

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ZA PARCELE ŠTEVILKA 1362/48, 1362/88 in 1362/90, k.o. 2593 Oltra

ID LP št. 5880

Naziv elaborata lokacijske preveritve:
Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra

Identifikacijska številka LP (enotni register MOP):
5880

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

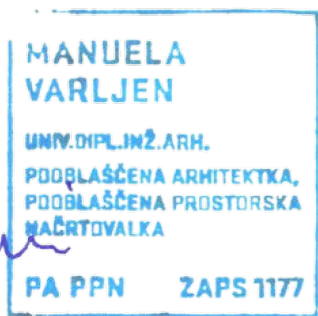
Pripravljalec:
OBČINA ANKARAN
Jadranska cesta 66, p.p. 24
6280 Ankaran



DRUŽBA ZA
PROJEKTIRANJE
IN INVESTICIJSKI
INŽENIRING
D.O.O.

Izdelovalec LP:
IB STUDIO d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper

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



**MANUELA
VARLJEN**
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1177

Številka elaborata (izdelovalca):
42/24

Kraj in datum:
Koper, februar 2025, dopolnitev september 2025

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

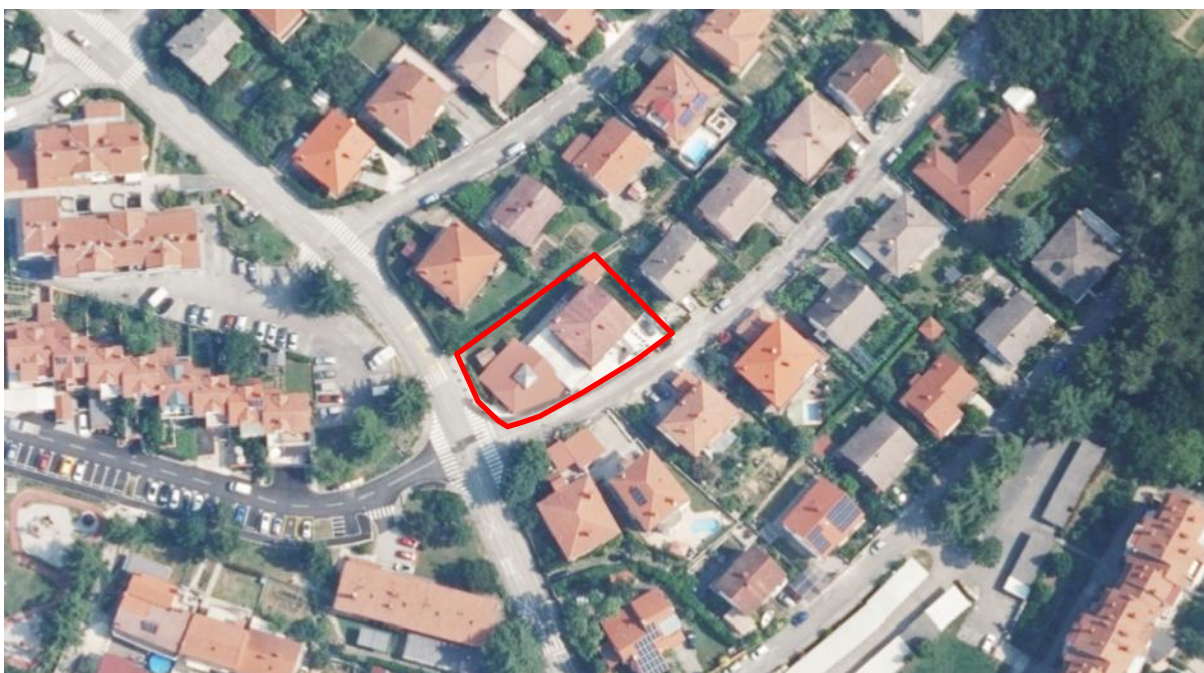
GRAFIČNI DEL

- 1 Prikaz območja LP na izseku iz kartografskega dela prostorskih planskih aktov občine Izola
- 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, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter za omogočanje legalizacije objekta na stavbnem zemljišču (300. člen ZUreP-3).

Predmet elaborata je sklop zemljišč s parcelnimi številkami 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra, skupne površine 941,28 m². Območje lokacijske preveritve se trenutno ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020; v nadaljevanju OPN) in je del enote urejanja prostora (EUP) AN-06.



Slika 1: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF posnetku (vir: <https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

Zemljišče se nahaja na območju prostostojećih, po večini stanovanjskih, stavb v središču Ankarana, na naslovu Ulica Rudija Mahniča 1.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na izrabo prostora, minimalne odmike stavb od meja sosednjih parcel oziroma napajalne ulice ter oblikovanje nadstrešnice.

Na obravnavanem območju še ni bil voden postopek lokacijske preveritve.

2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Predmet elaborata je sklop zemljišč s parcelnimi številkami 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra, skupne površine 941,28 m².

Na območju lokacijske preveritve se nahaja stanovanjski objekt s spremljajočo dejavnostjo, urejeno okolico, dostopom ter priključki na javno gospodarsko javno infrastrukturo. Objekt je v letu 2022

odkupila Občina Ankaran, z namenom vzpostavitve Medgeneracijskega središča Ankaran (MSA), ki je medtem postalo družabni, izobraževalni in kulturni center.

Objekt v celotnem pritličju izvaja dejavnost v javnem interesu, znotraj MSA deluje tudi Center dnevnih aktivnosti za starejše, ki zagotavlja kakovostno preživljanje prostega časa, ohranjanje starejših v domačem okolju, podaljševanje njihove psihofizične kondicije in vključevanje v družbo. Poleg ostalih (kulturno-umetniške dejavnosti, druženja, storitve mobilnosti in informiranosti, prostočasni programi, itd.) se izvajajo tudi gibalne in sprostivne aktivnosti, telesna vadba in druge dejavnosti, s katerimi se starejšim zagotavlja aktivnejše vključevanje v socialno okolje in vzdrževanje psihofizične kondicije. V Centru ima sedež tudi Rdeči križ. Prav zaradi dejavnosti v čim večji meri zunaj - na utrjenem dvorišču pred objektom, je pomemben tudi nadstrešek, ki nudi ustrezno zavetje obiskovalcem.

Okolica območja je pozidana s stanovanjsko gradnjo, v neposredni bližini se nahaja Knjižnica Ankaran.



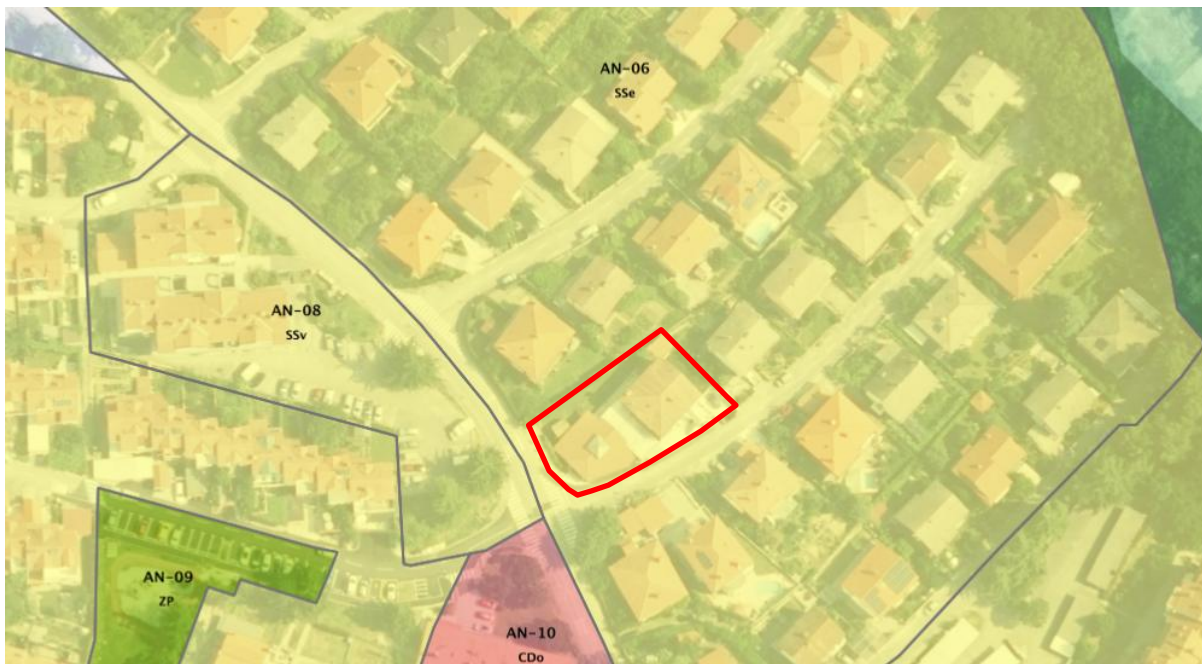
Slika 2: Pogled na območje LP iz J



Slika 3: Pogled na območje LP iz SZ

3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran (OPN).



Slika 4: Prikaz območja LP na namenski rabi prostora (vir: <https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

IZVLEČEK IZ OPN ANKARAN

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj:

Enota urejanja prostora (EUP): **AN-06**

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

Členitev podrobnejše namenske rabe prostora: **SSe – območje stanovanjske prostostoječe individualne gradnje**

Znotraj prostorske enote AN-06 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 gradnji. Objekte se nameni bivanju s spremljajočimi dejavnostmi kot so družbene, poslovne, trgovske in storitvene, gostinstvo in turizem. 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:

- 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,
- pri nezahtevnih in enostavnih objektih najmanj 1,5 m, če gre za stavbe, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra.

(114. člen odloka)

Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti. Fasadne barve naj bodo naravnih zemeljskih tonov v svetlih in zamolklih prašnih otenkih. Barva in tekstura fasade morata biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena. Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah in na strehah objektov.

Oblikovanje strešin je možno kot tradicionalno, s strešinami v naklonu med 18 in 24°, brez napuščev na stranskih, zatrepnih fasadah, ter s kratkimi napušči na glavnih fasadah (max 30 cm), material kritine je opečna kritina, imitacije korcev ni dovoljena, ali kot sodobno kot ravne, zelene, strehe v naklonu in podobno.

(117. člen odloka)

Za namensko rabo SSe je potrebno upoštevati faktor zazidanosti (FZ) 0,4 ter faktor izrabe (FI) 0,6. Prav tako je določena maksimalna etažnost objektov P+1 in višina 8 m.

(158. člen odloka)

Za EUP AN-06 so v tabeli 21 navedeni posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) in sicer, da je potrebno ohranjati obstoječe odmike stavb od napajalnih ulic.

(175. člen odloka)

4 IZVLEČEK IZ ZUreP-3

Lokacijska preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja omogoča hitrejše 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 pogoju. 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 večje izrabe prostora, minimalne odmike stavb od meja sosednjih parcel oziroma napajalne ulice ter oblikovanje nadstrešnice, 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.

Kakor navaja tretji odstavek 163. člena lahko občina, ne glede na prvi in drugi odstavek, dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

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.

Nadalje v 300. členu ZUreP-3 navaja, da se postopek lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona lahko izvede smiselno tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja objekta se zagotovi čim večja skladnost z njegovo okolico in čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer objekt stoji.

Sklep o lokacijski preveritvi se lahko sprejme najpozneje dva meseca pred iztekom roka, ki ga predpisi, ki urejajo graditev, določajo za vložitev zahteve za legalizacijo.

Pri predmetni lokacijski preveritvi gre za kombinacijo uporabe 300. člena, 2. alineje 1. odstavka 124. člena, 2. alineje 2. odstavka 136. člena in 3. odstavka 136. člena.

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 izrabo prostora, minimalne odmike stavb od meja sosednjih parcel oziroma napajalne ulice ter oblikovanje nadstrešnice na zemljiščih, ki so predmet elaborata. S predlaganim odstopanjem bi se omogočila legalizacija nadstrešnice v sklopu Center dnevnih aktivnosti za starejše.

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, s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč, dopusti manjši odmik od 1,5 m, samo za nadstrešnico na območju lokacijske preveritve.

- b) **5. odstavek 117. člena** »oblikovanje stavb«, navaja, da je oblikovanje strešin možno kot tradicionalno, s strešinami v naklonu med 18 in 24°, brez napuščev na stranskih, zatrepnih fasadah, ter s kratkimi napuščmi na glavnih fasadah (max 30 cm), material kritine je opečna kritina, imitacije korcev ni dovoljena, ali kot sodobno kot ravne, zelene, strehe v naklonu in podobno. Strešine pomožnih objektov morajo slediti naklonu strešine osnovnega objekta, če imata obe stavbi streho

v naklonu, pri čemer je streha pomožnega objekta lahko eno ali dvokapna, lahko pa ima ravno streho.

Z lokacijsko preveritvijo naj se dopusti trokapna streha nadstrešnice na območju lokacijske preveritve.

- c) **158. člen »podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih površinah«,** za SSe – prosto stoječa gradnja določa dopustno izrabo s FZ: 0,4, FI: 0,6 in maksimalno etažnost P+1 ter maksimalno višino 8 m. Dovolj se gradnja enega osnovnega in dveh pomožnih objektov (če sta pomožna objekta stavbe). Zazidana površina pomožnih stavb ne sme preseči 35 % vseh površin, ki se jih sme pozidati s stavbami. Pomožne stavbe morajo biti pritlične, enoetažne, streha je hkrati strop stavbe. Max višina objekta je 3 m.

Z lokacijsko preveritvijo naj se dopusti odstopanje od predvidenega faktorja zazidanosti in faktorja izrabe, zazidane površine pomožnih stavb ter višine nadstrešnice in se tako omogoči legalizacijo nadstrešnice, ki služi uporabnikom Medgeneracijskega središča Ankaran.

- d) **175. člen »enote urejanja prostora s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in usmeritvami za načrtovanje OPPN«,** v tabeli 21 za EUP AN-06 navaja, da je potrebno ohraniti obstoječe odmike stavb od napajalnih ulic.

Z lokacijsko preveritvijo naj se dopusti odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju PPIP) in sicer, naj se omogoči zmanjšanje odmika nadstrešnice od napajalne ulice.

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 nadstrešnico na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra, ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč, dopusti manjši odmik od meja sosednjih parcel od 1,5 m za potrebe legalizacije nadstrešnice Medgeneracijskega središča Ankaran«
- b) Predlagano individualno odstopanje od pogojev za oblikovanje stavb, določenih v 117. členu se glasi:
»Z lokacijsko preveritvijo se za nadstrešnico na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra, dopusti trokapna streha.«
- c) Predlagano individualno odstopanje od podrobnih PIP za gradnjo na stanovanjskih površinah v 158. členu se glasi:
»Z lokacijsko preveritvijo se za objekte na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra, dopusti odstopanje od določenega FZ in FI ter odstopanje od maksimalne višine in zazidalne površine pomožnih objektov za potrebe legalizacije nadstrešnice. Za predmetna zemljišča velja je FZ: 0,5, FI: 0,7, max višina pomožne stavbe 4,5 m, zazidana površina pomožnih stavb ne sme preseči 40 % vseh površin, ki se jih sme pozidati s stavbami.«
- d) Predlagano individualno odstopanje od PPIP za AN-06 v tabeli 21 175. člena se glasi:
»Z lokacijsko preveritvijo se za nadstrešnico na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra, dopusti zmanjšanje odmika nadstrešnice od napajalne ulice.«

6.3 Obrazložitev objektivnih okoliščin

Navedena odstopanja od izvedbenih pogojev so pogojena z objektivnimi okoliščinami in omogočajo legalizacijo nadstrešnice 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.

V pritličju objekta na obravnavani lokaciji ima svoje prostore Medgeneracijsko središče Ankraran, v klopki katerega deluje tudi Center dnevnih aktivnosti za starejše. Nasproti Knjižnice Ankraran, v osrčju stanovanjskega naselja, v prostornih in svetlih prostorih omogoča prijetno druženje in medgeneracijsko sodelovanje ter raznolike, dostopne in kakovostne preventivne programe, namenjene ranljivim družbenim skupinam, ki spodbujajo aktivno socialno vključevanje in prispevajo k dvigu kakovosti življenja ranljivih skupin.

Medgeneracijsko središče Ankraran omogoča uporabnikom izvajanje programa tudi na pripadajočem travniku ali v zavetju prostorne nadstrešnice.

Med pripravo in sprejetjem OPN še ni bilo znano, da bo na predmetni lokaciji zaživel medgeneracijsko središče. Občina Ankraran je namreč objekt odkupila leta 2022 (prej se je v tem prostoru vršila gostinska dejavnost), za namen vzpostavitve Medgeneracijskega središča Ankraran, ki zaradi narave dejavnosti v javnem interesu in obiskovalcev vseh generacij (vključno z gibalno oviranimi osebami), terja drugačne tehnične rešitve. Ker je predmetni objekt postavljen na koncu uličnega niza stanovanjske gradnje, ne na križišču cest, sprememba ne vpliva na ulično enotno potezo stanovanjskih hiš.

Skladno s 7. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06, 135/21, 19/24) funkcionalno zemljišče objekta, kjer se odvija program socialnovarstvenih storitev, sestavljajo komunikacijske površine (dostopi, dovozi, parkirišča), gospodarsko dvorišče ter zelene in rekreacijske površine.

Preživljanje časa na prostem pozitivno vpliva na posameznika, njegovo zdravje in splošno počutje. Dokazano je, da preživljanje časa na prostem zmanjšuje tveganje za razvoj občutkov anksioznosti in depresije. Raziskave so pokazale, da preživljanje časa na prostem pripomore k boljši regulaciji cirkadianih ritmov, ki vplivajo na kakovost spanja. Narava vpliva na zmanjšanje stresa in tesnobe, kar pripomore k sprostitvi telesa in uma pred spanjem. Poleg tega naravna svetloba, ki jo prejmemo med sprehodi na prostem, uravnava naš notranji ritem, kar omogoča lažji in boljši spanec. Z rednim preživljanjem časa v naravi se tako poveča kakovost spanja, kar je ključnega pomena za ohranjanje dobrega zdravja.

Zelena okolica je načeloma povezana tudi z višjo kvaliteto in čistočo zraka.

Sprehod ali oddih v naravi pomaga posamezniku, da se sprosti in fizično ter miselno odmakne od sprožilcev stresa.

Poleg tega zelena okolica s svojimi podobami, zvoki in šumi predstavlja kontrast prenasičenosti naših čutov, ki so vsakodnevno napadani z migetajočimi se slikami, nenehno glasbo in hrupom... Drugačen pogled omogoča zaznavo lastnih misli, prepoznavanje idej in njihov razvoj.

Svež zrak pripomore k delovanju možganov, da okrepijo kognitivne funkcije, pozornost in pomnjenje ter poviša nivo energije.

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 obravnavana nadstrešnica ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem iz OPN.

Z lokacijsko preveritvijo bo mogoče legalizirati nadstrešnico in omogočiti uporabnikom medgeneracijskega centra izvajanje programa na svežem zraku tudi v deževnem vremenu ali v senci, v času, ko je sonce najmočnejše.

6.4 Natančnejša obrazložitev odstopanj od izvedbenih pogojev

V nadaljevanju podajamo natančnejšo obrazložitev odstopanj, utemeljitve podajamo tudi na podlagi stanja, razvidnega iz ortofoto posnetka območja LP s širšo okolico.



Slika 5: Ortofoto posnetek s prikazom območja LP s širšo okolico (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ankaran>)

- a) Z lokacijsko preveritvijo se za nadstrešnico na območju LP, ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč, dopusti manjši odmik od meja sosednjih parcel od 1,5 m za potrebe legalizacije nadstrešnice Medgeneracijskega središča Ankaran in sicer 0,9 m.
- d) Z lokacijsko preveritvijo se za nadstrešnico na območju LP dopusti zmanjšanje odmika nadstrešnice od napajalne ulice.

Lastnica sosednjih nepremičnin je Občina Ankaran, ki je že prilagodila potek peš površin, prometa in prehodov za pešce novemu stanju. Iz ortofoto posnetka je razvidno, da imajo tudi objekti v isti in vzporednih ulicah pomožne objekte in manjše dozidave bližje proti parcelnim mejam, tako da obravnavani objekt v tem ne odstopa. Tudi manjši odmik od napajalne ulice je ustrezen, kar dokazuje pozitivno mnenje upravljavca ceste.

- Zaradi površine nadstrešnice sta dvokapnica ali ravna streha neprimerni. Je pa nadstrešnica krita s korci in iz terena daje videz dvokapnice, tako da vizualno ne odstopa v uličnem nizu.

- Skladnost objekta z okolico je zagotovljena z njegovo lego, saj nadaljuje in zaključuje ulični niz. Ker je objekt umeščen na robu uličnega niza, obdan z večjim križiščem, predvsem videz nadstrešnice krite s korci ne vpliva na enotno podobo okolice. To je razvidno tudi iz ortofoto posnetka – objekt in nadstrešek sta tako vertikalno kot horizontalno usklajena v enoti urejanja prostora.

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

- Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra

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

- 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. Oblikovanje nadstrešnice sledi oblikovanju glavnega objekta. Obe strehi sta trokapni v naklonu, kriti z opečnimi korci.

Predlagano odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih razmer temveč jih bo izboljšalo, saj bodo lahko uporabniki medgeneracijskega centra preživeli večino časa a odprtem.

- Ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Sosednja zemljišča so že pozidana, tako da legalizacija nadstrešnice ne bo vplivala oz. zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

- 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 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

SKLEP O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELE ŠTEVILKA 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra

1.člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., v februarju 2025, dopolnitev september 2025, pod št. 42/24, Identifikacijska številka 5880.

2.člen

Dovoli se individualna odstopanja od določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/20) za parc. št. 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra in sicer na način, da se:

- na koncu 114. člena doda nova točka:
»Za nadstrešnico na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra je, ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč, dopusten manjši odmik od meja sosednjih parcel od 1,5 m in sicer 0,9 m.«
- v 5. odstavku 117. člena doda:
»Za nadstrešnico na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra je dopustna trokapna streha.«
- v 158. členu se v vrstici 'Dopustna izraba' za SSe doda:
»*na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra je FZ: 0,50, FI: 0,7.«
- v 158. členu se v vrstici 'Merila in pogoji za oblikovanje' za SSe, v prvem odstavku doda:
»Razen na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra, kjer zazidana površina pomožnih stavb ne sme preseči 40 % vseh površin, ki se jih sme pozidati s stavbami.«
- v 158. členu se v vrstici 'Merila in pogoji za oblikovanje' za SSe, v drugem odstavku doda:
»Max višina nadstrešnice na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra, je 4,50 m.«

3.člen

Ta sklep velja dve leti 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, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran
(Uradni list RS, št. 161/20)
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev
(Uradni list RS, št. 67/06, 135/21, 19/24)
- PISO Občine Ankaran
(<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ankaran>)
- Prostorski informacijski sistem 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)