

# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ZA PARCELE ŠTEVILKA 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78,  
vse k.o. Oltra

ID LP št. XXXX



IB STUDIO d.o.o.  
Kampel 114  
6000 Koper

Koper, november 2023

Naziv elaborata lokacijske preveritve:  
Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15,  
1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra

Identifikacijska številka LP (enotni register MOP):  
XXXX

Naročnik:  
**OBČINA ANKARAN**  
Jadranska cesta 66, p.p. 24  
6280 Ankaran

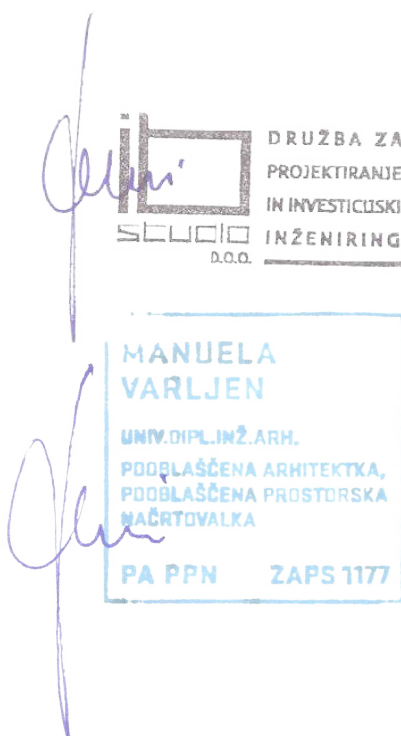
Pripravljalec:  
**OBČINA ANKARAN**  
Jadranska cesta 66, p.p. 24  
6280 Ankaran

Izdelovalci LP:  
**IB STUDIO d.o.o.**  
Kampel 114  
6000 Koper

Odgovorna oseba izdelovalca:  
**mag. Manuela Varljen, direktor**

Pooblaščen prostorski načrtovalec:  
**mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.**  
ZAPS 1177 A

Sodelavka:  
**Maša Širca, abs.arh.**



Številka elaborata (izdelovalca):  
43/23

Kraj in datum:  
Koper, november 2023

## VSEBINA

### TEKSTUALNI DEL

- 1 NAMEN IN OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE
- 2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA
- 3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU LP
- 4 IZVLEČEK IZ ZUreP-3
- 5 VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU LP
- 6 PREDLOG IN OPIS Odstopanj
- 7 PODROBNA UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA Odstopanja
- 8 PREDLOG SKLEPA LP
- 9 PODATKOVNI VIRI

### GRAFIČNI DEL

1. Prikaz območja LP na izseku iz kartografskega dela OPN
- 2 Prikaz območja LP na DOF
- 3 Prikaz območja LP na geodetskem posnetku
- 4 Prikaz območja LP na katastru

## 1 NAMEN IN OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je izdelan za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, s tem se dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (134. in 136. člen ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21)).

Predmet elaborata sta dva sklopa zemljišč. Območje lokacijske preveritve LP1 obsega zemljišča s parcelno številko 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, vse k.o. Oltra, velikosti 2312 m<sup>2</sup>, območje LP2 pa obsega zemljišča s parcelno številko 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra, velikosti 2805 m<sup>2</sup>.



Slika 1: Prikaz območja lokacijske preveritve na dof posnetku (vir: <https://egp.gu.gov.si/egp/>)

Naročnik lokacijske preveritve za obravnavana zemljišča, ki se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/20; v nadaljevanju OPN), nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) AN-21 (območje LP1) in AN-14 (območje LP2) je Občina Ankaran.

Pobudniki so etažni lastniki večstanovanjskih objektov na območju lokacijske preveritve, katerim želijo prizidati osebna dvigala za stanovalce, kar z OPN v prostorsko izvedbenih pogojih ni predvideno (oz.ni mogoče, saj so izvedbeni pogoji določeni na obstoječe stanje), čeprav je v splošnih določilih OPN v 5. alineji 8. odstavka 117. člena (Oblikovanje stavb) izrecno predpisano, da so na podlagi enotne projektne dokumentacije za celotno stavbo dopustne tudi zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klimatskih naprav, umestitve dvigal in gradnje za potrebe invalidnih oseb.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na dopustitev prizidave dvigal v večstanovanjskih objektih na zemljiščih, ki so predmet elaborata.

Na obravnavanem območju še ni bil voden postopek lokacijske preveritve.

## 2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Predmet elaborata sta dva sklopa zemljišč.

Območje LP1 obsega zemljišča s parcelno številko 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, vse k.o. Oltra, velikosti 2312 m<sup>2</sup>. Leži severovzhodno od osnovne šole Ankaran, severno in južno je omejeno z Regentovo ulico, vzhodno se razprostirajo zelene površine.

Območje LP2 se nahaja severozahodno od OŠ Ankaran in obsega zemljišča s parcelno številko 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra, velikosti 2805 m<sup>2</sup>. Severno meji na zelene površine, severozahodno na individualno, juhozahodno na blokovsko pozidavo, jugovzhodno in vzhodno pa ga omejuje Regentova ulica.



*Sliki 2 in 3: Fotografiji večstanovanjskega objekta na območju LP1 z dne 27.11.2023 – dvigala so predvidena levo od glavnega vhoda, ob fasadi, kjer so trenutno vgrajena kopelit okna.*

Teren na območju LP1 se rahlo dviga proti severu, na območju LP2 se teren dviga proti SZ. Na predmetnih parcelah se nahaja šest stanovanjskih blokov, zgrajenih med leti 1985 in 1987.

Objekti na obeh območjih so v uporabi, imajo že izvedene priključke na gospodarsko javno infrastrukturo in urejeno okolico.

Okolica območja je pozidana z individualno in blokovsko stanovanjsko gradnjo, meji pa tudi na zelene površine in vzgojno izobraževalni kompleks.



Slika 4: Večstanovanjski objekt na območju LP1 – J fasada



Slika 5: Večstanovanjski objekt na območju LP2 – V fasada



Sliki 6 in 7: Fotografiji večstanovanjskega objekta na območju LP2 z dne 27.11.2023 – dvigala so predvidena levo od glavnega vhoda, ob fasadi, kjer so trenutno vgrajena kopelit okna.

### 3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/20; v nadaljevanju OPN).

#### IZVLEČEK IZ OPN ANKARAN

Območje LP1 se nahaja znotraj:

Enota urejanja prostora (EUP): **AN-21**

Podrobnejša namenska raba prostora: **SS – stanovanjske površine**

Členitev podrobnejše namenske rabe prostora: **SSv - Kolektivna gradnja**

Območje LP2 se nahaja znotraj:

Enota urejanja prostora (EUP): **AN-14**

Podrobnejša namenska raba prostora: **SS – stanovanjske površine**

Členitev podrobnejše namenske rabe prostora: **SSv - Kolektivna gradnja**



Slika 8: Prikaz območja LP1 in LP2 na namenski rabi prostora  
(vir: <https://obcina-ankaran.si/sl/za-obcane/prostorski-portal/obcinski-prostorski-nactr>)

Znotraj prostorske enote AN-21 in AN-14 so dopustni naslednji posegi:

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

(108. člen odloka)

Območje je namenjeno prostostoječi kolektivni gradnji ali kolektivni gradnji v nizu (blok, vila blok). Objekte se nameni bivanju s spremljajočimi dejavnostmi kot so družbene, poslovne, trgovske in storitvene, gostinstvo in turizem. Dejavnosti, razen poslovne, se lahko umeščajo samo v pritličja. Izključujoče dejavnosti so proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, kmetijstvo in gozdarstvo, rudarstvo, vzdrževanje in popravila motornih vozil.

(111. in 158. člen odloka)

Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta. Najbolj izpostavljen del novega objekta nad in pod terenom mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m.

(114. člen odloka)

Pri prizidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost prizidanega objekta z obstoječim objektom.

Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih javnih stavbah, vrstnih stavbah ter večstanovanjskih objektih je potrebno upoštevati naslednja pravila:

- spreminjanje fasade barv je dovoljeno skladno z barvno študijo. Ob vzdrževalnih delih naj se morebitna odstopanja obstoječih barv stavb od barvne študije uskladi;
- na fasadah vrstnih in večstanovanjskih stavb niso dopustne nove odprtine (okna ali vrata);
- dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo;
- če barva oken in vrat v gradbenem dovoljenju ni bila določena, je potrebno upoštevati prvotno barvo oken in vrat, spremenijo se lahko le na podlagi enotne projektne dokumentacije skladno z barvno študijo;
- **na podlagi enotne projektne dokumentacije za celotno stavbo ali vrsto stavb so dopustne tudi zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klimatskih naprav, umestitve dvigal in gradnje za potrebe invalidnih oseb;**
- zunanjih gabaritov obstoječih vrstnih in večstanovanjskih stavb ni dovoljeno spreminjati, prizidave vrstnih in večstanovanjskih stavb niso dovoljene.

(117. člen odloka)

Območji EUP AN-21 in AN-14 imata predvideno namensko rabo SSv, za katero veljajo podrobni PIP in sicer je potrebno upoštevati faktor zelenih površin FZP: 0,3 in faktor odprtih bivalnih površin FBP: 0,4 ter faktor zazidanosti FZ: 0,3.

Prav tako je potrebno zagotoviti 25 dreves na 1 ha parcele stavbe.

(158. člen odloka)

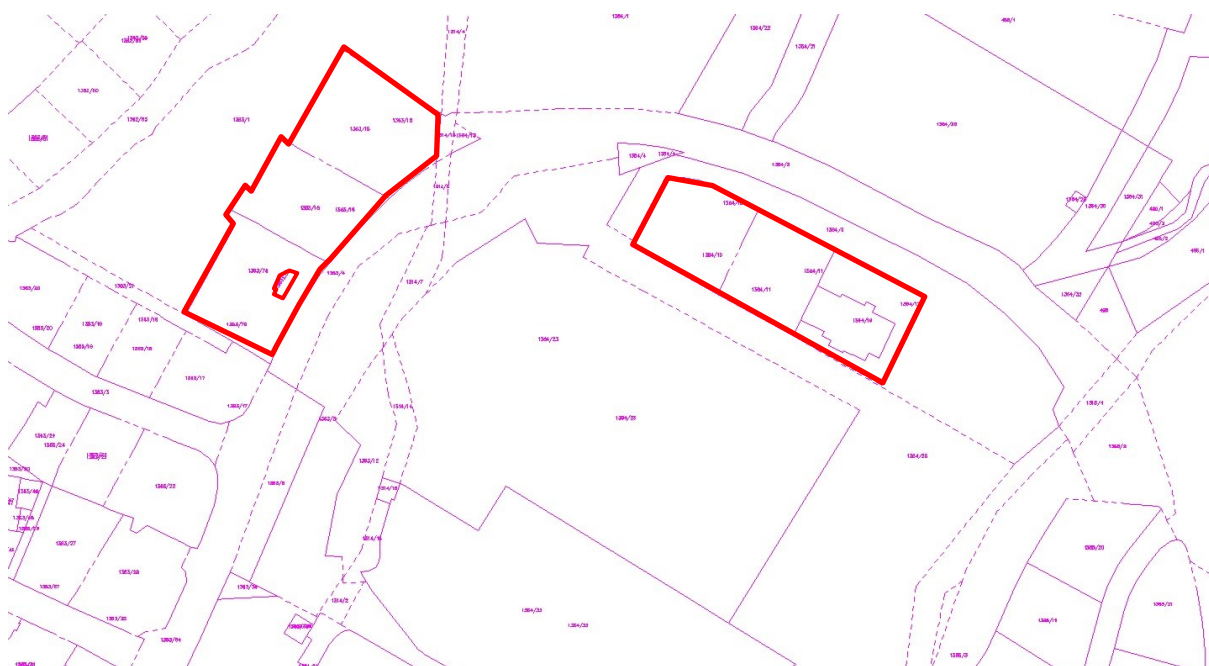
V primeru, da je obstoječa zazidanost (FZ) ali izraba (FI) večja od dovoljene, je dopustna le rekonstrukcija objekta brez povečanja površine ter vzdrževanje in odstranitev objekta.

(115. člen odloka)

Za območje AN-14 veljajo tudi posebni PIP in sicer zmanjšanje zelenih površin ni dovoljeno, poleg tega je potrebno zagotoviti ohranjanje in nego hrasta.

(175. člen odloka)





Slika 8: Prikaz parcelnega stanja  
(Geodetski posnetek št. GEOTIM 2023/125)

## 4 IZVLEČEK IZ ZUreP-3

Lokacijska preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih.

ZUreP-3 v skladu s 134. členom dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je natančneje urejeno v 136. členu ZUreP-3 in je mogoče v naslednjih primerih, ko investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu. Objektivne okoliščine 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.

Lokacijska preveritev za dopustitev prizidave dvigal v stanovanjske bloke na območju LP1 in LP2 se predlaga zaradi objektivne okoliščine, ki jo določa druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 in sicer zaradi nameravane uporabe 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.

Četrty odstavek 136. člena ZUreP-3 določa, da je individualno odstopanje dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Kot podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju, so izpolnjeni vsi pogoji iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

## 5 VARSTVENI REŽIMI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na obravnavanem območju LP ni varovanih območij.

## 6 PREDLOG IN OPIS Odstopanj

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na prizidavo dvigal k večstanovanjskim objektom na zemljiščih, ki so predmet elaborata. S predlaganim odstopanjem bi stanovalcem omogočili prijaznejši dostop do svojih stanovanj, v predmetnih stanovanjskih blokih stalno prebiva več starejših in gibalno oviranih oseb.

### 6.1 Obravnavano določilo veljavnega akta

- a) **prva alineja 2. odstavka 114. člena** »odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov«, se glasi: »pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4 m. Gradbeno inženirske objekte, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradi do parcelne meje.«

**ter 5. odstavek 114. člena**, ki se glasi:

»Če so odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega iz vidika upoštevanja zahtev iz prvega odstavka tega člena ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Odmik ne sme biti manjši od 1,5 m.«

Z lokacijsko preveritvijo naj se dopusti manjši odmik od 4 m brez soglasja lastnikov sosednjih parcel, samo za primere, ko gre za dograditve dvigal.

- b) **zadnja alineja 10. odstavka 117. člena** »oblikovanje stavb«, se glasi:

»Zunanjih gabaritov obstoječih vrstnih in večstanovanjskih stavb ni dovoljeno spreminjati, prizidave vrstnih in večstanovanjskih stavb niso dovoljene.«

Z lokacijsko preveritvijo naj se dopusti prizidava dvigal na zunanjem ovoju večstanovanjskih objektov.

- c) **158. člen »podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih površinah«,** za SSv – kolektivno gradnjo določa dopustno izrabo s FZ: 0,3 in maksimalno višino P+2+T ali M.

Z lokacijsko preveritvijo naj se dopusti odstopanje od predvidenega faktorja zazidanosti in maksimalne višine ter se s tem omogoči prizidavo dvigal na zunanjem ovoju večstanovanjskih objektov. Obstoječi stanovanjski bloki so namreč višji (šest etaž).

## 6.2 Predlog odstopanja

- a) Predlagano individualno odstopanje od pogojev za odmike objektov od sosednjih zemljišč in objektov, določenih v 114. členu se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se za večstanovanjske objekte na parcelah številka 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra dopusti manjši odmik od meja sosednjih parcel od 4 m brez soglasja lastnikov sosednjih parcel, za potrebe dograditve dvigal.«

- b) Predlagano individualno odstopanje od pogojev za oblikovanje stavb, določenih za večstanovanjske stavbe v 117. členu se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se za večstanovanjske objekte na parcelah številka 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra dopusti prizidava dvigal na zunanjem ovoju stavbe.«

- c) Predlagano individualno odstopanje od podrobnih PIP za gradnjo na stanovanjskih površinah za kolektivno gradnjo v 158. členu se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se za večstanovanjske objekte na parcelah številka 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra dopusti odstopanje od določenega FZ in odstopanje od maksimalne višine za potrebe prizidave dvigal.«

## 6.3 Obrazložitev objektivnih okoliščin

Navedena odstopanja od izvedbenih pogojev so pogojena z objektivnimi okoliščinami in omogočajo izvedbo dograditve dvigal k večstanovanjskim objektom na predmetni lokaciji.

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede oblikovanja oz. prizidave stavb, izhaja iz:

- uporabe gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPN predstavlja 2. alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Skupina etažnih lastnikov namerava k vsakemu bloku prizidati osebno dvigalo, kar v času priprave in sprejetja OPN ni bilo predvideno oziroma takšna tehnična rešitev ni bila upoštevana pri pripravi OPN,

predvsem zaradi dejstva, da so prostorsko izvedbeni pogoji za to že pozidano območje določeni restriktivno (npr. možna gradnja do P + 2 + T, čeprav so sedanji bloki šestetažni); omogoča pa lažji dostop, izboljša kakovost življenja in vpliva na udobje uporabe stanovanja.

Dvigalo marsikomu predstavlja edini izhod iz stanovanja. Predvsem za starejše, ki težko hodijo, invalide in tudi mlajše družine, ki uporabljajo otroški voziček, predstavlja dostop do stanovanja, brez dvigala, velik vsakodnevni izziv oziroma oviro. Iz tega razloga se jih veliko zadržuje doma, ne gredo na svež zrak, primanjkuje jim socialnih stikov, vse to pa pomembno vpliva na zdravje. Stopnja mobilnosti je, predvsem v primeru starejšega prebivalstva, pogojena z dostopnostjo in sposobnostjo gibanja v prostoru. Slabši pogoji za dostop so pogosto razlog za opustitev družbenih in fizičnih aktivnosti. Prav tako se veliko starostnikov znajde v stiski, ko so zaradi neprilagojenih zgradb brez dvigal obsojeni na selitev v dom, pa bi raje ostali doma ali pa ostanejo zaprti v stanovanju, saj iz njega ne morejo več.

Od leta 2003 je zakonsko določeno, da mora biti v stanovanjskih stavbah s petimi etažami ali več vgrajeno najmanj eno osebno dvigalo (8. člen Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj; Uradni list RS, št. 125/03, 1/11). V času gradnje obravnavanih objektov takšnih določil ni bilo in se jih zato ni vključilo v projektno rešitev.

Glede na navedeno obstoji objektivna okoliščina (t.j. uporaba sodobnih gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetem OPN ni bila uporabljena, je pa z vidika varstva okolja, učinkovite rabe energije, kvalitete bivalnih in delovnih razmer primernejša od predpisane), zaradi katere nameravana gradnja ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju iz 117. člena OPN, ki ne dovoljuje spreminjanja obstoječih zunanjih gabaritov, prizidave večstanovanjskih stavb niso dovoljene.

Glede na to, da se v času projektiranja in gradnje omenjenih objektov v večstanovanjskih stavbah ni vgrajevalo dvigal in se te možnosti ni upoštevalo pri pripravi OPN, obstoji objektivna okoliščina, to je uporaba sodobnih gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetem OPN ni bila uporabljena, je pa z vidika varstva okolja, učinkovite rabe energije, kvalitete bivalnih in delovnih razmer primernejša od predpisane, zaradi katere nameravana prizidava ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju iz 158. člena OPN, kjer je določen faktor zazidanosti ter maksimalna višina objektov.

Z lokacijsko preveritvijo bo mogoče realizirati gradbeno namero in k stanovanjskim blokom prizidati dvigala.

## 7 PODROBNA UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrty odstavek 136. člena ZUreP-3:

- Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Glede na predlog individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev bo na obravnavanem območju lokacijske preveritve možna dograditev dvigal k večstanovanjskim stavbam. Zaradi predvidenega odstopanja se ne bo spremenila namembnost ali dejanska raba območja določena v OPN, se bo pa izboljšala kakovost življenja in udobnost bivanja.

- Se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Predlagana odstopanja od prostorskega akta ne spreminjajo namenske rabe.

Obravnavane parcele se nahajajo na stavbnem zemljišču, znotraj poselitvenega območja naselja Ankaran.

Načrtovane ureditve ne bodo spreminjale videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, saj so sosednja območja že poseljena s stanovanjsko gradnjo. Predlagano odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih razmer temveč jih bo izboljšalo, saj bo omogočilo lažji dostop do stanovanj oziroma nekaterim stanovalcem edino možnost izhoda iz stanovanja.

- Ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Sosednja zemljišča so v večini že pozidana, tako da predvidena prizidava ne bo vplivala oz. zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Prav tako gre za prizidavo manjšega obsega, ki ne bo bistveno spremenila izgleda območja.

- Ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Predlagana odstopanja niso v nasprotju s pravnimi režimi. Območje predvidenega posega ni znotraj nobenega varovanega območja, prav tako gre za prizidavo manjšega obsega.

Na območju ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Glede na zgoraj navedeno so izpolnjeni vsi pogoji iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

## 8 PREDLOG SKLEPA LOKACIJSKE PREVERITVE

**SKELP O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELE ŠTEVILKA 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra**

### 1.člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., v septembru 2023, pod št. 43/23, Identifikacijska številka \_\_\_\_\_.

### 2.člen

Dovoli se individualna odstopanja od določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran (EUP AN-21 in AN-14) (Uradni list RS, št. 161/20) tako, da se dopusti prizidava dvigal k večstanovanjskim objektom na parc. št. 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra in sicer na način, da se:

- na koncu 114. člena doda nova točka:  
» Za večstanovanjske objekte na parcelah številka 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra je dopusten manjši odmik od meja sosednjih parcel od 4 m brez soglasja lastnikov sosednjih parcel, za potrebe dograditve dvigal.«

- v 10. odstavku 117. člena doda nova alineja

» - za večstanovanjske objekte na parcelah številka 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra je dovoljena prizidava dvigal na zunanjem ovoju stavbe.«

- v 158. členu se v vrstici 'dopustna izraba za SSv' doda:

» - za večstanovanjske objekte na parcelah številka 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra je za potrebe prizidave dvigal dopustno odstopanje od FZ in maksimalne višine. Nad maksimalno višino je za potrebe dvigala možna postavitve tehnoloških naprav, strojnih in drugih instalacij stavbe. «

### 3.člen

Ta sklep velja pet let od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

### 4.člen

Ta sklep začne veljati z dnem objave v uradnem listu Republike Slovenije.

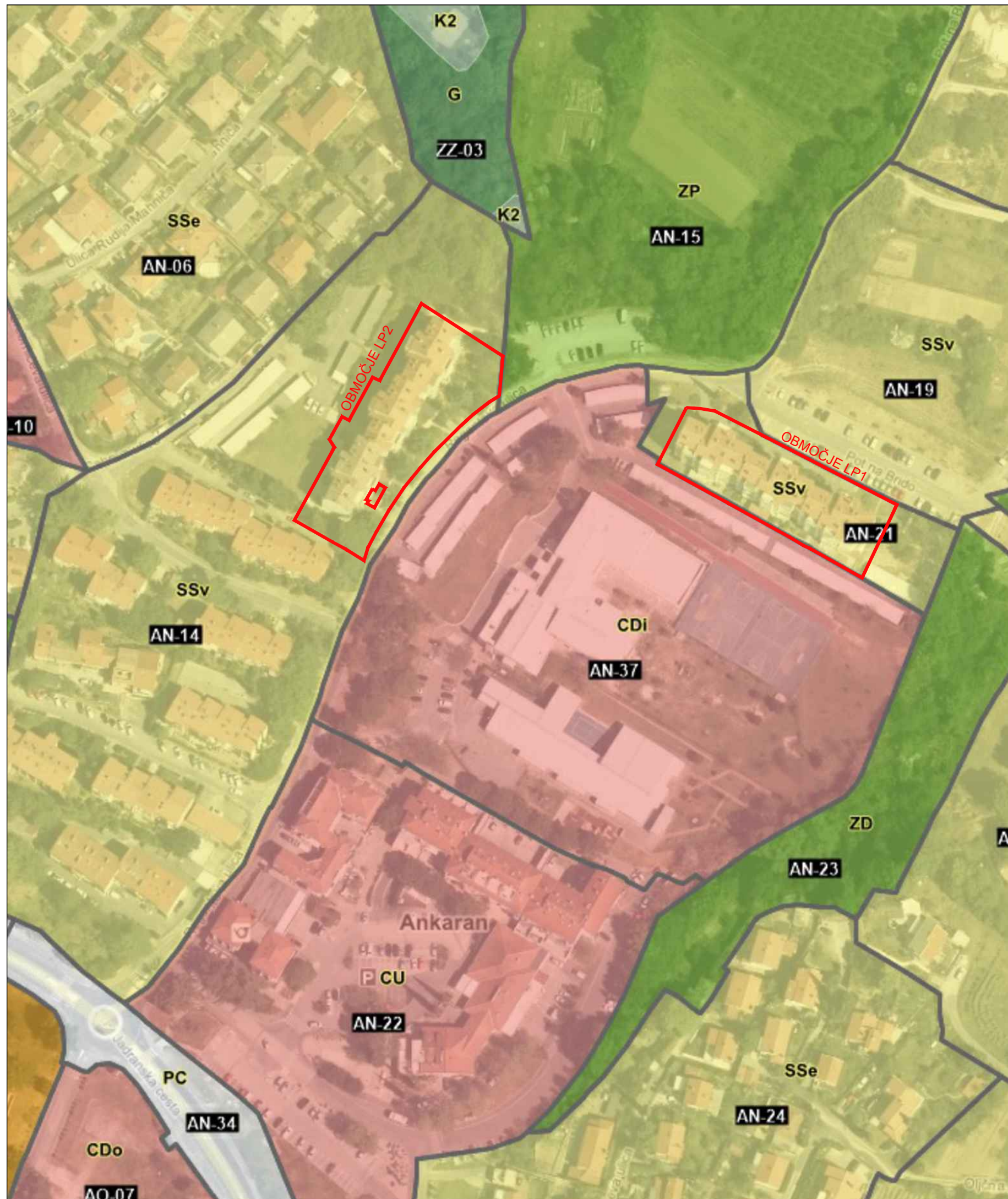
Številka:

Ankaran,

Župan  
Gregor Strmčnik

## 9 PODATKOVNI VIRI

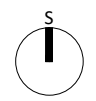
- Zakon o urejanju prostora  
(Uradni list RS, št. 199/21)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran  
(Uradni list RS, št. 161/20)
- PISO Občine Ankaran  
(<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ankaran>)
- Prostorski portal RS  
(<https://eprostor.gov.si/javni/>)
- Portal e-Sodstvo  
(<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>)
- Atlas okolja  
([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))




**LEGENDA:**

- OPN - Namenska raba (kartografski del)**
- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
  - C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
  - I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
  - B - Posebna območja (BT, BD, BC)
  - Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
  - P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
  - Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
  - A - Površine razpršene poselitve
  - Kmetijska zemljišča (K1, K2)
  - Gozdna zemljišča
  - Površinske vode (VC, VM)
  - VI - Območja vodne infrastrukture
  - L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
  - f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
  - Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

območje LP



 <p>IB STUDIO, d.o.o. Kampel 114 6000 Koper - Capodistria</p>	<p>Odgovorni vodja naloge: mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A</p> <p>Prilavila: Maša Širca, abs.arh.</p>	
	<p>Naročnik: OBČINA ANKARAN Jadranska cesta 66, p.p. 24 6280 Ankaran</p>	<p>Naziv naloge: Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra</p>
<p>Št. naloge: 43/23</p>	<p>Datum: november 2023</p>	<p>Identifikacijska številka:</p> <p>Vsebina risbe: Prikaz območja LP na izseku iz kartografskega dela OPN občine Ankaran</p>
<p>Št. lista: 1</p>	<p>Merilo: 1:1000</p>	



OBMOČJE LP2

OBMOČJE LP1

LEGENDA:

— območje LP



**IB** STUDIO, d.o.o.  
Kampel 114  
6000 Koper – Capodistria

Odgovorni vodja naloge:  
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A

Prilavila:  
Maša Širca, abs.arh.

Naročnik:  
OBČINA ANKARAN  
Jadranska cesta 66, p.p. 24  
6280 Ankaran

Naziv naloge:  
Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 1364/10, 1364/11, 1364/19,  
1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra

Identifikacijska številka:

Št. naloge:  
43/23

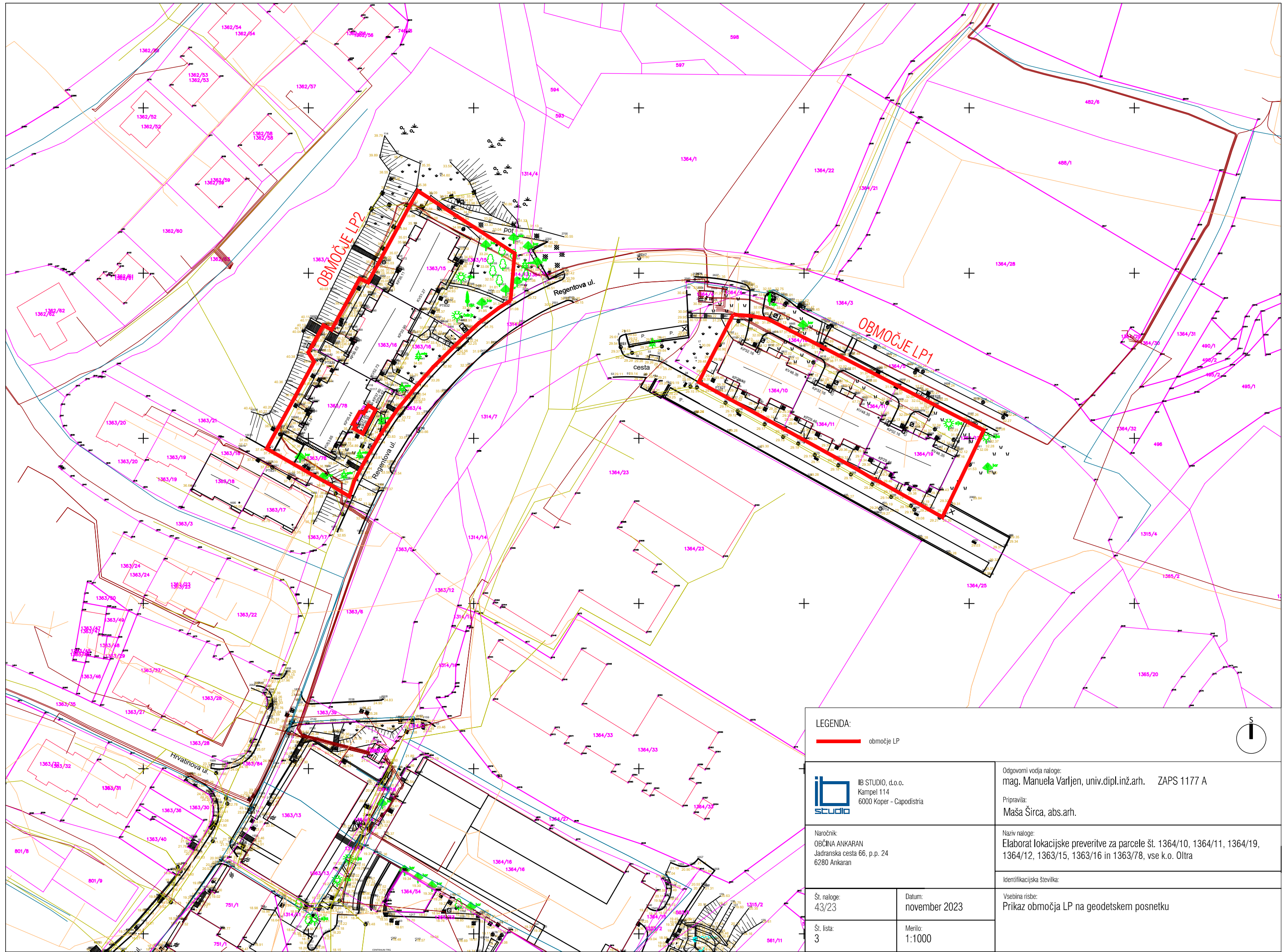
Datum:  
november 2023




Vsebina risbe:  
Prikaz območja LP na DOF

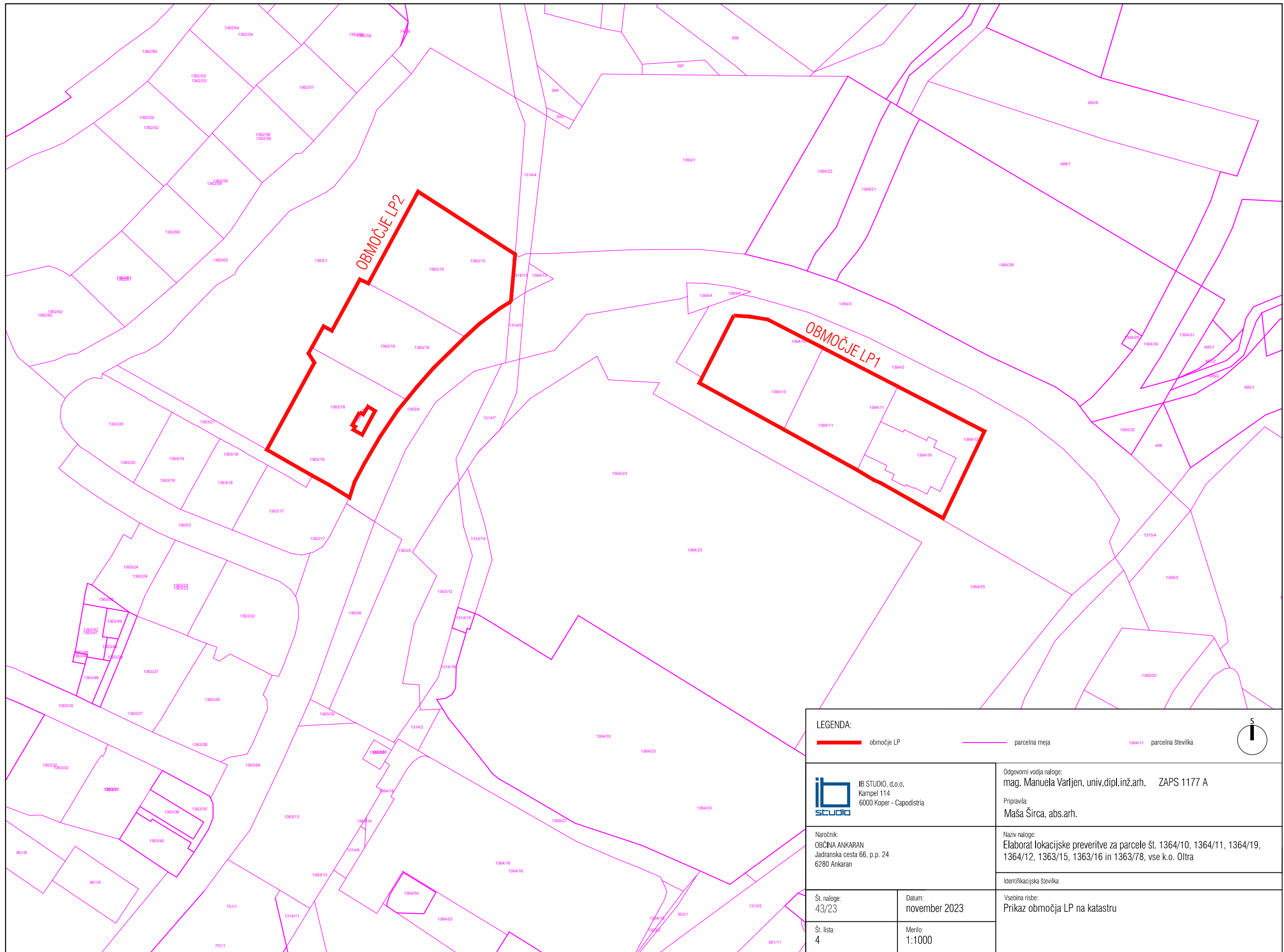
Št. lista:  
2

Merilo:  
1:1000





<b>LEGENDA:</b>  območje LP		
 IB STUDIO, d.o.o. Kampel 114 6000 Koper - Capodistria		
Naročnik: OBČINA ANKARAN Jadranska cesta 66, p.p. 24 6280 Ankaran		Odgovorni vodja naloge: mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A  Pripravila: Maša Širca, abs.arh.
Št. naloge: 43/23		Datum: november 2023
Št. lista: 3		Merilo: 1:1000
Naziv naloge: Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra  Identifikacijska številka:  Vsebine risbe: Prikaz območja LP na geodetskem posnetku		



<b>LEGENDA:</b> območje LP       parcelna meja       parcelna številka		
<b>IB STUDIO, d.o.o.</b> Kampel 114 6000 Koper - Capodistria		Odgovorni vodja naloge: <b>mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A</b>  Pripravila: <b>Maša Širca, abs.arh.</b>
Naročnik: <b>OBČINA ANKARAN</b> Jadranska cesta 66, p.p. 24 6280 Ankaran		Naziv naloge: <b>Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 1364/10, 1364/11, 1364/19, 1364/12, 1363/15, 1363/16 in 1363/78, vse k.o. Oltra</b>
Št. naloge: <b>43/23</b>	Datum: <b>november 2023</b>	Vsebine risbe: <b>Prikaz območja LP na katastru</b>
Št. lista: <b>4</b>	Merilo: <b>1:1000</b>	