



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI
CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3503-3/2012

Datum: 20.9.2012

***Stališča do pripomb in predlogov podanih na javni razgrnitvi in obravnavi predloga
Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«***

Občina je z javnim naznanilom in v svetovnem spletu na krajevno običajen način obvestila javnost o kraju in času javne razgrnitve, kraju in času njegove javne obravnave in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od 30.07.2012 do 30.08.2012. V času razgrnitve je potekala javna obravnava dne 22.08.2012, ob 16. uri, v sejni sobi upravne stavbe Mestne občine Koper.

V skladu s 6.odstavkom 50.člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12 in 57/12 ZUPUDPP_A, v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt-A) je občina preučila pripombe in predloge javnosti in zavzela stališča do pripomb in predlogov podanih na javni razgrnitvi in obravnavi.

A. STALIŠČA DO PRIPOMB IN MNENJ IZ JAVNE RAZGRNITVE

1. Stališče do pripomb in mnenj Odbora za okolje in prostor z dne 16.8.2012 ter Sklepa KS Ankaran z dne 17.8.2012

Zaradi obsežnosti besedila so stališča oblikovana po smiselnih sklopih glede na pripombe in mnenja.

1.1 Postopkovne neustreznosti

Urejanje prostora, s tem pa tudi prostorsko načrtovanje in priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta, je naloga v izvirni pristojnosti občine. Skladno s pristojnostmi in nalogami, ki jih nalaga ZPNačrt-A, krajevna skupnost oziroma Svet krajevne skupnosti ni udeleženec postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma se v njem ne pojavlja v vlogi nosilca urejanja prostora, ki bi izdajal smernice in mnenja za področje poselitve. Z namenom vključevanja in sodelovanja javnosti pri zadevah urejanja prostora občina v postopke priprave prostorskih aktov vključuje zainteresirano javnost v postopku javne razgrnitve in javne obravnave skladno s 50. in 60.členom ZPNačrt-A.

1.2 Obseg območja OPPN, strokovne podlage, upravičenost izdelave OPPN, sledenje interesom širše skupnosti, namembnost pozidave:

Prostorska rešitev predmetnih sprememb in dopolnitev OPPN obravnava urejanje območja na katerem veljajo določila obstoječega, veljavnega OPPN za »apartmajsko naselje Ankaran hrib«. Ureditev se nahaja v območju KS-4 znotraj poselitvenih površin, območja za stanovanja (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, 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), v nadaljevanju: plan). 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. V območja za stanovanja ne sodijo: hoteli, nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, premična bivališča (počitniško naselje prikolic in prenosljivih montažnih objektov, začasna stanovanja za gradbiščene delavce in podobno). (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3). Spremembe in dopolnitve OPPN v celoti ustrezajo določilom, ki jih predpisujeta ZPNačrt-A ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07). Rešitev je skladna z veljavnim, hierarhično višjim prostorskim aktom oziroma planskimi akti Mestne občine Koper. Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo celotno predpisano vsebino podrobnega načrta, sprejem OPPN poteka skladno s predpisanim postopkom ZPNačrt-A. Spremembe in dopolnitve izdeluje ustrezno usposobljen izdelovalec prostorskih aktov. Veljavni planski akti občine za ureditveno območje KS-4 predvidevajo poselitev območja s stanovanji, kar je s spremembami in dopolnitvami OPPN upoštevano. Med pristojnosti izdelovalca prostorskih aktov sodi, da znotraj okvirov planskih aktov ter področne zakonodaje, oceni in izbere ustrezno tipologijo in morfologijo pozidave. Pri tem predlagana pozidava ne odstopa od obstoječe okoliške pozidave. Obravnavano območje OPPN skupaj z infrastrukturnimi ter prometnimi rešitvami predstavlja zaključeno funkcionalno enoto, ki se ustrezno navezuje na obstoječo pozidavo. Trditev, da bodo stanovanja namenjena začasnemu bivanju je le pavšalna domneva, ki nima pravne podlage v vsebini sprememb in dopolnitev OPPN.

1.3 Izgradnja bazenov

Izgradnja bazenov je predvidena kot možnost predvsem za višje ležeče prostostoječe objekte. Za njihovo izgradnjo bodo upoštevane smernice nosilcev urejanja prostora, zmožnosti ter pridobljena soglasja vseh pristojnih soglasodajalcev (napajanje z vodo, odvajanje vode, naravovarstveni pogoji). Zaradi zagotavljanja ustrezne vodne oskrbe območja je med nosilce urejanja prostora vključen Rižanski vodovod Koper, katerega smernice so bile upoštevane pri pripravi OPPN.

1.4 Upoštevanje interesov mejašev:

Z upoštevanjem predpisanih postopkov pri sprejemu sprememb in dopolnitev OPPN je bila med drugim upoštevana tudi načelo javnosti kot jo predpisuje ZPNačrt-A (javna

razgrnitev z javno obravnavo). Med prispelimi pripombami in mnenji na predlagano pozidavo ni razvidno, da bi prispele s strani lastnikov mejašev obravnavanih parcel.

1.5 Ustreznost izgradnje predvidene prometne infrastrukture:

Cestna infrastruktura obravnavanega območja, vključno s koridorji za pešce in priključki na obstoječo cestno infrastrukturo, je načrtovana v skladu s predpisi ter smernicami upravljalca javni cest, kateremu bodo le-ti po izgradnji tudi predani v upravljanje. Prav tako bosta na projektne rešitve pridobljena mnenje in soglasje pristojnega nosilca. Za pozidavo po veljavnem OPPN, ki je predstavljal večjo prostorsko obremenitev, je bilo pridobljeno soglasje upravljalca cestnega omrežja ter izdano gradbeno dovoljenje.

1.5 Faznost izgradnje predvidene komunalne infrastrukture; izdelava variantnih rešitev

Določaje faznosti izgradnje in izdelave variantnih rešitev je, razen v primeru, če planski akti ali smernice soglasodajalcev ne določajo drugače, prepuščena presoji in odločitvi investitorja oziroma izdelovalca OPPN. V obravnavanem primeru se je izdelovalec odločil za možnost fazne izgradnje, seveda ob upoštevanju, da je vsak od faz funkcionalno zaključena celota (prostorsko in infrastrukturno). Izdelava variantnih rešitev ni bila zahtevana s strani nosilcev urejanja prostora.

Za vse projektne rešitve izgradnje komunalne infrastrukture so bile izdane smernice nosilcev urejanja prostora, ki upoštevajo obstoječe stanje in kapacitete na širšem območju ter pogoje za priključitev na omrežje. V fazi projektiranja bodo upoštevane vse zahteve iz smernic. Na projektne rešitve bodo pridobljena mnenja in soglasja pristojnih nosilcev.

V potrditev zgoraj navedenega je projektirana rešitev odvodnjavanja odpadnih voda, ki v svojem spodnjem delu rešuje sedanjo nepropustnost obstoječe kanalizacije v zgornjem delu Srebrničeve ulice. Tudi pri drugih priključkih na javno infrastrukturo, so predvidene kapacitete manjše kot v veljavnem OPPN.

1.6 Odstopanja od projektiranih rešitev, mirujoči promet, otroška igrišča, višinski gabariti

Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev je skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) sestavni del podrobnega načrta. Pri tem OPPN navaja, da morajo biti spremembe v okvirih maksimalnih gradbenih linij ter ne smejo slabšati bivalnih in prostorskih pogojev znotraj oziroma ob območju ureditve. Med prispelimi pripombami in mnenji na predlagano pozidavo ni razvidno, da bi prispele s strani lastnikov mejašev obravnavanih parcel. Prav tako bodo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja na osnovi projektnih rešitev določene morebitne stranke v postopku, ki bodo lahko tudi v naslednjih fazah po sprejemu OPPN, uveljavljale svoje interese, če bodo ocenili, da je to potrebno.

Parkiranje v suterenu je delno predvideno s projektnimi rešitvami za zgoraj ležeče objekte, kjer je, glede na konfiguracijo terena, takšna rešitev primerna. Izgradnja podzemnih parkirnih prostorov ločeno za vsako bivalno enoto bi zahtevala izgradnjo niza klančin, ki bi zasedle večje površine, kot so predvideni parkirni prostori na nivoju terena. Izgradnja velikih, skupnih podzemnih garaž pa je za predviden tip pozidave povsem neprimerena. Izdelovalec OPPN ocenjuje, da je predvidena gostota pozidave ustrezna ter ohranja velik delež zelenih površin in kot taka zagotavlja primerno in kakovostno bivalno okolje.

Glede na to, da je ob vsaki bivalni enoti predvidena zasebna zelena površina postavitve skupnega otroškega igrišča ne bi pomenila znatne dodane vrednosti pozidavi. Izgradnja

skupnih otroških igrišč je primerna in priporočljiva v primerih skupinske gradnje z bivalnimi enotami, ki ne predvidevajo lastniških zelenih površin oziroma dvorišč. Predvideni višinski gabariti ne odstopajo od višinskih gabaritov okoliških objektov.

2. pripombe in mnenja – Josip Kranjc (prispelo po e-pošti)

Ustavitev gradnje:

Stališče je zajeto v sklopu stališč na pripombe in mnenja Odbora za okolje in prostor KS Ankaran – točka 1.2.

3. pripombe in mnenja – Aleksander Pipan (prispelo po e-pošti)

Predlog ureditve zunanjih bazenov ob objektih:

Stališče je zajeto v sklopu stališč na pripombe in mnenja Odbora za okolje in prostor KS Ankaran – točka 1.3.

B. PRIPOMBE IN MNENJA IZ JAVNE RAZGRNITVE

I. PRIPOMBE Z JAVNE OBRAVNAVE

Dne 4.4.2012 ob 16.00 uri je bila v sejni dvorani MO Koper javna razprava, ki je obravnavala predlog. Na javni obravnavi ni bilo prisotnih predstavnikov javnosti.

Pripombe iz zapisnika javne obravnave:

Na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb.

II. PRISPELE PRIPOMBE ODDANE PISNO NA JAVNI OBRAVNAVI

Na javni obravnavi ni bilo podanih pisnih pripomb.

III. PRIPOMBE PRISPELE NA OBČINO KOPER, URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR, V ČASU JAVNE RAZGRNITVE (po pošti, elektronski pošti ali po faxu):

III. A : Po pošti:

1. Svet KS Ankaran:

Na podlagi 11. in 20. ter 26. in 50. člena Statuta Krajevne skupnosti Ankaran z dne 26.03.2007 in 2. člena Poslovnika o delu in delovanju Sveta Krajevne skupnosti Ankaran z dne 26.03.2007, je Svet Krajevne skupnosti Ankaran na 9. redni seji dne 17. avgusta 2012 sprejel

SKLEP

o obravnavi predlogov sprememb in dopolnitev OPPN »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«

1. Svet Krajevne skupnosti Ankaran je iz objave na spletni strani Mestne občine Koper seznanjen z objavo odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«, ki se nahaja na območju naselja Ankaran oziroma v katastrskih občinah Občine Ankaran v konstituiranju.
2. Svet Krajevne skupnosti Ankaran podaja negativno mnenje k spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega načrta »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«.
3. Svet Krajevne skupnosti Ankaran do sprejetja dolgoročnega plana Občine Ankaran nasprotuje vsakršni gradnji na predmetnem območju.
4. Svet Krajevne skupnosti Ankaran pooblasti in zadolži predsednika Sveta Krajevne skupnosti, da v okviru razpoložljivih sredstev krajevne skupnosti ter v skladu s predpisi s področja javnega naročanja in v skladu z zgornjim pooblastilom v imenu krajevne skupnosti podpiše pooblastilo in sklene poslovni dogovor z odvetnikom mag. Milho Šipcem ter strokovnimi sodelavci Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani.

Številka: _78_
Ankaran, dne 17. avgust 2012



Obrazložitev:

Ustavno sodišče Republike Slovenije je z odločbo št. U-I-114/11-12 z dne 09.06.2011 ustanovilo Občino Ankaran, ki obsega naselje Ankaran, s sedežem občine v Ankaranu in določilo, da se območje naselja Ankaran izloči iz območja Mestne občine Koper. Svet Krajevne skupnosti Ankaran je dne 01.09.2011 sprejel sklep št. 16, da do konstituiranja Občine Ankaran le-to zastopa Svet krajevne skupnosti Ankaran, in sicer kot njegov zastopnik predsednik Sveta krajevne skupnosti Ankaran, ki tudi odloča o vseh njenih pravicah in obveznostih.

Nadalje je Svet krajevne skupnosti Ankaran dne 01.09.2011 sprejel sklep št. 15, da je za vse posege v prostor na območju naselja Ankaran – Občine Ankaran v konstituiranju, po predhodni obravnavi in podanem mnenju pristojnih odborov krajevne skupnosti, potrebno pridobiti sklep o soglasju Sveta Krajevne skupnosti Ankaran. Zoper upravne in druge akte, ki bodo brez predhodno pridobljenega soglasja Sveta Krajevne skupnosti Ankaran urejali za območje

naselja Ankaran - Občine Ankaran v konstituiranju, bo Svet Krajevne skupnosti Ankaran sprožil ustrezna pravna sredstva.

Svet Krajevne skupnosti Ankaran je iz objave na spletni strani Mestne občine Koper seznanjen z objavo odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«, ki se nahaja na območju naselja Ankaran oziroma v katastrskih občinah Občine Ankaran v konstituiranju.

Odbor za okolje in prostor Sveta KS Ankaran je dne 16.08.2012 obravnaval javno razgrnjene spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« ter sprejel odločitev, da na predlagane spremembe in dopolnitve, kakor tudi na že veljavni občinski podrobni prostorski načrt »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«, poda negativno mnenje zaradi:

1. Postopkovne neustreznosti:

Ustavno sodišče RS je z odločbo št. U-I-114/11-15 dne 9. 6. 2011 (Uradni list RS, št. 47/2011 z dne 17. 6. 2011) ustanovilo Občino Ankaran, ki obsega naselje Ankaran in ima sedež v Ankaranu, območje naselja Ankaran pa se izloči iz območja Mestne občine Koper. Ker je Občina Ankaran ustanovljena, niso pa še konstituirani organi občine, ki občino predstavljajo in zastopajo ter zanjo odločajo, in ni še razdeljeno premoženje Občine Ankaran in Mestne občine Koper, je Svet Krajevne skupnosti Ankaran sprejel sklepe, da do konstituiranja Občine Ankaran le-to zastopa Svet Krajevne skupnosti Ankaran, da je za vse posege v prostor in razpolaganja s premoženjem Občine Ankaran v konstituiranju potrebno soglasje Sveta Krajevne skupnosti Ankaran. Navedeno pomeni, da je potrebno Svet Krajevne skupnosti Ankaran upoštevati kot nosilca urejanja prostora, ki odloča ali soodloča o urejanju prostora na območju novoustanovljene Občine Ankaran. Zaradi navedenega Odbor za okolje in prostor (v nadaljevanju Odbor) smatra, da je sklep župana Mestne občine Koper št. 3505-32012 z dne 8. 3. 2012 o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« (Uradni list RS, št. 21/2012 z dne 19.3.2012) neveljaven, ker ta za sprejem predmetnega sklepa ni prehodno pridobil soglasja Sveta Krajevne skupnosti Ankaran in slednjega ni upošteval kot nosilca urejanja prostora.

2. Vsebinske neustreznosti

Ne glede na v 1. odstavku zapisano so člani Odbora presojali predlagane spremembe in dopolnitve kakor tudi že veljavni OPPN »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« (v nadaljevanju OPPN) in podali naslednje vsebinske pripombe:

- Namenska raba prostora, parcelna struktura, lastniška struktura so le nekateri parametri in medsebojno neodvisni, kar v danem primeru ni pametna rešitev in niso v skladu z vojlo tako mejašev kakor tudi članov Odbora;
- Odbor smatra, da le analiza lastninske pravice ni strokovna podlaga za prostorsko načrtovanje, saj zanemarja množico pomembnejših, za razvoj občine same, dejavnikov ter parametrov skozi katere na območju Ankarana želimo delovati in so za samo urbanizacijo prav tako pomembni;
- Odbor ugotavlja, da cilj razgrnjenega OPPN ni kakovostno načrtovanje, ki bi bilo skladno vsaj s potrebami ter zahtevami uporabnikov predmetnega prostora in bi bila realizacija plana na ta način nepremišljena, nesonaravna, netrajnostna in zato predstavlja zgolj poseg v prostor ter sledenje aktom do katerih se kot strokovni odbor v preteklosti ni niti imel možnosti izreči;
- OPPN predlaganih tipov posega v prostor mora zajemati bistveno večje območje kot se je dejansko obdelalo;
- Območje ureditve po OPPN obsega del Območja KS-4 Ankaran, ki je s prostorskimi sestavinami planskih dokumentov Mestne občine Koper opredeljeno za poselitev, območje za stanovanja. Območja za stanovanja pa so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. OPPN določa pogoje za gradnjo novih apartmajskih objektov, pripadajoče zunanje ureditve, pogoje za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture, s predlaganimi spremembami in dopolnitvami veljavnega OPPN pa želi pobudnik oziroma investitor le zmanjšati gostoto pozidave ter število stanovanjskih enot. Iz navedenega izhaja, da investitor vztraja pri gradnji stanovanjskih objektov apartmajskega značaja, torej razkošnejših objektov za začasno bivanje. Odbor nasprotuje gradnji dodatnih stanovanjskih objektov, ki so namenjeni začasnemu bivanju. Na območju Občine Ankaran je namreč presežek tovrstnih objektov (primer apartmajskega naselja Rajski pristan), primanjkuje pa stanovanjskih objektov, ki so cenovno dostopnejši in namenjeni predvsem mlajšim družinam;
- S predlaganimi spremembami in dopolnitvami OPPN želi investitor zmanjšati število bivalnih enot na 51, pri čemer pri zunanji ureditvi enostanovanjskega objekta predvideva možnost zunanjega bazena. V slovenski Istri se že sedaj potroši več vode, kot jo je na razpolago, predvsem v poletnih mesecih, ko se potrošnja vode poveča na račun začasnih prebivalcev (turistov in uporabnikov apartmajev, tuširanje na plaži, polnjenje bazenov...). Zaradi navedenega Odbor, do

zagotovitve dodatnih vodnih virov, nasprotuje vsakršni izgradnji večjih naselij. Posebej kritičen je do uporabe pitne vode za polnjenje bazenov in zalivanja zelenic. Odbor od investitorjev pričakuje, da bodo pri projektiranju objektov upoštevali omejitve pri vodooskrbi (zahteve po racionalni rabi vode) in iskali rešitve, ki omogočajo ponovno uporabo odpadnih voda;

- Odbor od pripravljavcev OPPN zahteva, da upoštevajo interese lastnikov mejašev in drugih subjektov ter volje občanov;

- OPPN mora obravnavati tudi predvideno modifikacijo prometne infrastrukture s poudarkom na izboljšavah obstoječega prometnega omrežja;

- Potrebno bi bilo zagotoviti koridor cestnega telesa (vključno s predvidenim pločnikom) v logično zaključeni sekvenci, ki bo razbremenila eno in edino obstoječo cestno povezavo do predvidenega naselja;

- Faznost pozidave in realizacije komunalne infrastrukture: Odbor predlaga, da se preuči drugačna faznost pozidave in izgradnje komunalne infrastrukture ter tudi pripravo variantnih rešitev. Predlaga osnutek odloka kjer je opredeljena etapnost pozidave, opredeljena naj bo tudi členitev predmetnega območja OPPN na funkcionalne celote in funkcionalne enote. Ta etapnost je lahko tudi drugačna, vendar v okviru zaključenih funkcionalnih enot. Za natančno določitev posameznih faz infrastrukture se predlaga izdelava idejnega projekta cest in ostale komunalne infrastrukture, saj bo za obstoječe zmognosti kapacitete prihajalo do preobremenitev na delih, ki jih OPPN sploh ne obravnava. Dokončna vsebina OPPN bo tako narejena naknadno po izdelavi idejnega projekta. Na osnovi le tega se bo določila faznost in vrednosti posameznih faz;

- OPPN ne zajema prečni profil javnih dovoznih poti: Odbor pričakuje, da se v skladu s Pravilnikom o spremembi Pravilnika o projektiranju cest (Ur.l. RS, št. 26/2006) preuči naslednje možnosti projektiranja prečnih profilov, saj je z umeščanjem predvidenega števila novih uporabnikov obstoječa prometna povezava neprimerna in bo krepko preobremenjena z vidika povprečnega letnega dnevnega prometa (PLDP);

- Odbor predlaga faznost izvedbe, v I. fazi ki naj ga opredeljuje OPPN se najprej izvede utrditev omenjene prometne infrastrukture, ki naj bo tudi podlaga za obračun komunalnega prispevka. Zaradi velikega povpraševanja po predmetni edini komunikaciji do predvidenega naselja Ankaran Hrib Odbor predlaga II. fazo, ki se kaže v dopolnitvi OPPN in sicer z izvedbo cestno prometne študije za celotno območje dostopa do naselja z možnostjo alternativnih poti. Študija naj pokaže možnost enotne in smiselne ureditve celotnega odseka glede na vse parametre načrtovanja cest;

- Odbor predlaga, da se OPPN dopolni z vsebinami, upoštevajoč zgornje navedbe vezane na javno infrastrukturo, tako podrobno, da se na njagovi podlagi lahko pridobi gradbeno dovoljenje;

- OPPN omogoča odstopanje od funkcionalnih oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri tem pa ne upošteva, da se ravno s tem lahko poslabšujejo bivalne in druge razmere na območju OPPN oziroma sosednjih območjih. Prav zato Odbor opozarja na nepremišljeno načrtovanje, ki v sosesčino postavlja gole parkirne površine na nivo, kar z novimi, inovativnimi pristopi ni skladno. Predlaga, da se vsa parkirna mesta oz. parkirna mesta za potrebe stanovalcev umesti v nivo kleti, površine pa nameni za ozelenitev, hortikulturo, smotno je v prostor umestiti tudi otroška igrala ter park, ki bo uporabnikom prostora omogočal le tega oživljati. Prav tako se Odbor ne strinja z višino objekta in zato predlaga obliko K+P+1 oz. eventualno K+P+1+M, kar sovпада z objekti v neposredni okolici. Odbor meni, da Ankaran potrebuje ureditve, ki temeljijo na urbanih površinah nizke gostote pozidave s poudarkom na zagotovitvi mlmega okolja in zato bolj razvojno-inovativne projektne vsebine, ki bodo skladne s stanovanjskimi potrebami ter jasno demografskimi kazalci;

- Odbor ugotavlja, da OPPN premalo izkorišča načrtovane površine, da nepremišljeno posega v nadzor nad usmerjanjem poselitve ter migracijskih tokov in ne obravnava pojavov, ki se z gradnjo sosesčin pojavijo drugod, a zato niso nič manj pomembni. Površina rodovitne zemlje in stopnja samooskrbe s hrano se nenehno zmanjšuje. To še posebej velja za območje Krajevne skupnosti Ankaran oziroma novonastale Občine Ankaran, kjer se je z različnimi gradbenimi projekti (širjenje Luke Koper na območje Ankaranske bonifike, naselja Dolge njive, Pod cerkvijo, Turistično apartmajsko naselje Oltra, Apartmajsko naselje Ankaran hrib) posega ravno v kmetijska zemljišča. V primeru predmetnega OPPN Odbor Svetu Krajevne skupnosti Ankaran predlaga, da predsednika Sveta Krajevne skupnosti Ankaran pooblasti za pogajanja z investitorjem za odstop od nameravane gradnje in morebitni odkup zemljišč s strani Občine Ankaran po njenem konstituiranju. Šele skozi postopek sprejemanja dolgoročnega plana Občine Ankaran se bo namreč pokazalo ali je bila odločitev, da se predmetno območje kmetijskih zemljišč nameni za gradnjo stanovanjskih objektov, pravilna.

Svet Krajevne skupnosti Ankaran je sprejel dne 13.02.2012 sklep št. 48 in dne 05.04.2012 sklep št. 59, da Krajevna skupnost Ankaran s pravnimi sredstvi izpodbija vse morebitne bodoče javne dražbe Mestne občine Koper oziroma kakršnokoli razpolaganje in ravnanje (prodaja zemljišč oziroma odtujevanje ali obremenjevanje) s stvarnim premoženjem lokalne skupnosti na območju Občine Ankaran v konstituiranju, za katerega Mestna občina Koper od Krajevne skupnosti Ankaran predhodno ni pridobila pisnega soglasja, ter da se zoper Mestno občino Koper sproži ustrezne pravne postopke, zoper odgovorne osebe Mestne občine Koper, njenih organov in strokovnih služb pa se v

primeru morebitnega oškodovanja premoženja Občine Ankaran v konstituiranju – Krajevne skupnosti Ankaran sproži postopke ugotavljanja osebne materialne in kazenske odgovornosti.

III. B : Po elektronski pošti:

Josip Kranjc [<mailto:jkranjc@hotmail.com>] 13 Avgust, 2012 12:03

Predlagam, da se v MOK ustavijo vse gradnje oz. prekinejo vsi načrti za razna apartmajska in druga stanovajska naselja, dokler se ne napolnijo vse (!) prazne stanovanjske enote: Semedelski razgledi, Nokturno, 15.maj, Ankaran, center Kopra, Bertoki, Sv.Anton itd.

Ta predlog naj gre tudi na druge občine v državi.

S tem bomo prihranili precej zemlje, denarja ter slabe volje in slabe vesti pred zanamci.

Lp
Josip Kranjc
Bernetičeva 8
6000 Koper

Aleksander Pipan [<mailto:alekspipan@yahoo.com>] 27 August, 2012 11:14

Rad bi podal pripombo v zvezi s predvidenimi spremembami in dopolnitvami občinskega podrobnega prostorskega načrta za turistično apartmajsko naselje Ankaran Hrib“. Predvideno naselje je okoliškimi prebivalcem veliko bolj prijazno načrtovano od prejšnjega predloga (če se ne motim iz leta 2009). Predvideni standard (ki izhaja iz priloženih skic) predvideva stopničasto ureditev terena ter posledično čudovit pogled na morje. Ker je oddaljenost od kopališča ter problematika parkirišča v poletni sezoni nezanemarljiva in ker bi me morda ena hiša izmed zognjih nizov objektov tudi osebno zanimala (seveda odvisno od prodajne cene), bi načrtovalcem svetoval, naj predvidijo ureditev zunanjih bazenov.

IV. PRIPOMBE ZAPISANE V KNJIGI PRIPOMB V AVLI OBČINE KOPER IN KS ANKARAN

IV. A : Knjiga pripomb Mestna občina Koper:

V času javne razgrnitve: ni bilo podanih pripomb.

IV. B :Knjiga pripomb KS Ankaran:

1. Odbor za okolje in prostor KS Ankaran

Na podlagi sklepov Sveta Krajevne skupnosti Ankaran o ustanovitvi in imenovanju Odbora za okolje in prostor in o soglasjih Sveta Krajevne skupnosti Ankaran pri vseh posegih v prostor na območju naselja Ankaran, oba z dne 1. 9. 2011, je Odbor za okolje in prostor dne 16. 8. 2012 podal naslednje

mnenje: 004.12

1. *Odbor za okolje in prostor podaja negativno mnenje k spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega načrta »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«.*
2. *Odbor za okolje in prostor do sprejetja dolgoročnega plana Občine Ankaran nasprotuje vsakršni gradnji na predmetnem območju.*

Obrazložitev:

Odbor za okolje in prostor je obravnaval javno razgrnjene spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« ter sprejel odločitev, da na predlagane spremembe in dopolnitve, kakor tudi na že veljavni občinski podrobni prostorski načrt »Apartmajsko naselje Ankaran hrib«, poda negativno mnenje zaradi:

1. Postopkovne neustreznosti

Ustavno sodišče RS je z odločbo št. U-I-114/11-15 dne 9. 6. 2011 (Uradni list RS, št. 47/2011 z dne 17. 6. 2011) ustanovilo Občino Ankaran, ki obsega naselje Ankaran in ima sedež v Ankaranu, območje naselja Ankaran pa se izloči iz območja Mestne občine Koper. Ker je Občina Ankaran ustanovljena, niso pa še konstituirani organi občine, ki občino predstavljajo in zastopajo ter zanjo odločajo, in ni še razdeljeno premoženje Občine Ankaran in Mestne občine Koper, je Svet Krajevne skupnosti Ankaran sprejel sklepe, da do konstituiranja Občine Ankaran le-to zastopa Svet Krajevne skupnosti Ankaran, da je za vse posege v prostor in razpolaganja s premoženjem Občine Ankaran v konstituiranju potrebno soglasje Sveta Krajevne skupnosti Ankaran. Navedeno pomeni, da je potrebno Svet Krajevne skupnosti Ankaran upoštevati kot nosilca urejanja prostora, ki odloča ali soodloča o urejanju prostora na območju novoustanovljene Občine Ankaran. Zaradi navedenega Odbor za okolje in prostor (v nadaljevanju Odbor) smatra, da je Sklep župana Mestne občine Koper št. 3505-32012 z dne 8. 3. 2012 o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« (Uradni list RS, št. 21/2012 z dne 19.3.2012) neveljaven, ker ta za sprejem predmetnega sklepa ni prehodno pridobil soglasja Sveta Krajevne skupnosti Ankaran in slednjega ni upošteval kot nosilca urejanja prostora.

2. Vsebinske neustreznosti

Ne glede na v 1. odstavku zapisano so člani Odbora presojali predlagane spremembe in dopolnitve kakor tudi že veljavni OPPN »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« (v nadaljevanju OPPN) in podali naslednje vsebinske pripombe:



- Namenska raba prostora, parcelna struktura, lastniška struktura so le nekateri parametri in medsebojno neodvisni, kar v danem primeru ni pametna rešitev in niso v skladu z voljo tako mejašev kakor tudi članov Odbora;
- Odbor smatra, da le analiza lastninske pravice ni strokovna podlaga za prostorsko načrtovanje, saj zanemarja množico pomembnejših, za razvoj občine same, dejavnikov ter parametrov skozi katere na območju Ankarana želimo delovati in so za samo urbanizacijo prav tako pomembni;
- Odbor ugotavlja, da cilj razgrnjenega OPPN ni kakovostno načrtovanje, ki bi bilo skladno vsaj s potrebami ter zahtevami uporabnikov predmetnega prostora in bi bila realizacija plana na ta način nepremišljena, nesonaravna, netrajnostna in zato predstavlja zgolj poseg v prostor ter sledenje aktom do katerih se kot strokovni odbor v preteklosti ni niti imel možnosti izreči;
- OPPN predlaganih tipov posega v prostor mora zajemati bistveno večje območje kot se je dejansko obdelalo;
- Območje ureditve po OPPN obsega del Območja KS-4 Ankaran, ki je s prostorskimi sestavinami planskih dokumentov Mestne občine Koper opredeljeno za poselitev, območje za stanovanja. Območja za stanovanja pa so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. OPPN določa pogoje za gradnjo novih apartmajskih objektov, pripadajoče zunanje ureditve, pogoje za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture, s predlaganimi spremembami in dopolnitvami veljavnega OPPN pa želi pobudnik oziroma investitor le zmanjšati gostoto pozidave ter število stanovanjskih enot. Iz navedenega izhaja, da investitor vztraja pri gradnji stanovanjskih objektov apartmajskega značaja, torej razkošnejših objektov za začasno bivanje. Odbor nasprotuje gradnji dodatnih stanovanjskih objektov, ki so namenjeni začasnemu bivanju. Na območju Občine Ankaran je namreč presežek tovrstnih objektov (primer apartmajskega naselja Rajski pristan), primanjkuje pa stanovanjskih objektov, ki so cenovno dostopnejši in namenjeni predvsem mlajšim družinam;
- S predlaganimi spremembami in dopolnitvami OPPN želi investitor zmanjšati število bivalnih enot na 51, pri čemer pri zunanji ureditvi enostanovanjskega objekta predvideva možnost zunanjega bazena. V slovenski Istri se že sedaj potroši več vode, kot jo je na razpolago, predvsem v poletnih mesecih, ko se potrošnja vode poveča na račun začasnih prebivalcev (turistov in uporabnikov apartmajev, tuširanje na plaži, polnjenje bazenov...). Zaradi navedenega Odbor, do zagotovitve dodatnih vodnih virov, nasprotuje vsakršni izgradnji večjih naselij. Posebej kritičen je do uporabe pitne vode za polnjenje bazenov in zalivanja zelenic. Odbor od investitorjev pričakuje, da bodo pri projektiranju objektov upoštevali omejitve pri vodooskrbi (zahteve po racionalni rabi vode) in iskali rešitve, ki omogočajo ponovno uporabo odpadnih voda;
- Odbor od pripravljavcev OPPN zahteva, da upoštevajo interese lastnikov mejašev in drugih subjektov ter volje občanov;
- OPPN mora obravnavati tudi predvideno modifikacijo prometne infrastrukture s poudarkom na izboljšavah obstoječega prometnega omrežja;

- Potrebno bi bilo zagotoviti koridor cestnega telesa (vključno s predvidenim pločnikom) v logično zaključeni sekvenci, ki bo razbremenila eno in edino obstoječo cestno povezavo do predvidenega naselja;
- Faznost pozidave in realizacije komunalne infrastrukture: Odbor predlaga, da se preuči drugačna faznost pozidave in izgradnje komunalne infrastrukture ter tudi pripravo variantnih rešitev. Predlaga osnutek odloka kjer je opredeljena etapnost pozidave, opredeljena naj bo tudi členitev predmetnega območja OPPN na funkcionalne celote in funkcionalne enote. Ta etapnost je lahko tudi drugačna, vendar v okviru zaključenih funkcionalnih enot. Za natančno določitev posameznih faz infrastrukture se predlaga izdelava idejnega projekta cest in ostale komunalne infrastrukture, saj bo za obstoječe zmognosti kapacitete prihajalo do preobremenitev na delih, ki jih OPPN sploh ne obravnava. Dokončna vsebina OPPN bo tako narejena naknadno po izdelavi idejnega projekta. Na osnovi le tega se bo določila faznost in vrednosti posameznih faz;
- OPPN ne zajema prečni profil javnih dovoznih poti: Odbor pričakuje, da se v skladu s Pravilnikom o spremembi Pravilnika o projektiranju cest (Ur.l. RS, št. 26/2006) preuči naslednje možnosti projektiranja prečnih profilov, saj je z umeščanjem predvidenega števila novih uporabnikov obstoječa prometna povezava neprimerna in bo krepko preobremenjena z vidika povprečnega letnega dnevnega prometa (PLDP);
- Odbor predlaga faznost izvedbe, v I. fazi ki naj ga opredeljuje OPPN se najprej izvede utrditev omenjene prometne infrastrukture, ki naj bo tudi podlaga za obračun komunalnega prispevka. Zaradi velikega povpraševanja po predmetni edini komunikaciji do predvidenega naselja Ankaran Hrib Odbor predlaga II. Fazo, ki se kaže v dopolnitvi OPPN in sicer z izvedbo cestno prometne študije za celotno območje dostopa do naselja z možnostjo alternativnih poti. Študija naj pokaže možnost enotne in smiselne ureditve celotnega odseka glede na vse parametre načrtovanja cest;
- Odbor predlaga, da se OPPN dopolni z vsebinami, upoštevajoč zgornje navedbe vezane na javno infrastrukturo, tako podrobno, da se na njegovi podlagi lahko pridobi gradbeno dovoljenje;
- OPPN omogoča odstopanje od funkcionalnih oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri tem pa ne upošteva, da se ravno s tem lahko poslabšujejo bivalne in druge razmere na območju OPPN oziroma sosednjih območjih. Prav zato Odbor opozarja na nepremišljeno načrtovanje, ki v soseščino postavlja gole parkirne površine na nivo, kar z novimi, inovativnimi pristopi ni skladno. Predlaga, da se vsa parkirna mesta oz. parkirna mesta za potrebe stanovalcev umesti v nivo kleti, površine pa nameni za ozelenitev, hortikulturo, smotrno je v prostor umestiti tudi otroška igrala ter park, ki bo uporabnikom prostora omogočal le tega oživljati. Prav tako se Odbor ne strinja z višino objekta in zato predlaga obliko K+P+I oz. eventualno K+P+I+M, kar sovпада z objekti v neposredni okolici. Odbor meni, da Ankaran potrebuje ureditve, ki temeljijo na urbanih površinah nizke gostote pozidave s poudarkom na zagotovitvi mirnega okolja in zato bolj razvojno-inovativne projektne vsebine, ki bodo skladne s stanovanjskimi potrebami ter jasno demografskimi kazalci;



- Odbor ugotavlja, da OPPN premalo izkorišča načrtovane površine, da nepremišljeno posega v nadzor nad usmerjanjem poselitve ter migracijskih tokov in ne obravnava pojavov, ki se z gradnjo soseščin pojavijo drugod, a zato niso nič manj pomembni.

Površina rodovitne zemlje in stopnja samooskrbe s hrano se nenehno zmanjšuje. To še posebej velja za območje Krajevne skupnosti Ankaran oziroma novonastale Občine Ankaran, kjer se je zaradi različnih gradbenih projektov (širjenje Luke Koper na območje Ankaranske bonifike, naselja Dolge njive, Pod cerkvijo, Turistično apartmajsko naselje Oltra, Apartmajsko naselje Ankaran hrib) posega ravno v kmetijska zemljišča. V primeru predmetnega OPPN Odbor Svetu Krajevne skupnosti Ankaran predlaga, da predsednika Sveta Krajevne skupnosti Ankaran pooblasti za pogajanja z investitorjem za odstop od nameravane gradnje in morebitni odkup zemljišč s strani Občine Ankaran po njenem konstituiranju. Šele skozi postopek sprejemanja dolgoročnega plana Občine Ankaran se bo namreč pokazalo ali je bila odločitev, da se predmetno območje kmetijskih zemljišč nameni za gradnjo stanovanjskih objektov, pravilna;

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Apartmajsko naselje Ankaran hrib« se dopolni na podlagi zavzetih stališč občine do podanih pripomb in predlogov javnosti. Stališča do pripomb se objavi na svetovnem spletu.

Pripravil načrtovalec OPPN:
Tomcetes d.o.o.



ŽUPAN:
Boris Popovič