



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINSKI SVET | CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 0320-0001/2026/6

Datum: 19. 1. 2026

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na 30. redni seji Občinskega sveta Občine Ankaran
NASLOV:	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra
PRAVNA PODLAGA:	134., 136., 138. in 300. člen Zakona o urejanju prostora (Ur.l.RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25)
PREDLAGATELJ:	Gregor Strmčnik, župan
PRIPRAVLJALEC GRADIVA:	Patricija Fabijančič Močibob, vodja Oddelka za okolje in prostor Eva Bolčič, strokovna sodelavka – občinska urbanistika
POROČEVALKA:	Eva Bolčič, strokovna sodelavka – občinska urbanistika mag. Manuela Varljen, IB studio d.o.o.
PRISTOJNA DELOVNA TELES:	Odbor za okolje in prostor Občine Ankaran
PREDLOG SKLEPA	1. Občinski svet Občine Ankaran sprejme Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra. 2. Ta sklep začne veljati z dnem objave v Uradnem listu Republike Slovenije.

Gradiva:

- Obrazložitev predloga (priloga I),
- Predlog sklepa (priloga II),
- Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra (IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, 42/24, februar 2025, dopolnitev september 2025, dopolnitev december 2025) (priloga III),
- Mnenje občinskega urbanista na elaborat lokacijske preveritve, 11.4.2025 (priloga IV),
- Predlog občinskega urbanista (priloga V).



PRILOGA I.

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA

I. PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga za sprejem Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra, je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) (v nadaljevanju ZUreP-3).

ZUreP-3 v členih od 134. do 140. določa namen, postopek, stroške in posledice lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi in za namen posameznih konkretnih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

300. člen ZUreP-3 omogoča izvedbo postopka lokacijske preveritve kot individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev prostorskega akta tudi za legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Pri čemer pa morajo biti podane ustrezne utemeljitve o obstoju objektivnih okoliščin, zaradi katerih je individualno odstopanje dopustno (136. člen ZUreP-3).

II. NAMEN IN UTEMELJTEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen postopka lokacijske preveritve je pripraviti pravno podlago za pridobitev upravnih dovoljenj za legalizacijo nadstrešnice kot pomembnega funkcionalnega elementa Medgeneracijskega središča Ankaran (v nadaljevanju MSA).

Naročnik in pobudnik postopka lokacijske preveritve je Občina Ankaran.

Predmet lokacijske preveritve 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. 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 območju lokacijske preveritve stoji obstoječi 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 MSA. Prostor MSA so v tem času že zaživel in postali priljubljen večnamenski družabni, izobraževalni in kulturni center lokalne skupnosti.

Z lokacijsko preveritvijo se dopustijo odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPN.

In sicer se za nadstrešnico na parcelah številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. Oltra dopusti:

- manjši odmik od meja sosednjih parcel od 1,5 m na 0,9 m ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč;
- trokapna streha;
- večjo dopustno izrabo zemljišča FZ 0,50 in FI: 0,7 (veljavno po OPN za SSe je FZ 0,40 in FI: 0,6);
- večjo zazidano površino pomožnih stavb, ki ne sme preseči 40% (veljavno po merilih in pogojih OPN za SSe je 35%);
- večjo maksimalno višino 4,50 m (veljavno po merilih in pogojih OPN je 3,00 m).



Individualno odstopanje je v elaboratu utemeljeno na dveh sklopih merili in kriterijev, ki jih kot objektivne okoliščine dopušča ZUreP-3, in sicer:

- 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. Med pripravo in sprejetjem OPN namreč še ni bilo znano, da bo na predmetni lokaciji oziroma v objektu zaživel medgeneracijsko središče. Občina Ankaran je namreč objekt odkupila leta 2022 (prej se je v tem prostoru vršila gostinska dejavnost), za namen vzpostavitve Medgeneracijskega središča Ankaran, 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, in z dveh strani meji na javni ulični prostor (križišče), odstopanje ne vpliva na enotno ulično potezo stanovanjskih hiš, prav tako ni moteče za sosednje stanovanjske stavbe.
- Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Poglavitna objektivna okoliščina je v danem primeru namreč neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev v delu, ki bi omogočala umestitev ustreznega objekta v bivalno okolje, ko ne gre za tipičen stanovanjski objekt, temveč za objekt z javno, družbeno pomembno vsebino, ki je dodana vrednost za prebivalce dotične stanovanjske soseske kot tudi celotne lokalne skupnosti.

Ob tem je bilo ugotovljeno, da tovrstno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane. Prav tako se dosega skladno z gradbenim namenom prostorskega akta, upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji in gradnje ne spremeni videza območja in nima vpliva na podobo naselja in krajine. Gradnja tudi ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju, dejansko jih izboljšuje, saj omogoča dodatne prostorske zmogljivosti v senci za kakovostno preživljanje prostega časa vseh občanov.

Postopek lokacijske preveritve se je izvedel skladno s predpisanim postopkom (138. člen ZUreP-3):

- Izdelan je bil elaborat lokacijske preveritve.
- Občinski urbanist je preveril skladnost elaborata z določili ZUreP-3 ter dne 11.4.2025 podal mnenje o primernosti gradiva za nadaljnjo uporabo.
- V nadaljevanju so bila pridobljena mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.
- V času med 3.12.2025 in 18.12.2025 je bil elaborat lokacijske preveritve javno razgrnjen, javnost pa je v tem času imela možnosti podati pripombe. V času javne razgrnitve je prispela ena pripomba, ki so jo strokovne službe občine in prostorski načrtovalec izdelovalec elaborata lokacijske preveritve preučili, pripombodajalcu pa podali odgovor. Pripomba vsebinsko ni pomenila spremembe ali dopolnitve elaborata lokacijske preveritve in osnutka sklepa.

III. ZAKLJUČEK

Občinskemu svetu Občine Ankaran se predlaga sprejem Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra. Akt bo predstavljal pravno podlago za pridobitev upravnih dovoljenj za legalizacijo nadstrešnice kot pomembnega funkcionalnega elementa MSA za izvajanje programov na prostem tudi v deževnem vremenu oziroma v senci.



PRILOGA II.

PREDLOG:

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015, 10/2022) je Občinski svet Občine Ankaran na 30. redni seji dne 29. januarja 2026 sprejel

SKLEP O POTRĐITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELE ŠTEVILKA 1362/48, 1362/88 IN 1362/90, VSE K.O. 2593 OLTRA

1.člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za parcele številka 1362/48, 1362/88 in 1362/90, vse k.o. 2593 Oltra, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., februar 2025, dopolnitev september 2025, dopolnitev december 2025, pod št. 42/24, ID PA 5880.

2.člen

Dovoli se individualna odstopanja od določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/20) za parcele številka 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 pet let od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

4.člen

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

Gregor Strmčnik
ŽUPAN