



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

6

Številka: 3501-1896/2019

Datum: 28. 08. 2020

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA  
**Občinski svet - Consiglio comunale**

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

NASLOV: **Predlog sklepa o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelnima številka 203/8 in 203/9, k. o. 2606 Smedela**

GRADIVO PRIPRAVILI: **Studio Škof, Dean Škof s. p., Dijaška 2, Koper, ZAPS 0027 A, občinski urbanist v postopku lokacijske preveritve Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**

POROČEVALEC: **Irena Kocjančič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine**

PRISTOJNA DELOVNA  
TELESA: **Odbor za okolje in prostor**

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za zemljišče s parcelnima številka 203/8 in 203/9, k. o. 2606 Smedela v predloženem besedilu.**

**ŽUPAN**

**Aleš Bržan**

GRADIVO:

- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa z grafičnim prikazom



PREDLOG

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA  
Občinski svet - Consiglio comunale

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne ..... sprejel

**SKLEP**  
**o lokacijski preveritvi za zemljišče**  
**s parcelnima številka 203/8 in 203/9, k. o. 2606 Semedela**

**1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče s parcelnima številka 203/8 in 203/9, obe k. o. 2606 Semedela in se ureja po določilih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Žusterna (Uradne objave, št. 29/01, Uradni list RS, št. 77/12, 41/15 in 49/15, v nadaljnjem besedilu: PUP Žusterna).

**2. člen**

Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualno odstopanje od določil PUP Žusterna z odstopanjem od grafičnega dela PUP Žusterna, Ureditvena situacija, List 5 in sicer tako, da se omenjeni parceli v celoti umestita v območje dopolnilne individualne stanovanjske zazidave znotraj ureditvene cone A3.

Na območju lokacijske preveritve veljajo vsi prostorsko izvedbeni pogoji iz PUP Žusterna za posege v prostor na območju cone urejanja A3 (območje dopolnilne individualne stanovanjske zazidave).

**3. člen**

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe.

**4. člen**

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1730  
Številka: 3501-1896/2019  
Koper, \_\_\_\_\_

Župan  
Mestne občine Koper  
Aleš Bržan

**OBRAZLOŽITEV  
PREDLOGA SKLEPA  
o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelnima številkama 203/8 in 203/9,  
k. o. 2606 Semedela**

**I. Pravna podlaga**

---

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za zemljišče s parcelnima številkama 203/8 in 203/9, k. o. 2606 Semedela (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa):

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:

- v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
- v 129. členu, da se individualno odstopanje dopusti, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju; da občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere; da so objektivne okoliščine med drugim tudi medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v prostorsko izvedbenem aktu;
- v 131. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;

ZUreP-2 je uredil lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-2 v 129. členu določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorsko izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega pogoja. Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru.

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejme stališče do pripomb. Občina v nadaljevanju postopka predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja omogoči individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

## **II. Namen in postopek lokacijske preveritve**

---

Mestna občina Koper je prejela vlogo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za zemljišče s parcelnima številka 203/8 in 203/9, obe k. o. 2606 Smedela, na podlagi 127. člena ZUreP-2. Vlogi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za parceli številka 203/8 in 203/9, obe k. o. 2606 Smedela, ki ga je izdelalo podjetje Studio Mediterana d. o. o. v oktobru 2019 (v nadaljnjem besedilu: Elaborat).

Obravnavano območje se ureja na podlagi določil Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Žusterna (Uradne objave, št. 29/01, Uradni list RS, št. 77/12, 41/15 in 49/15, v nadaljnjem besedilu: PUP Žusterna). Namen predlagane preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi 127. in 129. člena ZUreP-2 z odpravo neskladja med grafičnim in tekstualnim delom izvedbenega prostorskega akta, ki ureja obravnavani parceli.

Pozvani nosilci urejanja prostora k predložitvi mnenja z delovnega področja njihove pristojnosti:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana, ki ugotavlja ustreznost opredeljenih vsebin elaborata, kot jih določa zakon;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper, ki ugotavlja skladnost elaborata s prepisi s področja upravljanja z vodami in upoštevanje varovanega območja vodotoka;
- Zavod za gozdove RS, Območna enota Sežana, Partizanska 49, 6210 Sežana, ki ugotavlja, da se parceli nahajata zunaj gozda in gozdnega prostora ter nima pripomb na ustreznost elaborata.

MOK je z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na oglasni deski Mestne občine Koper in spletnem naslovu [www.koper.si](http://www.koper.si) obvestila javnost o javni razgrnitvi. Elaborat lokacijske preveritve je bil skupaj s pobudo javno razgrnjen za 15 dni in sicer v času od 13. 08. 2020 do 27. 08. 2020 v veži upravne stavbe Mestne občine Koper v Kopru, Verdijeva 10 ter na spletnem naslovu [www.koper.si](http://www.koper.si). O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

MOK v času javne razgrnitve ni prejela pripomb in predlogov javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve.

## **III. Območje obravnave in veljavni prostorski akti**

---

Območje lokacijske preveritve obsega parceli številka 203/8 in 203/9, obe k. o. 2606 Smedela. Velikost območja je 903m<sup>2</sup>.

Ureja se na podlagi planskega akta:

- 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, 79/09).

Obravnavani parceli se nahajata na območju namenske rabe:

Oznaka namenske rabe prostora: S  
Naziv območja: Žusterna

Oznaka območja: KS-24  
Osnovna namenska raba: ureditveno območje za poselitev  
Podrobna namenska raba: območje za stanovanja

Na območju obravnave velja prostorsko izvedbeni akt:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih Žusterna (Uradne objave, št. 29/01, Uradni list RS, št. 77/12, 41/15 in 49/15) (v nadaljevanju: PUP Žusterna).

Na podlagi odloka in grafičnega dela PUP Žusterna se obravnavani parceli številka 203/8 in 203/9, obe k. o. 2606 Semedela, nahajata v območju A3 - območje dopolnilne individualne stanovanjske zazidave. Na podlagi grafičnega dela PUP Žusterna, Cone Urejanja, List 4 se obravnavani parceli nahajata na območju dopolnilne individualne stanovanjske gradnje A3, na grafičnem prikazu PUP Žusterna, Ureditvena situacija, List 5 sta delno označeni na območju zelenih površin.

Varovana območja:

Območje lokacijske preveritve na jugovzhodu meji na parcelo številka 203/7, k. o. Žusterna, kjer poteka vodotok. Varovalno območje vodotoka obsega 5,0 m od zgornjega roba brežine vodotoka na obe strani.



#### **IV. Predmet in vsebina lokacijske preveritve**

---

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev za obravnavani parceli 203/8 in 203/9, k. o. Semedela in sicer odstopanje od grafičnega dela PUP Žusterna, List 5 - Ureditvena situacija, tako da se omenjeni parceli v celoti umestita v območje dopolnilne individualne stanovanjske gradnje znotraj ureditvene cone A3.

V postopku lokacijske preveritve je predlagano, da se na obravnavanih parcelah uporabljajo pogoji za posege v prostor kot veljajo na celotnem območju dopolnilne individualne stanovanjske gradnje znotraj ureditvene cone A3.

Glede na medsebojno neskladje prostorsko izvedbenih pogojev in sicer med tekstualnim delom - odlokom in grafičnim delom PUP Žusterna se predlaga, da se za urejanje območja obravnavanih parcel uporabljajo določila tekstualnega dela - odloka za območje A3 (območje dopolnilne individualne stanovanjske zazidave).

#### **V. Izpolnjevanje pogojev za lokacijsko preveritev**

---

MOK je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja:

##### **1. Izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 - obstoj objektivnih okoliščin:**

Pobuda za lokacijsko preveritev je podana za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev. Na podlagi 129. člena ZUreP-2 so taka odstopanja dopuščena, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Upoštevana je pobuda za lokacijsko preveritev, ki je podana glede na objektivne okoliščine iz tretje alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2:

- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta;

Utemeljitev:

Obravnavani parceli se urejata na podlagi PUP Žusterna. Na podlagi grafičnega dela PUP Žusterna, Cone urejanja, List 4 se obravnavani parceli številka 203/8 in 203/9, obe k. o. 2606 Semedela nahajata v območju A3 - območje dopolnilne individualne stanovanjske zazidave. Na podlagi grafičnega dela PUP Žusterna, Ureditvene situacije, List 5 se obravnavani parceli delno nahajata na območju dopolnilne individualne stanovanjske gradnje in delno na območju zelenih površin. Zaradi delne umestitve območja lokacijske preveritve v grafičnem delu PUP Žusterna, List 5 znotraj zelenih površin je bil Elaborat posredovan v preverbo Zavodu za gozdove RS, ki v posredovanem mnenju z dne 16. 07. 2020 ugotavlja, da se parceli nahajata zunaj gozda in gozdnega prostora ter posledično nima pripomb o ustreznosti elaborata.

Na podlagi mnenja Zavoda za gozdove RS, ki ugotavlja, da se parceli nahajata zunaj gozda in gozdnega prostora ter upoštevajoč, da se obravnavani parceli na podlagi grafičnega dela PUP Žusterna delno nahajata na območju zelenih površin znotraj območja A3 za katere v tekstualnem delu - odloku ni pogojev za urejanje prostora ter upoštevajoč, da se parceli na podlagi grafičnega dela PUP Žusterna, Cone Urejanja, List 4 v celoti nahajata na območju dopolnilne individualne stanovanjske gradnje A3 je pobuda za lokacijsko preveritev na podlagi tretje alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 utemeljena.

##### **2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 127. člena ZUreP-2:**

## **2.1. Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;**

Utemeljitev:

Glede na predlog individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev bo na obravnavanem območju lokacijske preveritve možna gradnja dopolnilne stanovanjske stavbe skladno z veljavnimi planskimi akti na območju. Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja gradnja ne bo v nasprotju z javnim interesom. Širše obravnavano območje je že pozidano z individualno stanovanjsko gradnjo ter komunalno opremljeno, kar je skladno s cilji prostorskega razvoja občine.

Glede na izvedbeni prostorski akt PUP Žusterna je na podlagi 7. člena odloka funkcija območja stanovanjsko območje in območje oskrbno storitvenih dejavnosti, zato predlagana odstopanja ne bodo v nasprotju s prostorskim urejanjem širšega območja.

Cilji prostorskega razvoja Mestne občine Koper glede na 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, 79/09) so predvsem, da se nova stanovanjska gradnja spodbuja znotraj obstoječih naselij med katere spada tudi Žusterna ter na območjih, kjer je javna komunalna infrastruktura že zgrajena, kar velja za obravnavano območje lokacijske preveritve.

Predvidena manjša odstopanja od izvedbenega prostorskega akta ne spreminjajo namenske rabe prostora in sledijo namembnosti določeni z veljavnimi planskimi akti.

## **2.2. Individualno odstopanje je dopustno, če 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;**

Utemeljitev:

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev bo omogočalo doseganje gradbenega namena gradnje dopolnilne stanovanjske gradnje, ki je predvidena v coni urejanja A3. Predlagana odstopanja predvidevajo upoštevanje vseh prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo, ki veljajo na obravnavanem območju.

Upoštevač, da predlagana sprememba predvideva upoštevanje vseh prostorsko izvedbenih pogojev, ki veljajo na območju urejanja in na podlagi katerih so bili zgrajeni tudi vsi drugi objekti v širšem območju cone urejanja A3, tak predlog ne bo spreminjal načrtovanega videza območja kot tudi ne bo poslabšal bivalnih in delovnih razmer na območju.

Ob upoštevanju vseh prostorsko izvedbenih pogojev novi posegi na območju lokacijske preveritve ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja.

## **2.3. Individualno odstopanje je dopustno, če se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;**

Utemeljitev:

S predlaganim individualnim odstopanjem od prostorsko izvedbenih pogojev se ne zmanjšuje možnost pozidave sosednjih območij, upoštevajoč, da so sosednja območja že skoraj v celoti pozidana, manjša nepozidana območja v soseščini območja lokacijske preverbe pa imajo možnost dostopa in priključevanja na javno komunalno infrastrukturo in jih predlagana odstopanja ne

ovirajo. Predlagano odstopanje ne spreminja izvedbenih pogojev sosednjih enot urejanja prostora.

#### **2.4. Individualno odstopanje je dopustno če ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.**

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni veljavnih sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi, zato predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Na območju posega ni varstvenih režimov, s katerimi bi bil predlog individualnega odstopanja v nasprotju.

### **VI. Mnenja nosilcev urejanja prostora**

---

MOK je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana, [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si) z dne 21. 07. 2020, ki ugotavlja ustreznost opredeljenih vsebin elaborata, kot jih določa zakon;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper, [gp.drsv-kp@gov.si](mailto:gp.drsv-kp@gov.si) z dne 28. 07. 2020, ki ugotavlja skladnost elaborata s prepisi s področja upravljanja z vodami in upoštevanje varovanega območja vodotoka;
- Zavod za gozdove RS, Območna enota Sežana, Partizanska 49, 6210 Sežana, [OESezana@zgs.si](mailto:OESezana@zgs.si) z dne 16. 07. 2020, ki ugotavlja, da se parceli nahajata zunaj gozda in gozdnega prostora ter nima pripomb na ustreznost elaborata.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj predlagano odstopanje ne spreminja pogojev iz področja njihove pristojnosti. Nosilci bodo pogoje iz področja njihove pristojnosti podali v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ali predodločbe.

### **VII. Predlog sklepa lokacijske preveritve**

---

S predlaganim sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev in sicer odstopanje od grafičnega dela PUP Žusterna, kjer se omenjeni parceli v celoti umestita v območje dopolnilne individualne stanovanjske gradnje znotraj ureditvene cone A3.

Predlog sklepa potrditve lokacijske preveritve v nadaljevanju določa, da se na parcelah številka 203/8 in 203/9, obe k. o. Smedela uporabljajo pogoji za posege v prostor kot veljajo na celotnem območju dopolnilne individualne stanovanjske gradnje znotraj ureditvene cone A3.

S sprejetjem predloga sklepa se odpravi ugotovljeno neskladje prostorsko izvedbenih pogojev in sicer med tekstualnim delom – odlokom in grafičnim delom PUP Žusterna ter omogoči, da se za urejanje območja obravnavanih parcel uporabljajo določila tekstualnega dela - odloka za območje A3.

### **VIII. Sodelovanje javnosti**

---



## **Javna razgrnitev in stališča do pripomb**

MOK v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času 13. 08. 2020 do 27. 08. 2020 ni prejela nobene pripombe javnosti.

O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

## **IX. Finančne posledice sprejetja sklepa**

---

Sprejetje odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun občine.

## **X. Zaključek**

---

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog sklepa obravnava in sprejme v predloženem besedilu.

Pripravili:  
Studio Škof, Dean Škof s.p., Dijaška 2, Koper  
mag. Klara Vidmar



**Vodja urada  
za prostorski razvoj in nepremičnine  
Irena Kocjančič, univ. dipl. prav.**