

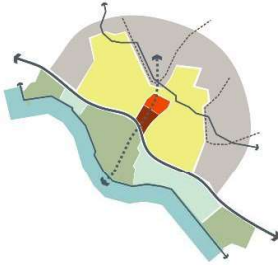
38.

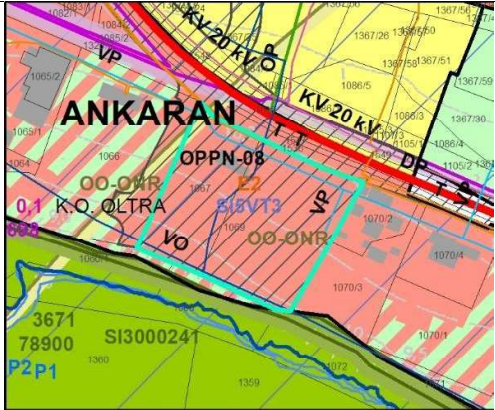
PODATKI O LASTNIŠTVU ZEMLJIŠČ		
lastnik		L-38
pooblaščenec		
zemljišča	k.o.	2593
	parc. številka	1067, 1069
	površina (m2)	1838, 2774
Datum pridobitve lastninske pravice		1.7.2020
Način pridobitve lastninske pravice (odebeljeno)		1. Kupoprodajna pogodba 2. Prodaja v izvršilni zadevi (sklep o izročitvi nepremičnine kupcu z dne 17.06.2020 opr. št. I 237/2018, Okrajno sodišče v Kopru) 3. Dedovanje 4. Darilna pogodba 5. Ostalo _____
Osnovna namenska raba na datum pridobitve lastninske pravice		Ureditveno območje za poselitev
PODATKI O LOKACIJI IN DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČA		
LOKACIJA ZEMLJIŠČA (PRIKAZ NA DOF IN NAMENSKA RABA PROSTORA V PREDLOGU OPN)		
		
DEJANSKA RABA PROSTORA		
vrsta rabe	1500 – drevesa in grmičevje, 1300 – trajni travnik, 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju, 1100 – njiva, druge rabe 3000 – pozidano, 1222, 1230, 1100	
delež vrste rabe (%)	25 %, 24 %, 19 %, 14 %, 18 %	
VELJAVNI PROSTORSKI AKT		
Dolgoročni in srednjeročni prostorski plan	Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09),	
namenska raba prostora	C – območje za centralne dejavnosti Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče).	

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

	- Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči. - V čim večji meri naj se ohranja naravna krajina. Kmetijska dejavnost (trajni nasadi) se umešča pretežno ob Jadransko cesto. Dovoljeni le trajni nasadi, značilni za obmorski prostor. - V območje se ob upoštevanju omejitev lahko umeščajo rekreacijske in prostočasne dejavnosti. Območje mora ohraniti zelen karakter, kar je še posebej pomembno za veduto oziroma 30 m pas ob Jadranski cesti. - Funkcionalno celovito in oblikovno enotno je dovoljeno umestiti manjše število (3-5) pritličnih paviljonskih objektov, skladnih z oblikovnimi principi kraško primorske arhitekturne krajine, ki po zahtevnosti spadajo med nezahtevne objekte in so namenjeni kulturni in turistični dejavnosti kot dopolnitev programa ob načrtovani kolesarski in peš potezi skozi območje. Tipologija gradnje je točkovna pozidava v zelenih površinah. - Stavbe je mogoče načrtovati izven 30 m varovalnega koridorja Jadranske ceste ter 100 m obalnega pasu, upoštevajoč tudi potrebne odmike od naravne vrednote obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju. - Dovoljena sprememba namembnosti obstoječih legalno zgrajenih objektov v dejavnosti za potrebe turizma ali kulture. - Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.
UTEMELJITEV NAČRTOVANJA NAMENSKE RABE	
Strokovna podlaga	Območje se nahaja znotraj naselja Ankaran, zato je najpomembnejša strokovna podlaga, ki je služila odločitvam, Urbanistični načrt Ankarana, november 2017. Območje je parkovna površina, zato se posebej obravnava v Krajski zasnovi Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017. Kot generalna usmeritev iz vidika ciljev lokalne skupnosti je pomembna projektna listina, december 2012. Kot generalna usmeritev iz vidika prostorskega razvoja je pomembna Vizija prostorskega razvoja – razvojni scenariji, januar 2017.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v priobalnem pasu	Na parcelo oziroma enoto urejanja seže 100 m in 200 m priobalni pas. V tem pasu občina ne načrtuje objektov za bivanje. <u>Zakon o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (MPUOS) (Uradni list RS, št. 84/2009) v 8.členu določa, da si na podlagi načel in ciljev iz protokola pogodbenice prizadevajo zagotoviti trajnostno rabo in upravljanje obalnih območij, da bi na njih ohranile naravne habitate, krajino, naravne vire in ekosisteme v skladu z mednarodnimi in regionalnimi pravnimi akti. V ta namen pogodbenice na obalnih območjih določijo območje, na katerem gradnja ni dovoljena; kot izhodišče se šteje najvišja zimska vodna črta. Zaradi upoštevanja območij, na katera neposredno in škodljivo vplivajo podnebne spremembe in tveganja za naravne nesreče, to območje ne sme biti široko manj kot 100 metrov ob upoštevanju točke, ki pogodbenice zavezuje, da na obalnih območjih določijo območje, na katerem gradnja ni dovoljena. Pogodbenice si tudi prizadevajo, da se v njihove notranje pravne akte vključijo merila za trajnostno rabo obalnih območij. Ta merila ob upoštevanju posebnih lokalnih razmer med drugim vključujejo:</u> - zunaj zavarovanih območij se določijo in razmejijo območja, na katerih so pozidava, in druge dejavnosti omejene ali po potrebi prepovedane;

	- omejitja se linearno širjenje pozidave naselij in gradnja nove prometne infrastrukture vzdolž obale; - zagotovi se vključitev okoljskih vprašanj v predpise o upravljanju in rabi javnega morskega dobra; - omogočita se prost dostop javnosti do morja in gibanje vzdolž obale; - omejijo se ali po potrebi prepovejo gibanje in parkiranje kopenskih vozil ter plovba in sidranje plovil na občutljivih naravnih območjih na kopnem ali morju, vključno s plažami in sipinami. <u>Zakon o vodah (ZV-1), (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdr1-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012)</u> za poseganje na priobalna zemljišča predpisuje, da je zaradi varstva vodnega režima, omogočanja splošne rabe vodnega ali morskega dobra ter izvajanja javnih služb po tem zakonu lastnik ali drug posestnik vodnega, priobalnega ali drugega zemljišča dolžan trpeti omejitve, skladno z določbami tega zakona. Zaradi teh razlogov se lahko lastninska ali druga stvarna pravica na zemljišču iz prvega odstavka tega člena ali vodnem objektu ali napravi v javno korist odvzame ali omeji v primerih, ki jih določa ta zakon in na način ter pod pogoji, ki jih določajo predpisi, ki urejajo razlastitev. Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče morja je priobalno zemljišče in sega 25 metrov od meje vodnega zemljišča.
Načrtovanje stavbnih zemljišč v pasu med obalo in Jadransko cesto	Naravni mejnik najmanj 100 m pasu od obale, ki izhaja iz Zakona o ratifikaciji Protokola o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju, je v primeru občine Ankaran Jadranska cesta. Med obalo in Jadransko cesto se ne umešča novih površin, namenjenih bivanju, temveč se le ohranja obstoječe otoke dejavnosti (Vizija prostorskega razvoja občine - Razvojni scenariji 'Rethink Ankaran', ZHAW, Zurich in Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, januar 2017). Med njimi se ohranja zelene cezure (Krajinska zasnova Ankaran, LOCUS d.o.o., september 2017), ki omogočajo še komaj ustrezno dostopnost do obale. Krajinska zasnova prepozna v zaznavni analizi in pri določanju doživljajske vrednosti krajine zemljišče kot del krajinskega prizorišča na vstopu v naselje in sicer kot kultrune terase, ki obdajajo Jadransko cesto z obeh strani. Prizorišče meji na drugo krajinsko prizorišče – slani travnik. Hkrati prepozna kulurne terase kot najprepoznavnejšo krajinsko prvino, ki preprečuje erozijo in izboljšuje talno vlažnost. Teraso so ogrožene zaradi različnih vzrokov, tudi poselitve. Območje je prepoznano tudi kot pomemben gradnik ekološke mreže, saj je del zaplate ekstenzivnih kmetijskih zemljišč in s tem omogoča ohranitev redkih preostalih povezav med morjem in kopnim, še posebej, ker meji neposredno na slani travnik (Natura 2000). Območje je zaradi navedenega prepoznano kot izjemno kakovostno območje, ki pa je hkrati tudi območje povdarenih konfliktov. Urbanistična zasnova naselja Ankaran nadgrajuje obstoječe nastavke prostorskih kvalitet. Jadranska cesta kot eden od osnovnih oblikovnih podob mesta, deli naselje na del do obale in na del proti zaledju. Na delu do obale se ohranja obstoječ zalen karakter območja z urejenimi parkovnimi površinami s točkovno zazidavo v njih, prekinjenimi s cezurami površin v primarni rabi. Površine so javno dostopne.

	 koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja
Zelene parkovne površine	Na območju naselja Ankaran se kot posebej občutljive izkazujejo določitve tistih namenskih rab, ki so vezane na javni prostor. Pri tem sta posebej izpostavljeni rabi »zelene površine« in »centralne dejavnosti«. Posebej pomembno je umeščanje namenske rabe zelenih površin, ki so nujno potrebne za kvalitetno delovanje naselja. Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/2004) določa, da so zelene površine naselja vse površine, ki izkazujejo določeno mero naravnosti, in to ne glede na lastnino, funkcijo in lego v prostoru. Med zelene površine štejejo površine za oddih, rekreacijo in šport, parki, vrtičkarske površine, pokopališča in druge urejene zelene površine. Zanje je pomembno, da je do njih zagotovljena ustrežna in enakopravna dostopnost in sicer tako fizična kot časovna. Takšne zelene površine lahko zagotavljamo z opredelitvijo lokacije in vrisom v grafični del OPN
Javna dostopnost obale in parkovnih površin	Izguba javnega prostora je bila prepoznana kot eden temeljnih problemov Ankaranskega prostora in je zato v OPN obravnavan s posebno pozornostjo. Površine posebnih dejavnosti, katerih območja niso dostopna prebivalcem (pristanišče, vojska, bolnišnica) pokrivajo več kot tretjino vsega občinskega prostora. Ob tem so v urbanem prostoru so posebej problematični omejevanje dostopnosti urbanih zelenih površin, onemogočanje enakopravne dostopnosti za vse ljudi ter okupacija pomembnih javnih površin z motornimi vozili. V krajini pa je najbolj boleča tendenca 'privatizacija' obale in dostopa do morja. Lokalna skupnost ima na področju urejanja prostora jasno postavljene cilje. Med prioritetaami so pravična in neovirana dostopnost parkovnih površin, morja in obale. Visok nivo kakovosti bivanja se odraža v dobri dostopnosti javnih prostorov, tako zelenih kot grajenih. Pomembni sta tako časovna kot fizična dostopnost javnega prostora. Fizična dostopnost javnega prostora, ki je lahko v javni ali zasebni lasti, mora omogočati enako dostopnost vsem uporabnikom, ne glede na spol, raso, nacionalno in socialno pripadnost ali fizično stanje posameznika. Časovna dostopnost vpliva na prostorsko razporeditev vsebin kot so otroška igrišča, druge zelene površine, družbene in oskrbne dejavnosti, javni potniški promet in drugo. Časovna dostopnost mora biti ustrežna glede na ciljne uporabnike ter željen način mobilnosti.  prikaz območij javnih površin in časovne dostopnosti

Pomembna varovanja ali omejitve, ki vplivajo na določitev rabe prostora:	 Ankaran – Arheološko najdišče Sv. Katarina Območja občutljiva za evtrifikacijo
POSTOPEK OPN	
ZAČETEK POSTOPKA	
Začetek postopka izdelave OPN	Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 44/16, datum 24.6.2016)
NOSILCI UREJANJA PROSTORA	
OPN - Mnenja 1	Pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
OPN – Mnenja 2	Pridobljena pozitivna mnenja vseh nosilcev urejanja prostora.
CPVO	Odločba o obvezi izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, št. 35409-340/2018/16, dne: 8.10.2018. Presoja je bilo potrebno izvesti iz področij vplivov plana na kulturno dediščino in na vode. Iz področij vplivov plana na naravo, kmetijstvo, gozd in ribištvo so bili ugotovljeni sprejemljivi vplivi že v fazi osnutka OPN. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila, št. 35409-26/2019/16, dne: 6.6.2019. Mnenje o sprejemljivosti je v pridobivanju.
KOMUNIKACIJSKI DEL	
pobuda za izdelavo OPN	/
številka pripombe na prvi JR	107
Stališče do pripombe	Se smiselno upošteva
Utemeljitev stališča	Izvedbeni dokument je načrtoval veliko gostoto stanovanj na območju mešane namenske rabe, umeščene med obalo in Jadransko cesto, na vzhodnem, vstopnem delu v naselje Ankaran. Jadranska cesta je grajena ločnica v občinskem prostoru, ki jasno razmejuje območje obale in njenega vplivnega pasu z različnimi družbenimi in turističnimi programi, od zalednega dela s poselitvijo. Vsebinska ni skladna s strateškimi cilji in izhodišči občine Ankaran, saj želi občina stanovanja umeščati nad Jadransko cesto (severno) in nikakor ne v obalni pas ter njegovo vplivno območje. Usmeritve so podprte s predhodno izdelanimi strokovnimi podlagami ter Barcelonsko konvencijo - Protokol o celovitem upravljanju obalnih območij v Sredozemlju (ICZM), ki v 8. členu pogodbenice zavezuje, da na 100 m obalnih območjih določijo območja, na katerih gradnja ni dovoljena. Na podlagi konvencije in Krajinske zasnove občine Ankaran je v 86. členu OPN zapisano: Usmeritve za ohranjanje prvin morja in obale

	v 100 metrski obalni pas se razen v izjemnih primerih ne umešča grajenih objektov, ohranja in izboljšuje se dostopnost, izrecno se vanj ne umešča stanovanjskih objektov, 100 metrski obalni pas mora biti povezan, dostopen, prehoden. Vanj se ne sme posegati z dodatnimi dejavnostmi, ki bi poslabšale vizualno, ekološko ali funkcionalno stanje obalnega pasu. Ključni so zeleni preboji med programskimi območji znotraj obalnega pasu, 200 metrski morski obalni pas odigra ključno vlogo pri prepoznavnosti in doživljajski prijetnosti območja. Ključnega pomena je vzpostavitev in izboljšanje ekoloških, socioloških, kulturnih in funkcionalnih povezav med obalo in morjem. Izvedbeni dokument se ne ohrani v veljavi. Območje stavbnih zemljišč mešane rabe se ne ohrani, načrtuje se območje zelenih parkovnih površin. Vendar pa se za območje predvidi urejanje z OPPN z naslednjimi usmeritvami: Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči. Pretežno naj se ohranja kmetijska krajina, v katero se lahko umeščajo rekreacijske in prostočasne dejavnosti. Območje mora ohraniti zelen karakter, kar je še posebej pomembno za veduto iz Jadranske ceste. 30 metrski pas ob Jadranski cesti naj se ohranja v naravni zarasti ali kot kmetijska kulturna krajina. Na kmetijskih površinah ob Jadranski cesti so izmed vrst rabe kmetijskih zemljišč dovoljeni le trajni nasadi, značilni za obmorski prostor. Funkcionalno celovito in oblikovno enotno je dovoljeno umestiti manjše število (3-5) pritličnih paviljonskih objektov, skladnih z oblikovnimi principi kraško primorske arhitekturne krajine, ki po zahtevnosti spadajo med nezahtevne objekte in so namenjeni kulturni in turistični dejavnosti kot dopolnitev programa ob načrtovani kolesarski in peš potezi skozi območje. Tipologija gradnje je točkovna pozidava v zelenih površinah. Stavbe je mogoče načrtovati izven 30 m varovalnega koridorja Jadranske ceste ter 100 m obalnega pasu, upoštevajoč tudi potrebne odmike od naravne vrednote obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju. Glej vse splošne odgovore.
številka pripombe na drugi JR	24
	Stališča na pripombe, formalno podane na različne nivoje OPN Ankaran in spremljajoče gradivo. - Strateški del, tekstualni in grafični, naj se spremenita tako, da izkazuje skladnost strateškega dela OPN z veljavnim OPPN Turistično apartmajsko naselje Oltra (v nadaljevanju OPPN). STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Strateškega dela OPN se ne prilagodi veljavnemu izvedbenemu aktu, saj hierarhij dokumentov predvideva, da so izvedbeni akti skladni s strateškimi. Zakaj se OPPN izkazuje kot neskladen s strateškim delom, je obsežneje obrazloženo v splošnih odgovorih, predvsem odgovoru »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju Krajinskega parka Debeli rtič« in »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran«. - Spremenita naj se 178. in 179. člen na način, da OPPN ostane v veljavi. STALIŠČE: SE NE UPOŠTEVA Ker OPPN ni skladen s strateškim delom, se ne ohrani v veljavi. Glej splošne odgovore, predvsem odgovore »Načrtovanje stavbnih zemljišč v obalnem pasu ter na območju Krajinskega parka Debeli rtič«, »Načrtovanje stavbnih zemljišč v OPN Ankaran« in »Namenska raba zemljišč in pridobljene pravice lastnikov na podlagi predhodnih aktov«.

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

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