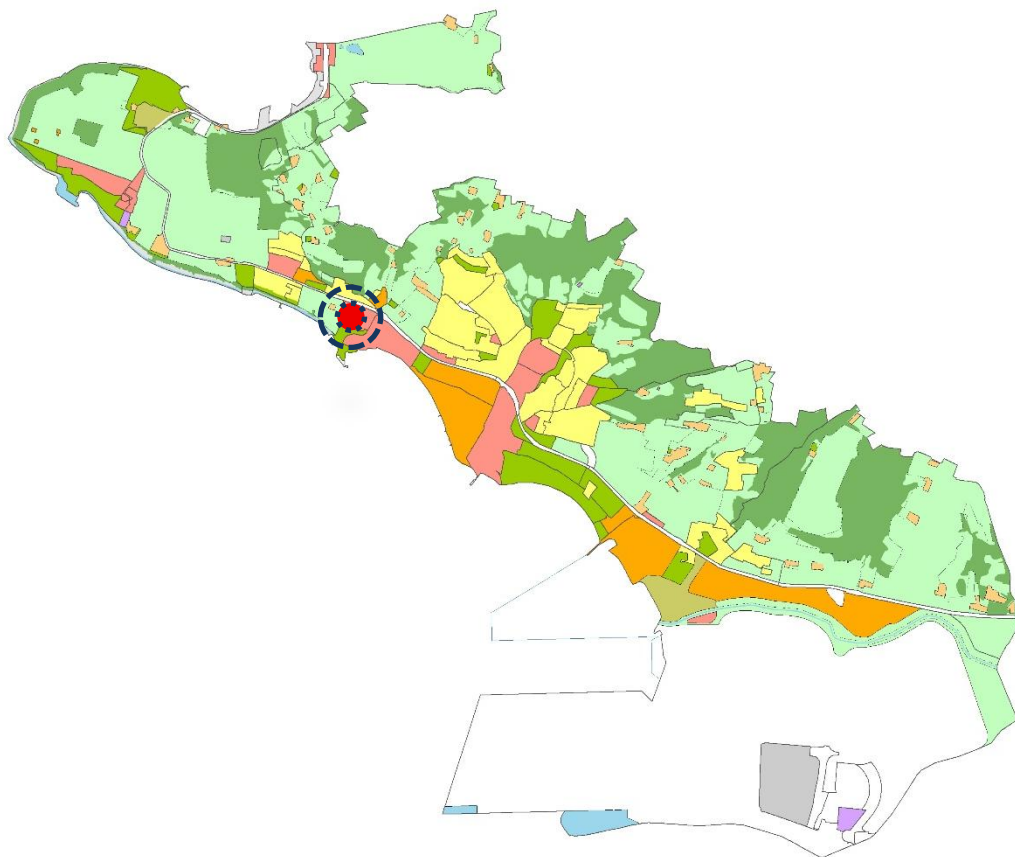
1	KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI	2
1.1	Analiza stanja.....	3
1.1.1	Širša lokacija	3
1.2.1	Obstoječa varstva in varovanja na območju lokacijske preveritve	6
1.3.1	Gospodarska javna infrastruktura na območju lokacijske preveritve	11
1.4.1	Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju	11
2	PREDSTAVITEV INVESTICIJE	17
3	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO	18
3.1	Predmet lokacijske preveritve	18
1.1.1	Poplavna varnost in omilitveni ukrepi iz HHS.....	18
1.2.1	Dostopi in omejitve posegov na vodnem in priobalnem zemljišču.....	19
1.3.1	Varstvo kopalnih voda	19
1.4.1	Odvajanje padavinskih in zalednih voda	19
1.5.1	Odvajanje komunalnih odpadnih voda.....	19
3.2	Utemeljitev glede namenske rabe prostora	21
3.3	Podrobnejša utemeljitev odstopanj od PIP	21
4	UTEMELJITEV PO KRITERIJIH DOPUSTNOSTI	24
4.1	Skladnost z javnim interesom in s cilji prostorskega razvoja občine	24
4.2	Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč.....	24
4.3	Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta	24
4.4	Skladnost s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve	25
4.5	Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine.....	25
4.6	Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju	25
4.7	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.....	25
5	PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	28
6	DIGITALNI GRAFIČNI DEL	29
7	PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR	30

1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI

naziv LP	Lokacijska preveritev za enoto urejanja prostora (EUP) AO-02
številka elaborata	2332
pooblaščen prostorski načrtovalec	Luka Jereb, ZAPS 2362 PPN
datum izdelave	Junij 2026
veljavni prostorski akt na izvornem območju	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020 z dne 10. 11. 2020)
identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	7256
potrjene LP za izvorno območje	ni potrjenih LP za izvorno območje
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP
navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	881/2, 899/1, del 900/2, 900/4, 900/5, del 900/7, 901, 902, 903, 904, 905, del 906/1, del 1313/7, del 1327/2, 1327/3, vse k. o. 2593 – Oltra
naselje	Ankaran
enota urejanja prostora in namenska raba	Enota urejanja prostora (EUP): AO-02 Namenska raba: CDz – območja namenjena dejavnostim zdravstva, socialnega varstva in zdravilišč
seznam podatkovnih virov	Prostorski informacijski sistem Občinski prostorski načrt Občine Ankaran Prikaz stanja prostora
seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran
navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP	individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v aktu

1.1 Analiza stanja

1.1.1 Širša lokacija



Občina Ankaran je obmorska občina na slovenski obali Jadranskega morja, umeščena na južnem pobočju Ankaranskega (Miljskega) polotoka. Občina na severu meji na Italijo in Mestno občino Koper, južni del občine pa v celoti obdaja morje. Ankaranski polotok leži v Tržaškem zalivu in predstavlja najsevernejši del slovenske obale.

Slika 1: Grafični prikaz lokacije lokacijske preveritve glede na lego občine.

Občina Ankaran spada v Obalno-kraško statistično regijo. Površina občine je 8 km². Po podatkih Statističnega urada RS je imela občina sredi leta 2023 3.368 prebivalcev. Gostota poselitve je bila sredi leta 2023 približno 418 prebivalcev/km², kar je več od slovenskega povprečja (105 prebivalcev/km²).

Ožja lokacija



Slika 2: Grafični prikaz ožje lokacije lokacijske preveritve (vir: Google Earth, februar 2026)

Obravnavano območje se nahaja v Valdoltri, v EUP AO-02, v neposredni bližini Ortopedske bolnišnice Valdoltra (v nadaljnjem besedilu: bolnišnice). Območje obsega približno 2 ha, na severu ga omejuje državna cesta Jadranska cesta (R2-406/1407), na zahodu javna pot JP 680601, proti jugu pa se odpira proti plaži in morju v zalivu Valdoltra. V vzhodnem in severovzhodnem delu meji na javno pot JP 680602, ob kateri so urejena parkirna mesta za zaposlene bolnišnice. Teren se rahlo spušča od Jadranske ceste proti morju. Območje je bilo do pomladi 2025 ograjeno in zaraščeno kot zapuščena drevesnica, nato očiščeno in urejeno z obrezovanjem dreves, planiranjem humusne plasti, ureditvijo zemeljskega jarka z iztokom proti potoku Valdoltra ter z dvema pešpotema, prekritima s sekanci.

Z lokacijsko preveritvijo želi Občina Ankaran na tem območju urediti novo javno »zeleno« parkirišče kot vmesno etapo do dolgoročnih ureditev (povzeto po: »Objekt prometne infrastrukture – Zeleno javno parkirišče na enoti urejanja prostora EUP AO-02 v Valdoltri« (izdelovalec ERTA d.o.o., št. načrta 03-2025).





Slika 3: Fotografije lokacije, vir: ERTA

Območje lokacijske preveritve s skupno površino 20.507 m² obsega zemljišča s parcelno št.: 881/2, 899/1, del 900/2, 900/4, 900/5, del 900/7, 901, 902, 903, 904, 905, del 906/1, del 1313/7, del 1327/2, 1327/3, vse k. o. 2593 – Oltra. Območje ELP predstavlja območje gradbišča.

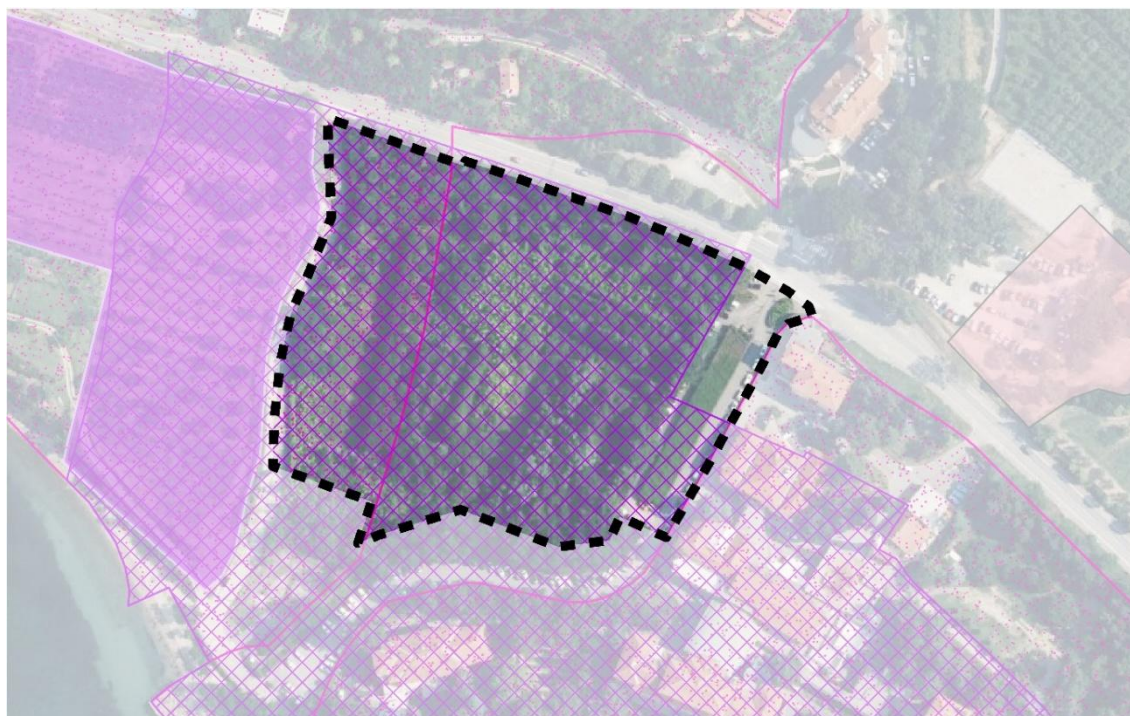


območje LP

Slika 4: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na zračnem posnetku.

1.2.1 Obstoječa varstva in varovanja na območju lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve leži znotraj varstvenega režima dediščine »Ankaran – Arheološko najdišče Valdoltra« ter znotraj območja dediščine »Ankaran – Kulturna krajina Debeli rtič«. Območje lokacijske preveritve na severni in zahodni strani meji na zavarovano območje Krajinski park Debeli rtič. Območje hkrati meji na naravno vrednoto »Valdoltra – park«.



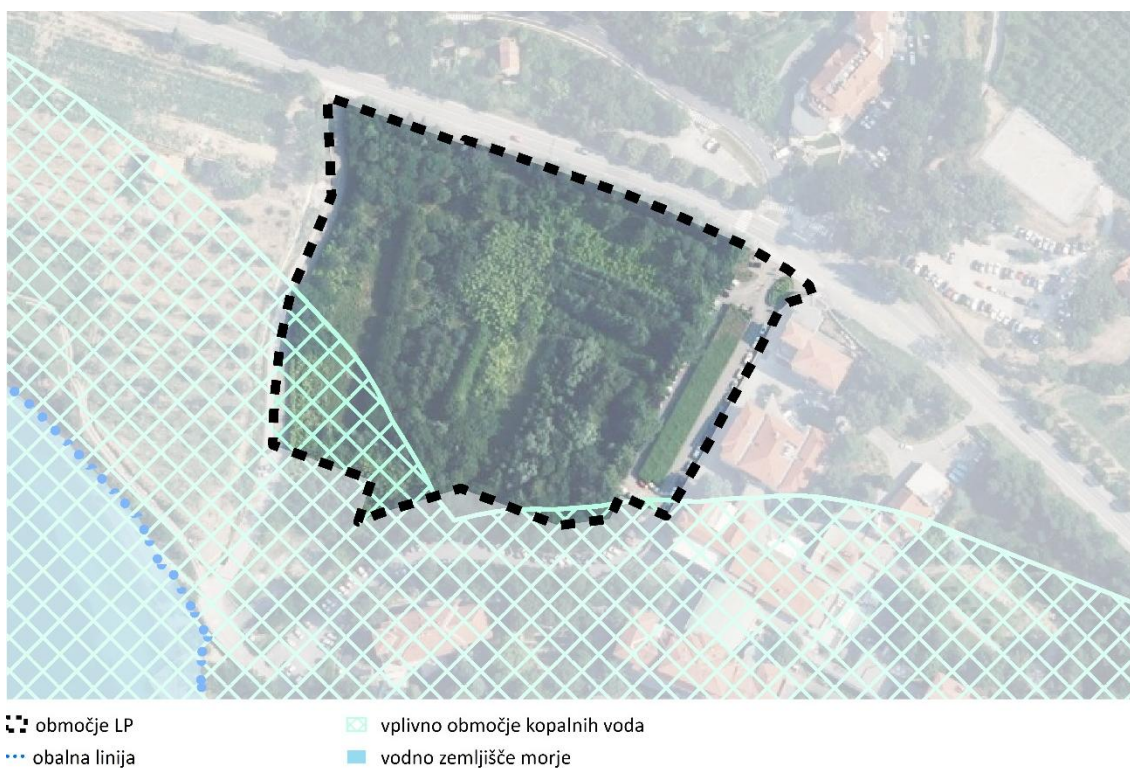
območje LP arheološko najdišče dediščina priporočilno
dediščina spomenik

Slika 5: Grafični prikaz obstoječih varstvenih režimov na območju lokacijske preveritve (varstvo kulturne dediščine)



Slika 6: Grafični prikaz obstoječih varstvenih režimov na območju lokacijske preveritve (varstvo narave)

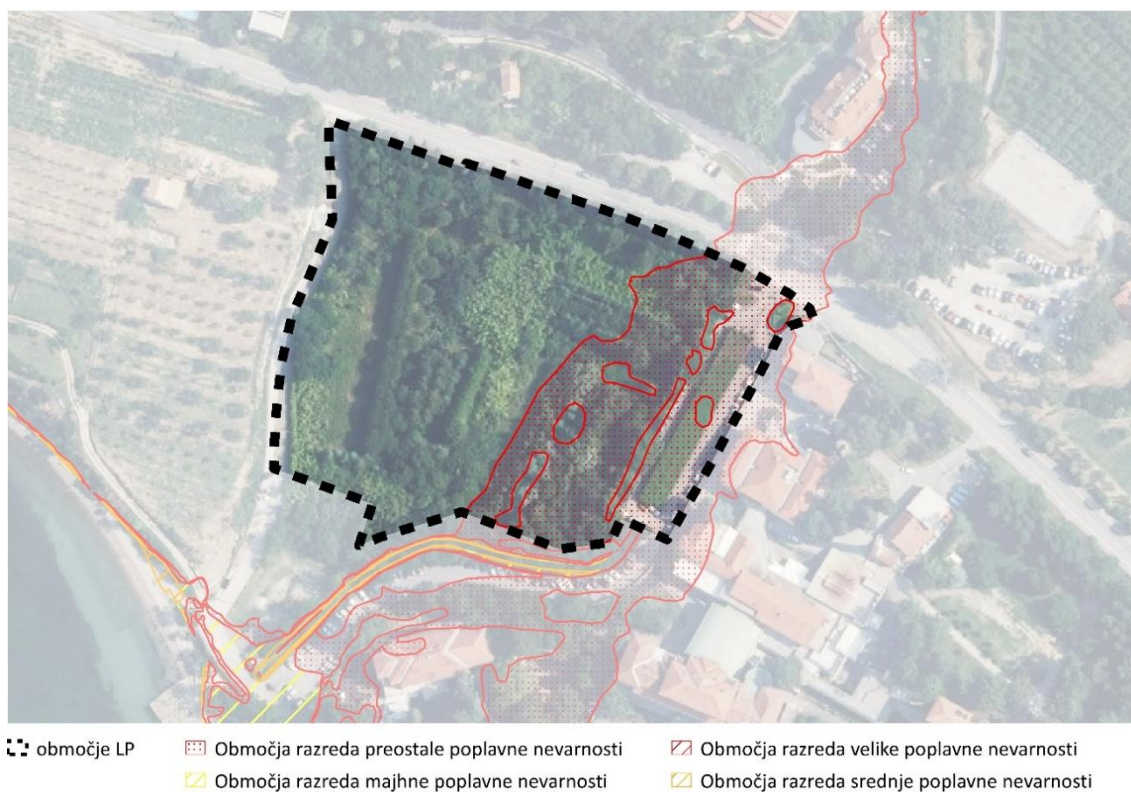
Na vzhodni strani območje omejuje vodotok Valdoltra. Za območje je izkazano erozijsko opozorilno območje (opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi). Projektni pospešek tal na obravnavani lokaciji znaša 0,10 g.



Slika 7: Grafični prikaz obstoječih varstvenih režimov na območju lokacijske preveritve (vplivno območje kopalnih voda)

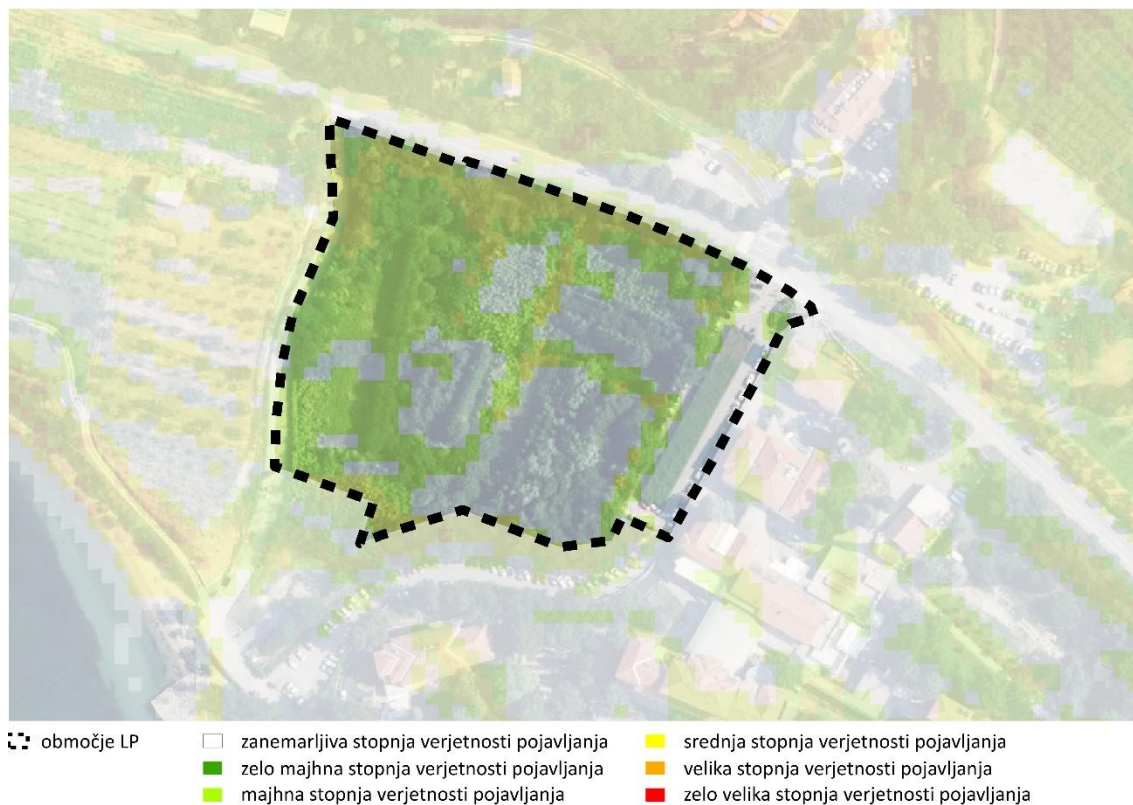
Območje načrtovane ureditve se nahaja na vplivnem in prispevnem območju kopalnih voda, zato je treba pri načrtovanju ureditev upoštevati omejitve iz Uredbe o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08, 44/22 – ZVO-2 in 42/25). Zaradi lege območja na vplivnem in prispevnem območju kopalnih voda je

treba zagotoviti, da načrtovane ureditve ne povzročijo sprememb, ki bi lahko vplivale na vrednotenje oziroma razvrstitev kopalne vode po kakovosti v skladu s 13. in 16. členom navedene uredbe. Pri načrtovanju odvajanja padavinskih odpadnih voda z utrjenih, parkirnih in manipulativnih površin je treba upoštevati tudi 12. in 17. člen Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22), zlasti prepoved neposrednega odvajanja padavinske odpadne vode v tekoče celinske površinske vode, ki so kopalne vode, oziroma neposredno v kopalne vode na morju. Komunalne odpadne vode iz morebitnih sanitarnih oziroma spremljajočih objektov se morajo odvajati in čistiti v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2, 21/25 – ZOPVOOV in 113/25), pri čemer je treba upoštevati merila občutljivosti iz 5. člena navedene uredbe, kadar je zaradi zagotavljanja kakovosti kopalne vode potrebno strožje čiščenje.

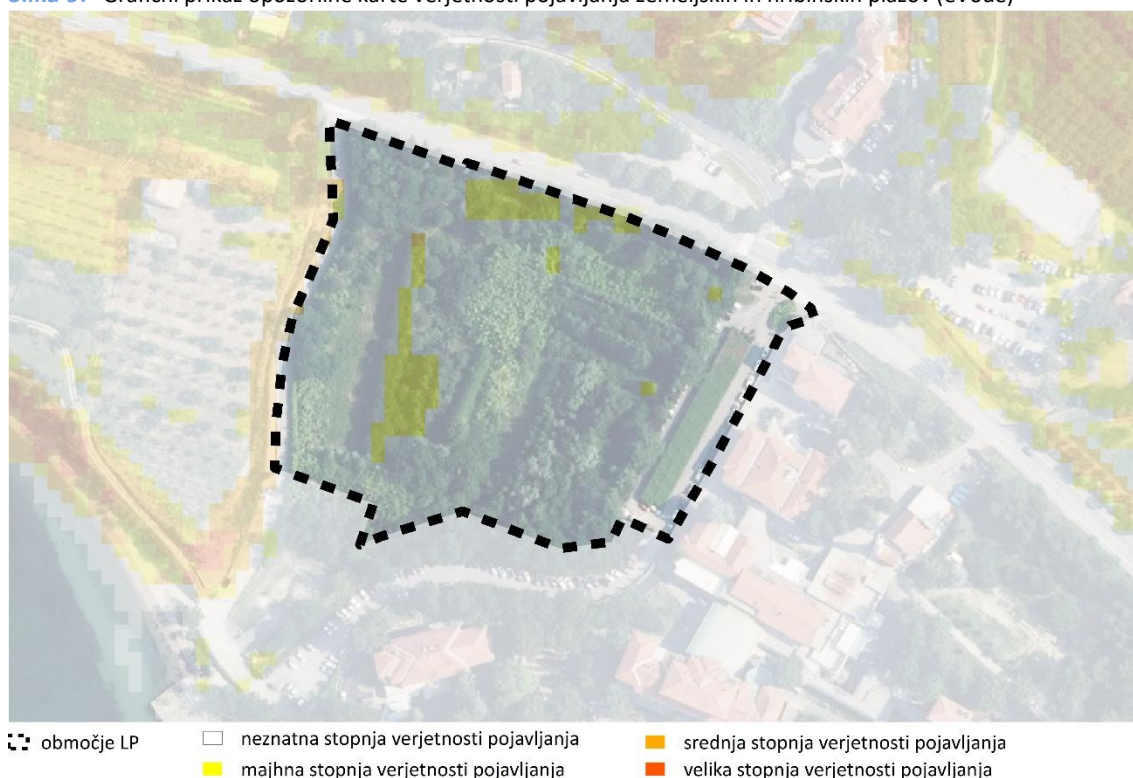


Slika 8: Grafični prikaz opozorilne karte poplav in razredov poplavne nevarnosti na območju lokacijske preveritve

Del območja lokacijske preveritve se nahaja na območju preostale poplavne nevarnosti, zato je treba pri načrtovanju javnega zelenega parkirišča upoštevati določila Uredbe o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25). Parkirišča, razvrščena kot CC-SI 21122, so v razredu preostale poplavne nevarnosti dopustna pod pogojem, da se z ustreznimi omilitvenimi ukrepi in smernicami zagotovi, da vpliv načrtovane ureditve na poplavno ogroženost ni bistven.



Slika 9: Grafični prikaz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (eVode)



Slika 10: Grafični prikaz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije (eVode)

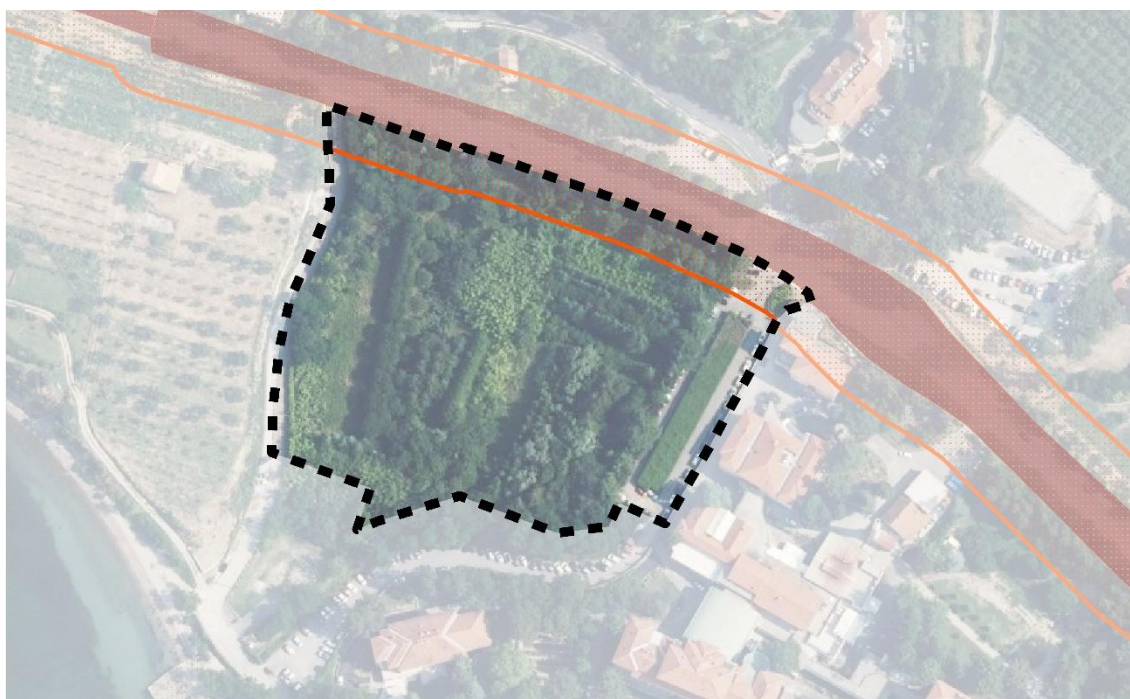
Obravnavano območje se nahaja na plazovito ogroženem območju, kjer veljajo zanemarljiva, majhna in srednja stopnja verjetnosti pojavljanja plazov (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov - Geo ZS; 1:25.000) ter na območju neznatne, majhne in srednje verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije – 1:25.000).



- območje LP
- vodno zemljišče vodotoka
- priobalni pas vodotoka

Slika 11: Grafični prikaz vodnega zemljišča s 5-metrskim priobalnim pasom.

Prikaz vodotoka Valdoltra in 5 m priobalnega pasu v odnosu do območja lokacijske preveritve. Pri načrtovanju ureditev se priobalni pas upošteva kot območje omejitev posegov skladno s predpisi s področja voda.

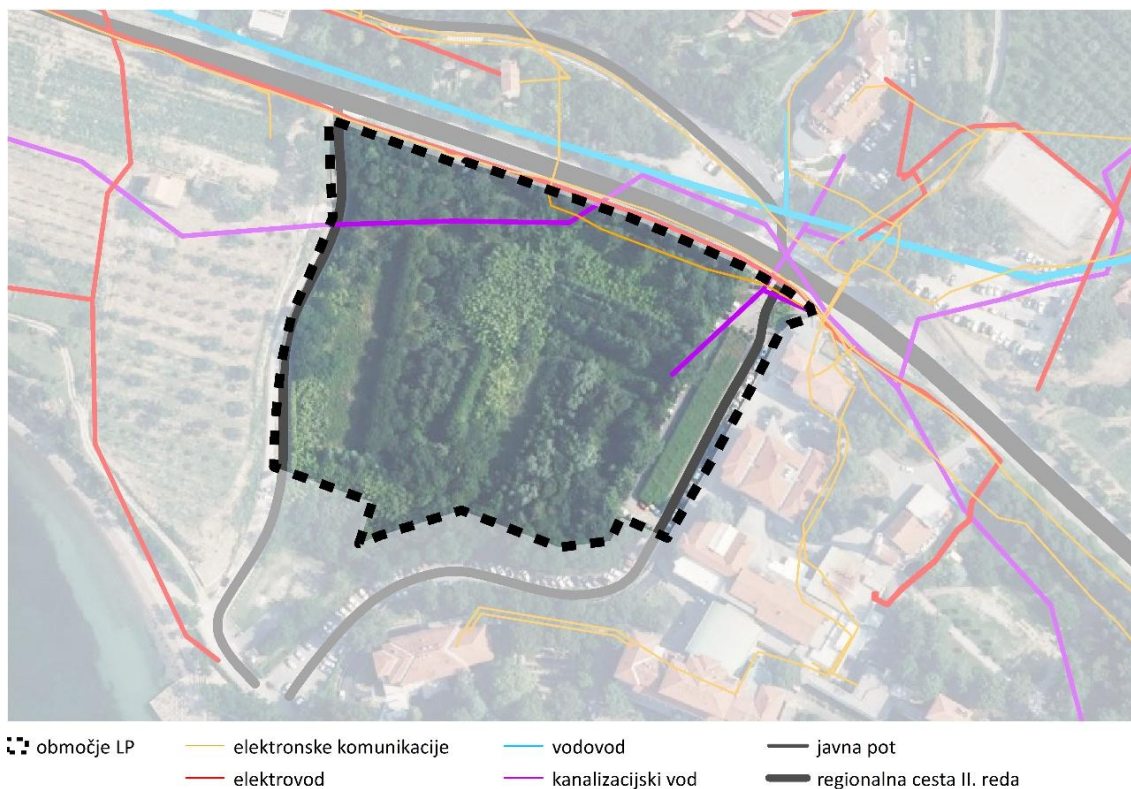


- območje LP
- Varovalni pas
- Regionalna cesta II. reda (šif. odseka 1407)

Slika 12: Grafični prikaz varovalnega pasu regionalne ceste II. reda.

Prikaz regionalne ceste II. reda (šif. odseka 1407) Jadranska cesta in 15 m varovalnega pasu.

1.3.1 Gospodarska javna infrastruktura na območju lokacijske preveritve



Slika 13: Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture na ožjem območju lokacijske preveritve

Na ožjem območju lokacijske preveritve je evidentirana obstoječa gospodarska javna infrastruktura, in sicer cestno omrežje (javni poti JP 680601 in JP 680602 ter državna regionalna cesta II. reda – odsek 1407), elektroenergetsko omrežje (podzemni SN kablovod 20 kV v koridorju Jadranske ceste), kanalizacijsko omrežje (meteorni in fekalni vodi), vodovodno omrežje (primarni vodovod v koridorju Jadranske ceste) ter elektronske komunikacije (trasa fiksnega prizemnega omrežja). Pri načrtovanju in izvedbi ureditev je treba upoštevati potek obstoječih vodov in pripadajoče varovalne pasove določene v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran.

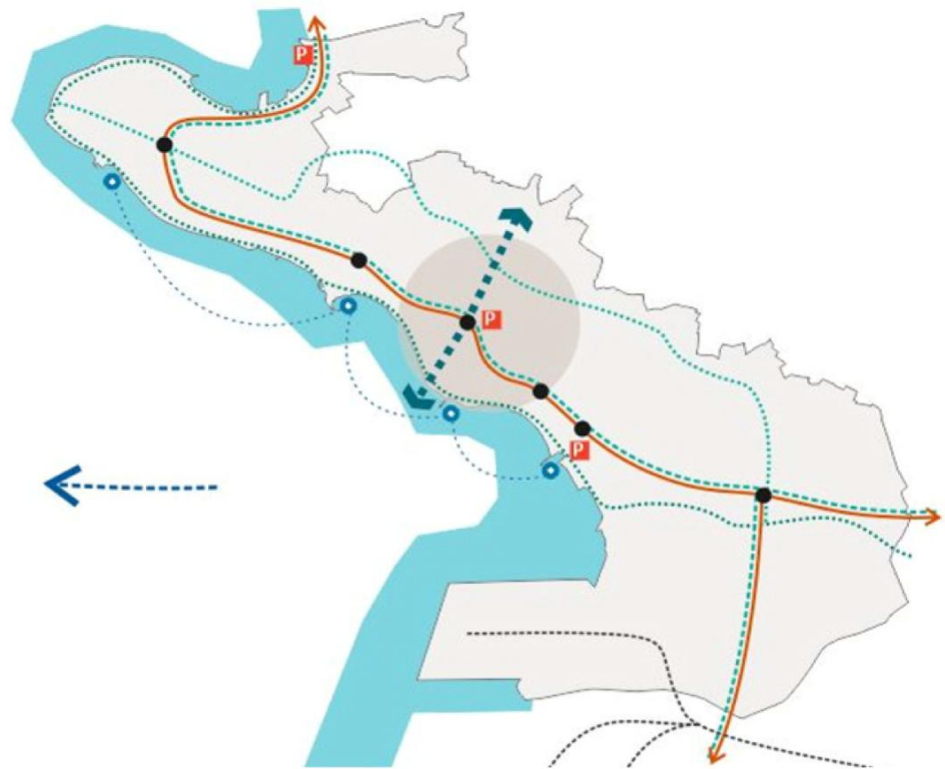
1.4.1 Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju

Občina Ankaran ima sprejet **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran** (Uradni list RS, št. 161/2020; v nadaljnjem besedilu: OPN), s čimer zadošča kriterijem za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

- **Strateški del OPN**

- 23. člen (cestna prometna infrastruktura – motorni in mirujoči promet – zasnova)

V strateškem delu OPN Občine Ankaran je za zahodni vstop v naselje pri **Valdoltri predvideno celovito preoblikovanje prometnega vstopa: zunanji vstop v naselje se uredi s krožiščem, zahodni notranji vstop pa je opremljen z manjšim parkiriščem**, avtobusnim postajališčem ter možnostjo avtomatizirane izposoje koles, in je privlačno oblikovan. Hkrati OPN določa, da se z namenom zmanjšanja števila osebnih avtomobilov na občutljivih **območjih vzpostavijo pomembnejša parkirišča**, pri čemer so parkirišča na vstopih v občino nosilci sistema P+R, ter da se uvede ustrezen prometni in parkirni režim, ki spodbuja trajnostne oblike mobilnosti.

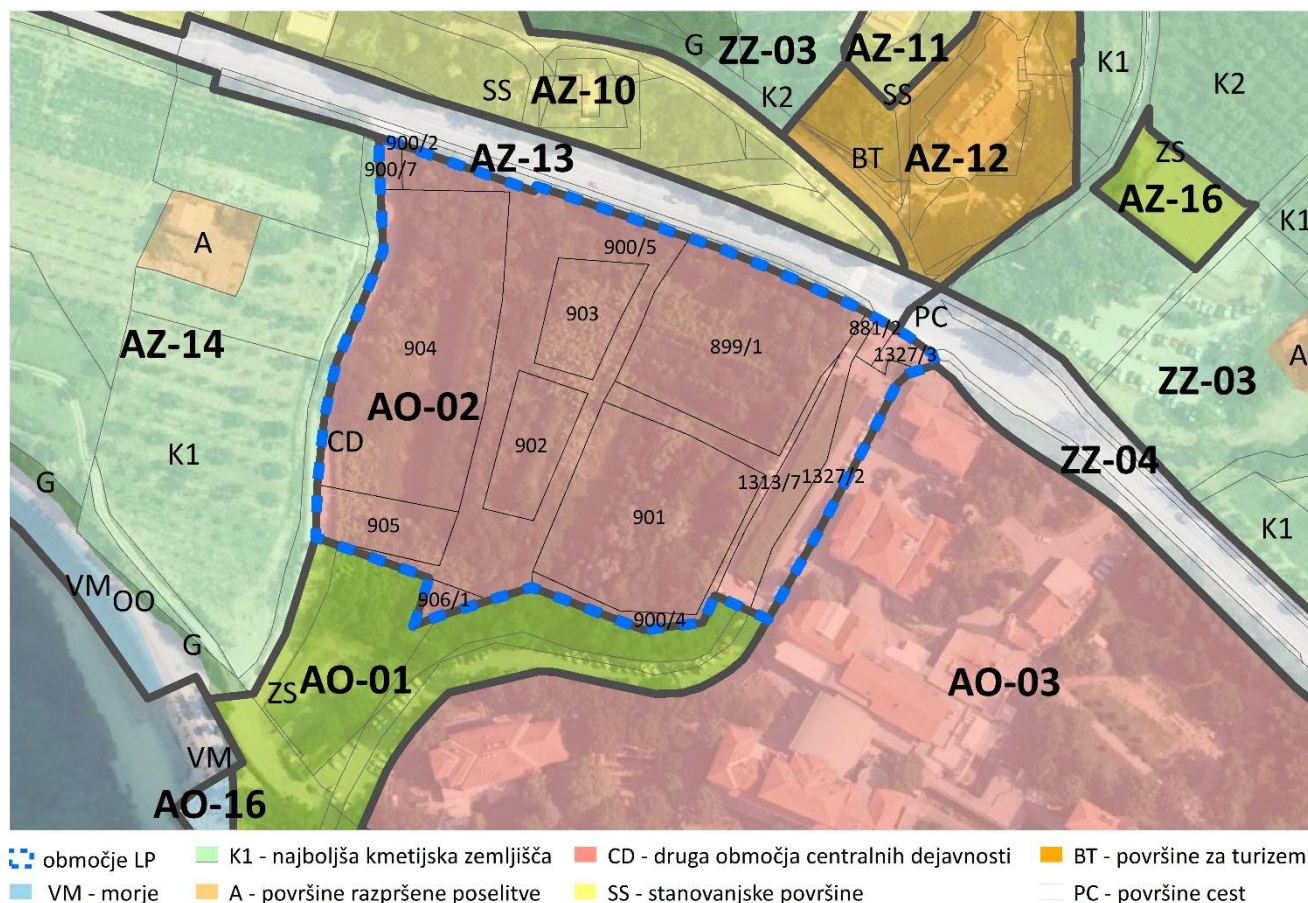


Slika 2: Zasnova prometnega omrežja občine

Slika 14: Zasnova prometnega omrežja občine (vir: Strateški del občinskega prostorskega načrta občine Ankaran)

- **Izvedbeni del OPN - namenska raba prostora**

V skladu s prostorskim izvedbenim aktom je na območju lokacijske preveritve določena EUP AO-02 s podrobnejšo namensko rabo CDz (območja namenjena dejavnostim zdravstva, socialnega varstva in zdraviliščem).



Slika 15: Grafični prikaz obstoječe namenske rabe prostora po veljavnem OPN in območje lokacijske preveritve

• Izvedbeni del OPN - prostorski izvedbeni pogoji

Prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljnjem besedilu: PIP) se na podlagi 105. člena OPN določajo po posameznih enotah urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) in so razvrščeni v hierarhijo splošnih, podrobnih in posebnih PIP. Pri uporabi velja, da se splošni PIP uporabljajo v vseh EUP, razen če podrobni PIP določijo drugače, podrobni PIP pa splošne dopolnjujejo ali spreminjajo in imajo prednost, kadar se od njih razlikujejo. Kadar so za posamezno EUP določeni tudi posebni PIP, ti prevladajo nad splošnimi in podrobnimi. Za EUP, kjer je predvidena izdelava OPPN, se upoštevajo usmeritve za izdelavo OPPN, EUP z veljavnimi izvedbenimi prostorskimi načrti pa se urejajo na njihovi podlagi.

Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na celotnem območju občine so podani v 108. členu OPN (vrste dopustnih gradenj):

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne vse vrste gradenj:

- novogradnja objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- spremembe namembnosti,
- odstranitev objekta.

Dopustne dejavnosti glede na namensko rabo prostora so opredeljene v 111. členu OPN (dopustne vrste

dejavnosti na namenskih rabah), ki določa:

»(1) Za vsako namensko rabo prostora so določene osnovne, spremljajoče in izključujoče dejavnosti.

(2) ... ter

(3) Izključujoče dejavnosti so tiste dejavnosti, ki se jih na določeno območje namenske rabe ne sme umeščati.«

Za podrobno namensko rabo CDz so v 161. členu OPN kot izključujoče dejavnosti navedene proizvodne dejavnosti in skladiščenje ter bivanje. **Promet (op.: parkiranje je podporna storitev prometa) na predmetni namenski rabi ni opredeljen kot izključujoča dejavnost.**

- **Podrobni prostorski izvedbeni pogoji – Namenska raba prostora**

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih z namensko rabo CDz so podani v 161. členu OPN:

Namenska raba	C – območja centralnih dejavnosti	
Podrobnejša namenska raba	CD druga območja centralnih dejavnosti	
Členitev podrobne namenske rabe	CDz zdravstvena, zdraviliška dejavnost in socialno varstvo	
Osnovna dejavnost	zdravstvo in socialno varstvo	
Spremljajoče dejavnosti	družbene dejavnosti, gostinstvo, turizem, dejavnosti javne uprave, poslovne dejavnosti, trgovina, storitve	
Izključujoče dejavnosti	proizvodne dejavnosti in skladiščenje, bivanje	
	Izvedbeni pogoji	Skladnost z določili
Zelene in odprte površine	Skladno s PPIP. Za območja, za katera se izdela OPPN, se faktorje določi z OPPN.	Skladno
Dopustna izraba	Skladno s PPIP. Za območja, za katera se izdela OPPN, se faktorje določi z OPPN.	Skladno
Merila in pogoji za oblikovanje	Odprti javni prostor. Pomožni objekti ne smejo biti umeščeni ob najpomembnejše javne prostore. Odprti 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.	Skladno

• **Posebni prostorski izvedbeni pogoji – Enote urejanja prostora s posebnimi PIP in usmeritvami za načrtovanje OPPN (EUP AO-02)**

Posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora so podani v tabeli 21 175. člena OPN:

Oznaka območja	PNRP	PIA	Usmeritve za OPPN	
Izvedbeni pogoji				Skladnost z določili
AO-02	CDz	OPPN	- Dovoljeno umeščati le zdravstvene dejavnosti. - Odmik stavb od Jadranske ceste mora biti najmanj 20 m. - Objekti morajo biti postavljeni v bogate zelene parkovne površine, zasajene z visokodebelnimi drevesi. - Zasadi se najmanj 20 dreves/ha parcele stavbe. - Območja se ne sme ograjevati. Čez območje naj se spelje pešpoti, ki se zvezno povezujejo s potmi v sosednjih enotah. - Parkiranje se zagotavlja v podzemni garažni hiši, ki bo zadoščala vsem potrebam po parkiranju obstoječih in načrtovanih objektov v enotah AO-02 in AO-03. - Ob Jadranski cesti se predvidi potek kolesarske in peš povezave. - Prometno priključevanje enote naj se predvidi v novem krožnem križišču (Jadranska, Vinogradniška, Razgledna) in ne z lastnim priključkom na Jadransko. - Etažnost objektov je P+2, FZ=0,3. - Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo. - Pred izdelavo OPPN je treba izdelati karte razredov poplavne nevarnosti hudournika Valdoltra in predvideti eventualne omilitvene ukrepe za zmanjšanje le-teh. - Območje mora biti priključeno na kanalizacijsko omrežje.	Predmet lokacijske preveritve

• **Prostorski izvedbeni pogoji na območjih OPPN – Posegi v prostor na območjih predvidenih OPPN**

Posegi v prostor na območjih predvidenih OPPN so podani v 177. členu:

(1) V območjih urejanja prostora, kjer je predvidena izdelava podrobnih prostorskih načrtov, je do sprejema teh možno izvajati naslednje gradnje oziroma posege v prostor, če to ne bo oviralo gradenj in ureditev,

načrtovanih s predvidenim OPPN:

- gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili tega odloka;
- gradnje začasnih objektov, kontejnerjev, kioskov in podobno v skladu z določili tega odloka;
- gradnjo, rekonstrukcijo in vzdrževanje komunalne opreme za oskrbo obstoječih objektov v skladu z določili tega odloka;
- vzdrževanje in rekonstrukcije obstoječih objektov;
- spremembe namembnosti obstoječih objektov skladno z namensko rabo prostora;
- odstranitev obstoječih objektov, če le-ta ni prepovedana z drugimi določbami;
- izgradnja gospodarske javne infrastrukture, ki prečka območje.

...

(3) Če je na območju OPPN prisotno območje varovanja kulturne dediščine, so na teh območjih dopustna vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov ter novogradnje v najmanjšem možnem obsegu, ki ne posegajo v varovane vrednote kulturne dediščine ter so v skladu z varstvenim režimom.

(4) O ustreznosti gradenj, oziroma posegov v prostor pred sprejemom OPPN, odloči občinska služba, pristojna za urejanje prostora.

• **PRILOGA 1 – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji glede vrste dovoljenih osnovnih objektov po namenskih rabah**

Skladno s Prilogo 1, ki je sestavni del OPN, je na območjih podrobnejše namenske rabe prostora **CDz** dopustna gradnja **gradbeno-inženirskega objekta CC-SI 21122 (samostojno parkirišče)**, pri čemer je **dopustna površina samostojnega parkirišča omejena na največ 500 m²**.

PRILOGA 1 - PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI						
klasifikacija	pogoji/izjeme	splošni pogoj	SSe	SSs	SSv	CDz
2 Gradbeni inženirski objekti						
21 Objekti prometne infrastrukture						
211 Ceste						
21111 Avtoceste, hitre ceste in glavne ceste (daljinske ceste)	pogoji/izjeme	Se gradijo skladno s 110. členom				
21112 Regionalne ceste	pogoji/izjeme	Se gradijo skladno s 110. členom				
21121 Lokalne ceste in javne poti, nekatégorizirane ceste in gozdne ceste	pogoji/izjeme	Se gradijo skladno s 110. členom				
gozdne ceste, pešpoti, kolesarske poti in jahalne steze			+	+	+	+
	pogoji/izjeme					
21122 Samostojna parkirišča		Ni dovoljeno umeščati parkirišč za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t in za priklopnike teh motornih vozil.	+	+	+	+
	pogoji/izjeme	do 200 m ²	do 200 m ²	do 200 m ²		do 500 m ²

Slika 16: Izrez iz Priloge 1 – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji glede vrste dovoljenih osnovnih objektov po namenskih rabah

2 PREDSTAVITEV INVESTICIJE

Občina Ankaran želi za razrešitev parkirne problematike na širšem območju Valdoltra urediti novo javno parkirišče na območju EUP AO-02, s čimer se zagotovi zadostno število parkirnih mest za potrebe zaposlenih in obiskovalcev Ortopedske bolnišnice Valdoltra ter za obče javne potrebe lokalne skupnosti (obiskovalci plaže, obiskovalci Krajinskega parka Debeli rtič, za druge funkcije območja).

Kot strokovno podlago za načrtovanje ureditve je Občina Ankaran pridobila idejno zasnovo prometne ureditve »Objekt prometne infrastrukture – Zeleno javno parkirišče na EUP AO-02 v Valdoltri« (ERTA d.o.o., št. 03-2025). Prostorska zasnova predvideva ureditev dveh sklopov javnih parkirišč (vzhodni del s približno 100 PM in zahodni del s približno 140 PM), pri čemer se ureditev v največji meri prilagaja obstoječi konfiguraciji terena in ohranja obstoječo vegetacijo, parkiranje pa je načrtovano s pretežno vodoprepustnimi povoznimi površinami. Zasnova in tehnične rešitve izvedbe parkirišča zasledujejo naslednje cilje in izhodišča:

- ohranjanje obstoječega značaja in vizualne podobe lokacije kot obmorskega gozdička z odprtimi pogledi prosti morski obali.
- gradbeno čim manj agresivne in okoljsko čim manj obremenjujoče rešitve (upoštevanje načela DNSH), ki pomenijo tudi ekonomičnost gradnje in nezahtevnost v smislu umeščanja in izvedbe končno predvidenih objektov in ureditev.
- integracija rešitev za odpornost na podnebne spremembe in upoštevanje načela NBS.

• Priključevanje na GJI

Prometno priključevanje je predvideno ločeno za vzhodni in zahodni del preko dveh obstoječih priključkov, in sicer na zahodni strani na javno pot JP 680601 ter na vzhodni strani preko obstoječega oziroma rekonstruiranega križišča pri Ortopedski bolnišnici Valdoltra, pri čemer je ureditev usklajena s prometnimi in vodnogospodarskimi ureditvami v vplivnem območju (ukrepi na hudourniku Valdoltra in predvidena rekonstrukcija križišča na državni cesti R2-406/1407 – Jadranska cesta).

V sklopu ureditve javnega »zelenega« parkirišča se načrtuje tudi izvedba oziroma zagotovitev komunalne opreme in priključkov, potrebnih za delovanje parkirišča in spremljajočih ureditev. Za potrebe javnih sanitarij se predvidi priključitev sanitarnega jedra na obstoječe vodovodno omrežje na lokaciji. Odvajanje komunalnih odpadnih voda iz sanitarnega jedra se predvidi s priključkom na javni fekalni vod na lokaciji.

Odvajanje padavinskih voda s parkirnih, manipulativnih in drugih utrjenih povoznih površin se uredi tako, da se prepreči neposredno odvajanje neprečiščene padavinske odpadne vode v vodotok Valdoltra oziroma v kopalne vode. Padavinske odpadne vode s površin, na katerih je možna onesnaženost zaradi motornega prometa, se pred morebitnim ponikanjem, zadrževanjem, razpršenim odvajanjem ali kontroliranim iztokom predhodno očistijo z ustreznimi tehničnimi oziroma sonaravnimi ukrepi. Rešitev mora biti zasnovana tako, da ne pride do poslabšanja stanja kopalnih voda, povečanja poplavne ogroženosti, hipnega odtoka, zamakanja sosednjih zemljišč ali ogrožanja stabilnosti zemljišč. Za potrebe delovanja parkirišča se predvidi elektroenergetski priključek za oskrbo sanitarnega jedra, oskrbnega jedra (delikomat), parkirnega avtomata, polnilnic za električna vozila ter druge spremljajoče opreme. Predvidi se tudi elektronsko komunikacijsko omrežje oziroma TK priključek za potrebe videonadzora, parkirnega sistema in druge opreme, če bo to potrebno za obratovanje parkirišča. Predvidena je javna razsvetljava parkirišča s priklopom na obstoječe omrežje javne razsvetljave.

Za potrebe javnega parkirišča se predvidi tudi ureditev zbirnega mesta za komunalne odpadke. Zbirno mesto se uredi kot ločeno urejen prostor za zbiranje odpadkov, dostopen izvajalcu javne službe, pri čemer se zagotovi ustrezna dostopnost za servisna vozila in smiselna umestitev glede na potrebe uporabnikov parkirišča. Vsi priključki in komunalna oprema se projektno podrobneje določijo v nadaljnjih fazah projektiranja, na podlagi tehničnih pogojev in mnenj pristojnih upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

Skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) se izdelava lokacijska preveritev, na podlagi katere se preverja ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora. Območje lokacijske preveritve meri 20.507 m².

Lokacijska preveritev se vodi za območje v EUP AO-02 s podrobnejšo namensko rabo prostora CDz (zdravstvena, zdraviliška dejavnost in socialno varstvo), kjer je z OPN predvidena priprava OPPN. Predmet lokacijske preveritve je preveritev možnosti izvedbe javnih parkirnih površin do izvedbe dolgoročne prostorske ureditve območja AO-02.

3.1 Predmet lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je omogočiti izvedbo **javnega »zelenega« parkirišča** na območju EUP AO-02, kot ukrepa za razreševanje aktualne parkirne problematike na širšem območju Valdoltre in zagotavljanje parkirnih kapacitet za potrebe **Ortopedske bolnišnice Valdoltra** ter potreb občine (obiskovalci območja). Ureditev se načrtuje do realizacije dolgoročnih prostorskih ureditev na območju AO-02, ki so v OPN predvidene z izdelavo OPPN in z ureditvijo podzemne garažne hiše za potrebe AO-02 in AO-03.

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPN, in sicer v delu, ki se nanaša na ureditev mirujočega prometa na območju EUP AO-02. Lokacijska preveritev se pripravlja zaradi preveritve ustreznosti investicijske namere za ureditev javnih parkirnih površin v okviru podrobnejše namenske rabe CDz ter zaradi dopustitve manjšega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN za območje AO-02. Predlagana ureditev poleg prometne zasnove vključuje tudi določitev osnovnih pogojev za komunalno opremo in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo, ki so potrebni za delovanje parkirišča in spremljajočih ureditev.

1.1.1 Poplavna varnost in omilitveni ukrepi iz HHS

Načrtovana ureditev javnega zelenega parkirišča se deloma nahaja na območju preostale poplavne nevarnosti. Glede na Uredbo o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25), so parkirišča, razvrščena kot CC-SI 21122, v razredu preostale poplavne nevarnosti dopustna pod pogojem, da se z omilitvenimi ukrepi in smernicami zagotovi, da vpliv načrtovane ureditve na poplavno ogroženost ni bistven.

Poplavna varnost območja je bila preverjena v strokovni podlagi »Strokovna podlaga za namen odvodnjavanja OPPN Ankaran Hrib – Hidrološko-hidravlična študija«, št. proj. 25_1282/2, oktober 2025. Študija obravnava obstoječe in predvideno stanje poplavnih razmer na območju hudournika Valdoltra ter vključuje hidravlično preveritev 10-, 100- in 500-letnih pretokov. V preveritvi je upoštevano tudi predvideno stanje z novo meteorno kanalizacijo iz območja OPPN Ankaran Hrib in z omilitvenimi ukrepi na hudourniku Valdoltra.

HHS kot ključni omilitveni ukrep določa ukinitve dela obstoječe kinete hudournika Valdoltra in njeno nadomestitev z odprto strugo v dolžini približno 100 m. S tem se zmanjša hidravlična obremenitev obstoječe kinete in izboljša pretočnost hudournika Valdoltra.

Po ugotovitvah HHS se z izvedbo navedenih omilitvenih ukrepov izboljša hidravlično stanje hudournika Valdoltra. HHS ugotavlja tudi, da po izvedbi odprtja struge predvidena lokacija novih parkirnih mest na območju predmetne lokacijske preveritve ne bo več poplavno ogrožena.

Načrtovana ureditev parkirišča mora biti zato zasnovana in izvedena tako, da ne zmanjšuje pretočnosti vodotoka Valdoltra, ne zmanjšuje razlivnih površin na način, ki bi poslabšal poplavne razmere, ne povzroča zvišanja gladin poplavnih voda, ne povečuje hitrosti površinskega odtoka, ne povzroča erozijskega delovanja voda ter ne povečuje poplavne ali z njo povezane erozijske nevarnosti na območju posega in izven njega.

Omilitveni ukrepi iz HHS, ki so pogoj za izboljšanje poplavnih razmer na območju hudournika Valdoltra, morajo biti izvedeni predhodno oziroma najpozneje sočasno z izvedbo ureditev, ki vplivajo na odvodnjavanje in poplavne razmere. Pri nadaljnjem projektiranju parkirišča je treba preveriti usklajenost nivelacije terena, utrjenih površin, odvodnih ureditev, zadrževalnih oziroma ponikovalnih ureditev in morebitnih iztokov z ugotovitvami HHS.

1.2.1 Dostopi in omejitve posegov na vodnem in priobalnem zemljišču

Dostopi do javnega zelenega parkirišča se zagotavljajo po obstoječih oziroma načrtovanih dostopnih površinah izven vodnega in priobalnega zemljišča vodotoka Valdoltra. V okviru te lokacijske preveritve se ne načrtujejo posegi na vodnem ali priobalnem zemljišču, vključno z izvedbo premostitev, novih pešpoti, parkirnih površin, manipulativnih površin, komunalne opreme ali drugih ureditev preko oziroma ob vodotoku Valdoltra. Morebitne ureditve na vodnem ali priobalnem zemljišču niso predmet te lokacijske preveritve in se lahko načrtujejo le v ločenem postopku ter skladno s predpisi s področja voda.

1.3.1 Varstvo kopalnih voda

Zaradi lege območja na vplivnem in prispevnem območju kopalnih voda se odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda uredi tako, da ne pride do poslabšanja stanja kopalnih voda. Pri tem se upoštevajo omejitve iz Uredbe o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08, 44/22 – ZVO-2 in 42/25), zlasti določbe 13. člena glede vrednotenja kakovosti kopalnih voda in 16. člena glede njihove razvrstitve po kakovosti.

Padavinske odpadne vode s parkirnih, manipulativnih in drugih utrjenih povoznih površin se ne smejo neposredno in neprečiščeno odvajati v vodotok Valdoltra, v kopalne vode ali v sistem, ki bi omogočal neposredno odvajanje v kopalne vode. Pri načrtovanju odvodnjavanja se upoštevajo prepovedi iz 12. člena in ukrepi iz 17. člena Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).

1.4.1 Odvajanje padavinskih in zalednih voda

Odvajanje padavinskih vod se načrtuje skladno z geološkimi pogoji in veljavnimi predpisi s področja varstva voda. Zaradi slabo prepustnih vrhnjih plasti tal se predvidi, da se padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin speljejo v obstoječ odprt meteorni odvodnik na osrednjem delu območja, iz katerega je iztok speljan v vodotok Valdoltra, ki se izliva v Jadransko morje.

Pred iztokom se mora zagotoviti zadrževanje meteornih vod, dimenzionirano na 15-minutni nalive s 5-letno povratno dobo, za omejitev maksimalnega odtoka in preprečitev nenadnega hidravličnega obremenjevanja odvodnika. Predvideno je tehnično umirjanje toka, razpršitev energije vode in namestitve lovilca olj za predhodno čiščenje odpadnih voda, tako da ne prihaja do poslabšanja stanja kopalnih voda.

Odvodnjavanje mora biti izvedeno kontrolirano, izven vplivnega območja sosednjih zemljišč in objektov, z ločenim vodenjem zalednih in padavinskih voda ter skladno z ZV-1 in geološko-geomehanskim poročilom. Vsa zemeljska dela se izvajajo pod stalnim nadzorom geomehanika, ki zagotavlja skladnost s projektno dokumentacijo, sanacijo tal in ustrezno izvedbo voziščne konstrukcije.

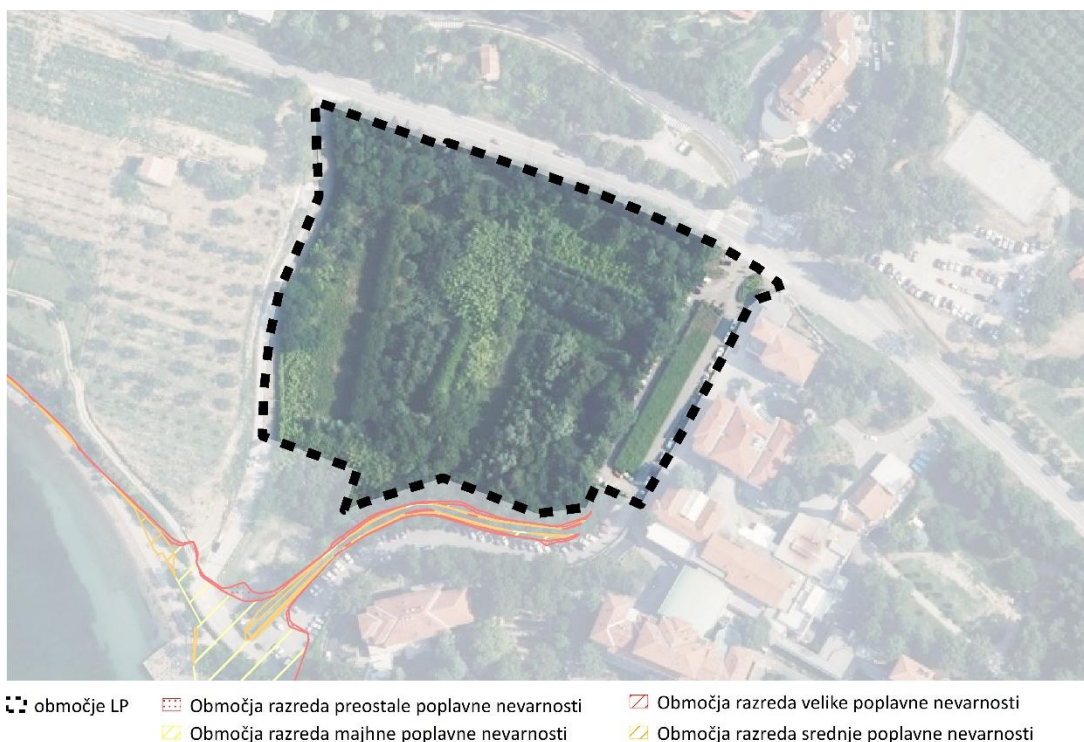
1.5.1 Odvajanje komunalnih odpadnih voda

Komunalne odpadne vode iz sanitarnega jedra se odvajajo v javno fekalno kanalizacijo. Odvajanje komunalnih odpadnih voda v vodotok, podtalje ali sistem padavinske odvodnje ni dopustno. Pri projektiranju

tehničnih rešitev in pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se upoštevajo določila Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2, 21/25 – ZOPVOOV in 113/25), vključno z merili občutljivosti iz 5. člena navedene uredbe.

V okviru lokacijske preveritve se zato:

- preveri skladnost investicijske namere z namenskimi rabami prostora in sistemom dopustnih dejavnosti (pri čemer dejavnost »promet in skladiščenje« pri CDz ni opredeljena kot izključujoča dejavnost),
- opredeli, v kolikšnem obsegu in pod kakšnimi pogoji se dopusti odstopanje od PIP, ki urejajo mirujoči promet na območju AO-02,
- ter določi morebitne dodatne podrobnejše prostorske izvedbene pogoje, potrebne za izvedbo ureditve (npr. prometno priključevanje, faznost, varstveni in omilitveni ukrepi).



Slika 17: Izsek iz Hidrološko-hidravlične študije – predvideno stanje (vir: Strokovna podlaga za namen odvodnjavanja OPPN Ankaran Hrib – Hidrološko hidravlična študija (št. proj. 25_1282/2, oktober 2025)).

Zakonsko podlago za lokacijsko preveritev predstavlja **136. člen ZUreP-3, ki se glasi:**

- (1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ali OPPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.
- (2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:
 - **fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;**
 - **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.;**

- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Objektivne okoliščine v konkretnem primeru izhajajo iz fizičnih lastnosti in prostorskih omejitev lokacije v EUP AO-02 (CDz) ter iz obstoječe rabe in prometne obremenitve širšega območja Valdoltre, na katere investitor ne more vplivati, zaradi česar bi gradnja pod veljavnimi pogoji zahtevala **nesorazmerne posege in stroške** (prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3), hkrati pa tudi iz okoliščine, **da v času priprave OPN niso bile predvidene tehnične rešitve etapnega zagotavljanja parkirnih kapacitet**, ki so v danih razmerah ustrežnejše z vidika ciljev urejanja prostora in varstva okolja (druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3). OPN za EUP AO-02 predvideva parkiranje v podzemni garažni hiši, vendar taka rešitev v danih razmerah ne omogoča pravočasne in izvedljive zagotovitve potrebnih kapacitet, zato se z lokacijsko preveritvijo utemeljuje individualno odstopanje tako, da se **dopusti ureditev nivojskih parkirnih površin v obsegu in pod pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi**, ob ohranitvi osnovnega namena prostora in ostalih usmeritev OPN.

3.2 Utemeljitev glede namenske rabe prostora

Namenska raba prostora CDz je z vidika dopustnosti gradnje »zelenega« parkirišča sicer ustrezna, zato se na podlagi lokacijske preveritve ne spreminja. Predlagana odstopanja se nanašajo na dopolnitev podrobnih in posebnih prostorskih izvedbenih pogojev izključno za namen gradnje »zelenega« parkirišča na območju AO-02.

Predlagano odstopanje **ne zahteva spremembe namenske rabe prostora**. Zasnova območja ostaja enaka.

3.3 Podrobnejša utemeljitev odstopanj od PIP

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP):

Odstopanje od posebnih PIP v EUP AO-02

Posebni prostorski izvedbeni pogoji za EUP AO-02, določeni v OPN Občine Ankaran v okviru 175. člena (usmeritve za OPPN), med drugim določajo, da je v enoti dovoljeno umeščati le zdravstvene dejavnosti, da se parkiranje zagotavlja v podzemni garažni hiši za potrebe AO-02 in AO-03 ter da se prometno priključevanje enote predvidi v novem krožnem križišču (Jadranska–Vinogradniška–Razgledna) in ne z neposrednim priključkom na Jadransko cesto.

Ker investicijska namera v okviru lokacijske preveritve obsega ureditev parkirnih površin (mirujoči promet) in predvideva navezavo na obstoječo javno pot, se z lokacijsko preveritvijo dopusti individualno odstopanje od navedenih posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za EUP AO-02, in sicer:

Odstopanje glede dopustnih dejavnosti

Namesto pogoja »Dovoljeno umeščati le zdravstvene dejavnosti« se za investicijsko namero dopusti tudi ureditev objektov in ureditev, ki so namenjeni mirujočemu prometu (parkiranju), kot spremljajoča ureditev območja CDz.

Odstopanje glede zagotavljanja parkiranja

Namesto pogoja »Parkiranje se zagotavlja v podzemni garažni hiši ...« se za investicijsko namero dopusti zagotavljanje parkiranja tudi z ureditvijo nivojskih parkirnih površin (na terenu), ob upoštevanju ostalih določil OPN in pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Odstopanje glede prometnega priključevanja

Poleg načrtovane navezave preko novega krožnega križišča se za investicijsko namero dopusti prometno priključevanje tudi preko obstoječe javne poti JP 680601, pri čemer se ne dopusti neposrednega priključka na Jadransko cesto.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v aktu OPN v EUP AO-02, se predlaga na način, kot sledi:

V 175. členu OPN Občine Ankaran, v 6. stolpcu (Usmeritve za OPPN/Veljaven OPPN) za EUP AO-02, se za investicijsko namero na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od posebnih PIP tako, da se alineja »Dovoljeno umeščati le zdravstvene dejavnosti.« spremeni tako, da se glasi: **»Dovoljeno je umeščati zdravstvene dejavnosti ter ureditve mirujočega prometa (parkirne površine) kot spremljajočo ureditev območja.«**, alineja »Parkiranje se zagotavlja v podzemni garažni hiši, ki bo zadoščala vsem potrebam po parkiranju obstoječih in načrtovanih objektov v enotah AO-02 in AO-03.« spremeni tako, da se glasi: **»Parkiranje se zagotavlja z ureditvijo parkirnih površin na terenu in/ali v podzemni garažni hiši, ki bo zadoščala vsem potrebam po parkiranju obstoječih in načrtovanih objektov v enotah AO-02 in AO-03.«**, alineja »Prometno priključevanje enote naj se predvidi v novem krožnem križišču (Jadranska, Vinogradnišk, Razgledna) in ne z lastnim priključkom na Jadransko.« spremeni tako, da se glasi: **»Prometno priključevanje enote naj se predvidi preko javne poti JP 680601 in preko novega krožnega križišča (Jadranska, Vinogradnišk, Razgledna) in ne z lastnim priključkom na Jadransko.«**. Na koncu se dodata novi alineji, ki se glasita: **»Pred sprejetjem OPPN je dopustna ureditev »zelenega« parkirišča, če ta ne ovira izvedbe ureditev, predvidenih z OPPN.«** in **»Ne glede na določilo Priloge 1 OPN glede največje dopustne površine samostojnega parkirišča se za investicijsko namero na območju lokacijske preveritve dopusti ureditev objekta CC-SI 21122 (samostojno parkirišče oziroma parkirišča izven vozišča) v površini nad 5.000 m²«**

Odstopanje od Priloge 1 – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji glede vrste dovoljenih osnovnih objektov po namenskih rabah

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji glede vrste dovoljenih osnovnih objektov po namenskih rabah, določeni v Prilogi 1 OPN Občine Ankaran, določajo, da je na podrobnejši namenski rabi prostora CDz po klasifikaciji CC-SI dopustno umeščati 21122 (samostojno parkirišče), pri čemer je dopustna površina samostojnega parkirišča omejena na največ 500 m².

Ker investicijska namera v okviru lokacijske preveritve obsega ureditev parkirnih površin (samostojno parkirišče), ki presega največjo dopustno površino 500 m², se z lokacijsko preveritvijo dopusti individualno odstopanje od navedenih prostorskih izvedbenih pogojev za območje EUP AO-02, in sicer:

Odstopanje glede dovoljenih osnovnih objektov na namenski rabi CDz

Namesto pogoja, da je na območjih CDz dopustna gradnja 21122 (samostojno parkirišče) do 500 m², se za investicijsko namero na območju lokacijske preveritve v EUP AO-02 dopusti ureditev CC-SI 21122 (samostojno parkirišče) v večjem obsegu od 500 m², v skladu z elaboratom lokacijske preveritve in pod pogoji, določenimi s sklepom o lokacijski preveritvi.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v aktu OPN, na območju lokacijske preveritve v EUP AO-02 se predlaga na način, kot sledi:

V 175. členu OPN Občine Ankaran, v 6. stolpcu (Usmeritve za OPPN/Veljaven OPPN) za EUP AO-02, se za investicijsko namero na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od posebnih PIP tako, da se na koncu doda nova alineja, ki se glasi: »Ne glede na določilo Priloge 1 OPN glede največje dopustne površine samostojnega parkirišča se za investicijsko namero na območju lokacijske preveritve dopusti ureditev objekta CC-SI 21122 (samostojno parkirišče oziroma parkirišča izven vozišča) v površini nad 5.000 m²«

Od ostalih prostorskih izvedbenih pogojev se ne odstopa.

4 UTEMELJITEV PO KRITERIJIH DOPUSTNOSTI

4.1 Skladnost z javnim interesom in s cilji prostorskega razvoja občine

Pobuda je skladna s strateškim delom OPN Občine Ankaran. V 23. členu strateškega dela OPN (Cestna prometna infrastruktura – motorni in mirujoči promet – zasnova) je za zahodni vstop v naselje pri Valdoltri predvideno celovito preoblikovanje prometnega vstopa, ki vključuje ureditev krožišča ter ureditev zahodnega notranjega vstopa z manjšim parkiriščem, avtobusnim postajališčem in možnostjo avtomatizirane izposoje koles. Isti člen določa tudi usmeritev, da se z namenom zmanjšanja števila osebnih avtomobilov na občutljivih območjih vzpostavijo pomembnejša parkirišča, pri čemer so parkirišča na vstopih v občino nosilci sistema P+R, ter da se uvede ustrezen prometni in parkirni režim, ki spodbuja trajnostne oblike mobilnosti.

Investicijska namera ureditve javnega »zelenega« parkirišča v EUP AO-02 je usmerjena v urejanje mirujočega prometa na območju Valdoltre in s tem prispeva k javnemu interesu, ki se kaže v izboljšanju prometne urejenosti, varnosti ter dostopnosti območja dejavnosti zdravstva in spremljajočih funkcij prostora.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, so skladna s cilji prostorskega razvoja občine in niso v nasprotju z javnim interesom oz. ne spreminjajo njegove skladnosti v primerjavi z izhodiščnim stanjem.

4.2 Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč

Sosednja zemljišča imajo na severu namensko rabo PC (površine cest), na jugu ZS (površine za oddih, rekreacijo in šport), na vzhodu CDz (območja namenjena dejavnostim zdravstva, socialnega varstva in zdravilišč) in na zahodu K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

Na zahodni strani pozidava, razen morebitnih ureditev gospodarske javne infrastrukture oziroma drugih ureditev v javnem interesu, ni predvidena. Na severni strani je predvidena rekonstrukcija Jadranske ceste, pri čemer je investicijska namera usklajena z načrtovanimi projektnimi rešitvami za rekonstrukcijo državne ceste. Na južni strani investicijska namera ne posega v možnost uporabe ali urejanja sosednjih zemljišč. Na vzhodni strani, kjer se nahajajo obstoječa dejavnost in objekti Ortopedske bolnišnice Valdoltra, investicijska namera ne zmanjšuje možnosti nadaljnjega razvoja, temveč izboljšuje obstoječe stanje z vidika urejanja mirujočega prometa.

Ker gre na območju lokacijske preveritve za ureditev javnega »zelenega« parkirišča v okviru EUP AO-02, predlagana odstopanja ne zmanjšujejo možnosti pozidave, uporabe ali nadaljnjega prostorskega razvoja sosednjih zemljišč.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, ne vplivajo na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

4.3 Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, so potrebna, saj se lahko na ta način izvede načrtovana investicijska namera in doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta za območje EUP AO-02 (CDz). OPN za EUP AO-02 določa namensko rabo za dejavnosti zdravstva, socialnega varstva in zdravilišč ter podaja usmeritve za OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa. Investicijska namera ureditve javnih parkirnih površin je funkcionalno vezana na izvajanje osnovne dejavnosti območja (zdravstvo) in predstavlja spremljajočo ureditev, ki omogoča normalno delovanje območja in izboljša urejenost mirujočega prometa na širšem območju Valdoltre.

Predlagana odstopanja so vsebinsko omejena na del posebnih PIP, ki ureja dopustne spremljajoče ureditve, način zagotavljanja parkiranja in prometno navezavo, ter na dopustitev večjega obsega objekta CC-SI 21122,

pri čemer se osnovni namen namenske rabe CDz ne spreminja. Z dopustitvijo nivojskega parkiranja in navezave preko javne poti se zagotovi izvedljivost investicijske namere ob upoštevanju ostalih določil OPN in pogojev nosilcev urejanja prostora.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi so skladna z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta.

4.4 Skladnost s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve

Pri umeščanju ureditve v prostor se upoštevajo vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji iz OPN in drugi veljavni predpisi, ki niso predmet odstopanja. Investicijska namera ne posega v ostale določbe OPN za EUP AO-02, temveč se odstopanje nanaša izključno na dopustitev spremljajoče ureditve mirujočega prometa, način zagotavljanja parkiranja, način prometne navezave ter obseg samostojnega parkirišča.

Poseg je skladen s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve. Načrtovana gradnja mora zadostiti vsem drugim prostorskim izvedbenim pogojem.

4.5 Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine

Investicijska namera ne uvaja novega tipa pozidave ali nove arhitekturne podobe, temveč ureja odprto površino za mirujoči promet kot javno »zeleno« parkirišče. Ureditev je zasnovana z upoštevanjem parkovnega in krajinskega značaja območja: ohranjanje in dopolnjevanje obstoječe vegetacije, prilagajanje konfiguraciji terena ter uporaba vodoprepustnih oziroma okoljsko primernejših ureditev povoznih površin. Načrtovanje in izvedba sta vezana tudi na varstvene režime ter na pogoje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Poseg tako ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Poseg je skladen z načrtovanim videzom območja.

4.6 Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju

Ureditev javnega »zelenega« parkirišča je predvidena na območju dejavnosti zdravstva (CDz) in je namenjena urejanju mirujočega prometa za potrebe Ortopedske bolnišnice Valdoltra ter širšega območja. Z ureditvijo parkiranja na načrtovan način se zmanjšuje neurejeno parkiranje in s tem povezani negativni vplivi (prometna nevarnost, neurejen prometni režim, obremenjevanje robov cest in peš povezav), kar izboljša pogoje za uporabnike prostora. Poseg ne uvaja dejavnosti, ki bi povečala emisije ali hrup preko običajnih učinkov mirujočega prometa, hkrati pa je izvedba vezana na pogoje upravljavcev cest, voda in varstva kulturne dediščine ter na ukrepe iz strokovnih podlag, kar zmanjšuje tveganja za poslabšanje razmer.

Poseg nima negativnega vpliva na bivalne in delovne razmere na ožjem in širšem območju.

4.7 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju lokacijske preveritve so relevantni pravni režimi in omejitve s področij: varstva kulturne dediščine, upravljanja z vodami in poplavne varnosti, državne cestne infrastrukture ter geološko-geomehanskih razmer (erozija, stabilnost terena, odvodnjavanje). Poseg se načrtuje in izvede tako, da je

skladen z navedenimi režimi, pri čemer se v nadaljnjih fazah pridobijo in upoštevajo zahtevani pogoji in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Varstvo kulturne dediščine

Območje posega se nahaja v območju varovanih enot kulturne dediščine (»Ankaran – Arheološko najdišče Valdoltra« in »Ankaran – Kulturna krajina Debeli rtič«), zato se ureditev izvede ob upoštevanju varstvenih režimov ter na podlagi kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja oziroma mnenja pristojnega organa. Pred izvedbo posega se zagotovijo predhodne arheološke raziskave in potrebni varstveni ukrepi.

Upravljanje z vodami in poplavna varnost

Načrtovana ureditev se deloma nahaja na območju preostale poplavne nevarnosti in v vplivnem območju hudournika Valdoltra. Pri načrtovanju vseh posegov in dejavnosti na območjih poplavne nevarnosti se upošteva Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25).

Parkirišča, razvrščena kot CC-SI 21122, so v razredu preostale poplavne nevarnosti dopustna pod pogojem, da se z omilitvenimi ukrepi in smernicami zagotovi, da vpliv načrtovane ureditve na poplavno ogroženost ni bistven. Navedeno izhaja iz 9. člena poplavne uredbe glede pogojev in omejitev za načrtovanje prostorskih ureditev, 12. člena glede pogojev in omejitev za občinsko prostorsko načrtovanje ter 14. člena glede pogojev in omejitev za izvajanje posegov.

Poplavna varnost načrtovane ureditve je bila preverjena v strokovni podlagi »Strokovna podlaga za namen odvodnjavanja OPPN Ankaran Hrib – Hidrološko-hidravlična študija«, PNZ d.o.o., št. projekta 25_1282/2, št. načrta 25_1282/2/HHS, oktober 2025. HHS vključuje prikaz razredov poplavne nevarnosti, hidravlične izračune za 10-, 100- in 500-letne pretoke ter preveritev predvidenega stanja z upoštevanjem podnebnih sprememb do leta 2100.

HHS kot omilitvene ukrepe določa odprtje dela struge hudournika Valdoltra, umestitev jarkov in kanalizacije za prestrezanje površinskih voda ter umestitev cevnega zadrževalnika z dušilko na iztoku iz območja OPPN Ankaran Hrib. Odprtje dela struge nadomešča izgradnjo suhega zadrževalnika, saj se s skrajšanjem kinete zmanjša njena hidravlična obremenitev. Po ugotovitvah HHS se z izvedbo omilitvenih ukrepov izboljša hidravlično stanje v kineti hudournika Valdoltra do te mere, da se prepreči poplavljanje iz jaškov kinete tudi ob upoštevanju dodatnega dotoka iz območja OPPN Ankaran Hrib.

Načrtovana ureditev javnega zelenega parkirišča je z vidika poplavne nevarnosti dopustna ob pogoju, da se upoštevajo ugotovitve, smernice in omilitveni ukrepi iz HHS ter da se z ureditvijo ne poveča poplavna ali z njo povezana erozijska nevarnost na območju posega in izven njega. Ureditev parkirišča mora biti zasnovana tako, da ne zmanjšuje pretočnosti hudournika Valdoltra, ne poslabšuje poplavnih razmer, ne povzroča zvišanja gladin poplavnih voda, ne povečuje hitrosti površinskega odtoka in ne povzroča erozijskega delovanja voda.

V nadaljnji projektni dokumentaciji je treba izkazati, da nivelacija terena, utrjene površine, odvodni jarki, kanalizacija, zadrževalne oziroma ponikovalne ureditve, morebitni iztoki in druge spremljajoče ureditve niso v nasprotju z ugotovitvami HHS ter da njihov vpliv na poplavno ogroženost ni bistven.

Zaradi lege načrtovanega parkirišča na vplivnem in prispevnem območju kopalnih voda je skladnost posega s pravnimi režimi s področja upravljanja z vodami pogojena z izvedbo takšnega sistema odvajanja, zadrževanja in čiščenja padavinskih ter komunalnih odpadnih voda, da ne pride do poslabšanja stanja kopalnih voda. Pri tem se upoštevajo Uredba o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08, 44/22 – ZVO-2 in 42/25), zlasti 13. in 16. člen, Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22), zlasti 12. in 17. člen, ter Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2, 21/25 – ZOPVOOV in 113/25), zlasti 5. člen.

Načrtovana ureditev je z vidika navedenih pravnih režimov dopustna le pod pogojem, da se padavinske odpadne vode s parkirnih, manipulativnih in drugih utrjenih povoznih površin ne odvajajo neposredno in

neprečiščeno v vodotok Valdoltra oziroma v kopalne vode, temveč se pred odvajanjem ustrezno zajamejo, zadržijo in očistijo. V projektni dokumentaciji je treba izkazati, da predvidena rešitev ne povzroča poslabšanja stanja kopalnih voda, povečanja poplavne ogroženosti, hipnega odtoka, zamakanja sosednjih zemljišč ali ogrožanja stabilnosti zemljišč.

Državna cestna infrastruktura

Ker se območje lokacijske preveritve nahaja v vplivnem prostoru državne ceste R2-406, odsek 1407 Škofije–Lazaret, se prometne rešitve in priključevanje načrtujejo skladno s smernicami upravljavca državne ceste, pri čemer ureditve ne smejo poslabšati varnosti in preglednosti na državni cesti. Območje se priključuje preko obstoječih skupinskih cestnih priključkov JP 680600, in sicer preko odseka 680602 »Jadranska cesta–pomol Valdoltra« in odseka 680601 »Vinogradniška pot–pomol Valdoltra«. Rešitve se uskladijo z obstoječimi oziroma načrtovanimi projektnimi rešitvami (PZI »Rekonstrukcija R2-406, odsek 1407 / Križ Moretini–Lazaret« (km 5,100–5,600; Erta d.o.o., št. proj. 01-2025, januar 2025) in IZP »Rekonstrukcija R2-406, odsek 1407 / Križ Moretini–Lazaret« (km 2,170–5,200; Erta d.o.o., št. proj. 01-2021, september 2021)). Kapacitetna prometna analiza se izdela v nadaljnji projektni fazi DGD oziroma PZI, kot strokovna podlaga za preveritev ustreznosti priključevanja, prometne varnosti, preglednosti in morebitnih potrebnih ukrepov na državni cesti oziroma njenih priključkih. Za posege v območju državne ceste oziroma njenega varovalnega pasu se pridobijo projektni pogoji ter mnenja upravljavca.

Geološko-geomehanske razmere

Geološko poročilo (»Geološko poročilo o preiskavah tal z oceno erozijske ogroženosti in plazovitosti območja«, Geomet d.o.o., št. načrta 38-2-2/2026, maj 2026) opredeljuje geološko-geomehanske, hidrološke in stabilnostne razmere na območju načrtovane ureditve, erozijsko ogroženost območja ter stabilnost terena. V poročilu so podani pogoji za izvedbo zemeljskih del, dimenzioniranje voziščne konstrukcije in odvodnjavanje meteornih voda ter zahteve glede nadzora pri zemeljskih delih.

Pri nadaljnjem projektiranju odvajanja padavinskih voda se upošteva izhodišča iz geološkega poročila in veljavnih predpisov. Zaradi slabo prepustnih vrhnjih plasti tal se predvidi, da se padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin speljejo v obstoječ odprt meteorni odvodnik na osrednjem delu območja, iz katerega je iztok speljan v vodotok Valdoltra, ki se izliva v Jadransko morje.

Pred iztokom se mora zagotoviti zadrževanje meteornih vod, dimenzionirano na 15-minutni nalive s 5-letno povratno dobo, za omejitev maksimalnega odtoka in preprečitev nenadnega hidravličnega obremenjevanja odvodnika. Predvideno je tehnično umirjanje toka, razpršitev energije vode in namestitve lovilca olj za predhodno čiščenje odpadnih voda, tako da ne prihaja do poslabšanja stanja kopalnih voda.

Odvodnjavanje mora biti izvedeno kontrolirano, izven vplivnega območja sosednjih zemljišč in objektov, z ločenim vodenjem zalednih in padavinskih voda ter skladno z ZV-1 in geološko-geomehanskim poročilom. Vsa zemeljska dela se izvajajo pod stalnim nadzorom geomehanika, ki zagotavlja skladnost s projektno dokumentacijo, sanacijo tal in ustrezno izvedbo voziščne konstrukcije.

Zemljišča, za katera se izvaja lokacijska preveritev, se nahajajo tudi v naslednjih varovalnih pasovih:

- **varovalni pas telekomunikacijskega omrežja** – v zemlji, fiksno prizemno omrežje,
- **varovalni pas električnega omrežja** – kablovod – podzemni kabelski vod (20 kV, odsek podzemni SN),
- **varovalni pas kanalizacijskega omrežja** – kanalizacija fekalni vod – gravitacijski in kanalizacija meteorni vod – gravitacijski.

Omejitve in projektni pogoji za posege oziroma gradnjo na območju navedenih režimov bodo upoštevani v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Drugih pravnih režimov ali veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov na predmetnem območju ni evidentiranih.

Na podlagi navedenega je investicijska namera zasnovana tako, da je ob izpolnitvi pogojev in izvedbi ukrepov iz strokovnih podlag skladna s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve.

5 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

- MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR za področje:
 - tehnični pregled dokumentacije za objavo v Prostorskem informacijskem sistemu
 - voda
- MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO za področje:
 - državnih cest
- MINISTRSTVO ZA KULTURO za področje:
 - kulturne dediščine
- ELEKTRO PRIMORSKA d.d.
- MARJETICA KOPER d.o.o.
- RIŽANSKI VODOVOD KOPER d.o.o.
- TELEKOM SLOVENIJE d.d.
- OBČINA ANKARAN za področje:
 - občinskih cest

6 DIGITALNI GRAFIČNI DEL

- Namen lokacijske preveritve: 2 - Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
- Tip preoblikovanja: 0 - Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev
- Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve

7 PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR

naziv LP	Lokacijska preveritev za enoto urejanja prostora (EUP) AO-02
elaborat LP	Elaborat lokacijske preveritve na območju Občine Ankaran – Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP AO-02
sklep o LP	Sklep o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju enote urejanja prostora AO-02
datum sklepa LP	XX.XX.XXXX
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	Uradni list RS št. XX/XXXX
datum objave sklepa o LP	XX.XX.XXXX
spletna povezava objave sklepa na spletu	XX.XX.XXXX
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	Petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije

(posredovati na UE in MNVP nemudoma po uveljavitvi sklepa)