



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 478-230/2017
Datum: 24.5.2017

OBČINSKI SVET OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem – pridobivanje nepremičnin s parc. št. 1337, 1338, 1335/18 in 1345/2 obe k.o. Izola

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in sprem.- v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 17.11.2010.

Na podlagi tretjega odstavka 14. člena ZSPDSLS o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklone pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

Občinski svet občine Izola je tisti, ki skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in sprem.) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja.

Četrty odstavek 30. člena Statuta pa pooblašča župana za pridobivanje in odtujevanje premičnega premoženja ter za pridobivanje nepremičnega premoženja.

Glede na navedeno je Občinski svet občine Izola tisti, ki odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva pridobivanje nepremičnega premoženja občine.

Del nepremičnine s parc. št. 1335/1 k.o. Izola v izmeri 1218 m², ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 1335/18 k.o. Izola in del nepremičnine s parc.št. 1345 k.o. Izola v izmeri 1071 m², ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 1345/2 k.o. Izola ter nepremičnini s parc.št. 1337 k.o. Izola v izmeri 713 m² in 1338 k.o. Izola v izmeri 595 m², sta v naravi spomeniško zaščiteni objekta nekdanje tovarne Argo z zemljiščem ob objektu. Skupaj nepremičnine merijo 3.597 m² in so prikazane v grafični prilogi.

Obravnavana lokacija se nahaja v prostorski celoti, ki se ureja z IPA 4 – Notranje ureditveno območje »Argo« in sicer z Odlokom o planu Marina. Območje se nahaja v vplivnem območju historičnega jedra in arheološkega spomenika in je pod nadzorstvom pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

Zadevne nepremičnine so v lasti podjetja Argolina d.o.o. Ljubljana, posredno pa z njimi upravlja hipotekarni upnik Družba za upravljanje terjatev bank d.d. iz Ljubljane.

Nepremičnine so pripravljene neodplačno prenesti na Občino Izola, ki bi v objektih uredila nadgradnjo muzeja Parencana z otroškim muzejem in s hišo eksperimentov za ribištvo, morje in biodiverziteti. Potencialne vsebine otroškega muzeja so: interaktivni muzej ribištva z demonstracijami in vključenostjo otrok v konkretna ribiška opravila, prikaz zgodovine ribištva v Sloveniji in ribiške gospodarske kulturne dediščine Izole, interaktivni prikaz in delavnice na temo biodiverzitet v povezavi z Javnim zavodom Krajinski park Strunjan, Sečoveljskimi solinami in drugimi, statični prikaz zbirk muzeja Parencana v bolj primernih prostorih, prostor za strokovna srečanja, co-working za Ribiška društva in druge organizacije, prodaja tipičnih proizvodov in spominkov.

Z lociranjem muzeja v industrijsko opuščeno območje, lahko projekt predstavlja tudi sodoben način oživljanja industrijskih območij po zgledu zahodno-evropskih mest (Dunaj, Torino).

Javni interes za pridobitev predmetnih nepremičnin je izkazan s samo namembnostjo objektov, v katerem se bo uredil muzej s spremljajočimi dejavnostmi.

12. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU1I, 14/15-ZUJF in 76/15), določa, da v primeru spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki jih ni bilo mogoče določiti od pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, lahko upravljavci nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem, pod pogojem, da skupna vrednost takih poslov ne presega 20% skupne vrednosti načrta. Skupna vrednost zemljišč v Letnem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2017 znaša 656.000,00 EUR.

Glede na tako zakonsko možnost, na izkazan interes po predaji zemljišč, upoštevajoč dejstvo, da na zemljiščih obstaja javna korist ter da pridobitev ne presega zakonsko določene vrednosti poslov, ki niso zajeti v načrtu pridobivanja, menimo, da je izkazan tudi ekonomski interes Občine za pridobitev predmetnih nepremičnin.

Kot izbrano metodo pridobivanja nepremičnega premoženja se v konkretnem primeru izbere metodo neposredne pogodbe, saj gre za neodplačno pridobivanje premoženja za doseg javne koristi, skladno z 19. členom ZSPDLS.

Predmetni nepremičnini sta obremenjeni z maksimalno hipoteko Družbe za upravljanje terjatev bank d.o.o., ki se z navedenim prenosom strinja. Pred dejanskim prenosom lastništva bodo izbrisane vse hipoteke.

Za potrebe odmere ustreznega davka na promet z nepremičninami, ki se ga bo zavezala plačati Občina kot pridobiteljica, bo vrednost nepremičnin ocenil sodni cenilec.

Glede na navedeno predlagamo članom občinskega sveta, da pooblasti župana za sklenitev pravnega posla, pod zgoraj navedenimi pogoji.

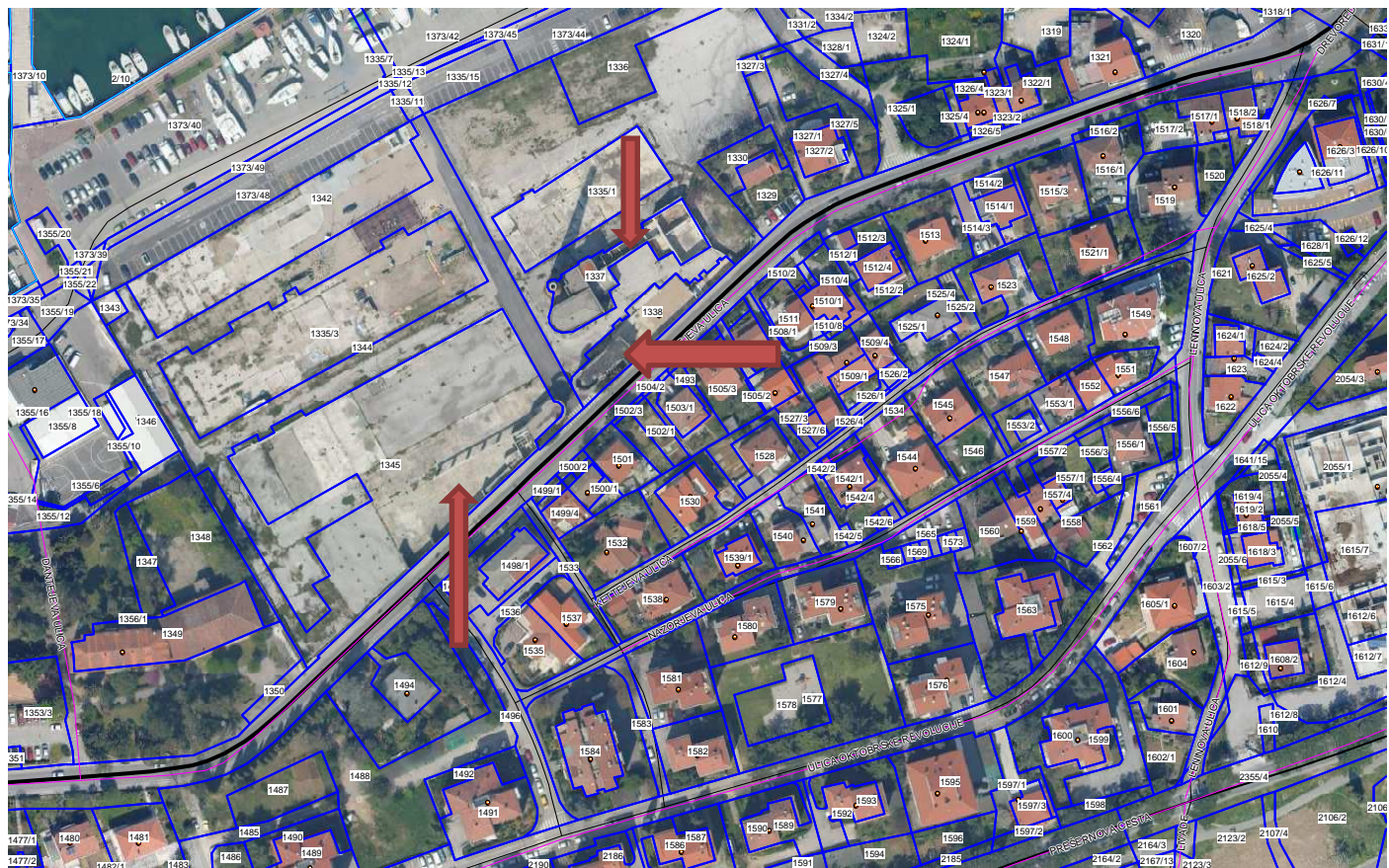
Pravni posel mora biti sklenjen v 1 letu po njegovi potrditvi, sicer se šteje, da je stranka od svoje namere odstopila.

Obrazložitev pripravil:
Urad za upravljanje z
občinskim premoženjem
Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve
Patricija Fabijančič Močibob

Vodja UUOP
Bojan Medica

Župan:
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- načrt parcele,
- predlog sklepa,
- predlog parcelacije,
- zemljiškoknjižni izpisek.



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2 in sprem.), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in sprem. - v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011 in sprem.) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in sprem.), je Občinski svet občine Izola na svoji ____ redni seji sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Izola potrjuje pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot pridobiteljem in Argolino d.o.o., Slovenska cesta 78, Ljubljana, kot odsvojiteljem za nepremičnino, kot sledi:

Del nepremičnine s parc. št. 1335/1 k.o. Izola v izmeri 1218 m², ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 1335/18 k.o. Izola in del nepremičnine s parc.št. 1345 k.o. Izola v izmeri 1071 m², ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil parc.št. 1345/2 k.o. Izola, parc.št. 1337 k.o. Izola v izmeri 713 m² in parc.št.1338 k.o. Izola v izmeri 595 m² se pridobi neodplačno v last in posest Občine Izola.

Občina Izola kot pridobiteljica, se zaveže plačati pripadajoči davek na promet nepremičnin.

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za upravljanje z občinskim premoženjem za pripravo pravnega posla in župana občine Izola za podpis predmetnega pravnega posla.

3.

Pravni posel mora biti sklenjen v 1 letu od sprejema tega sklepa.

4.

Sklep stopi v veljavo takoj.

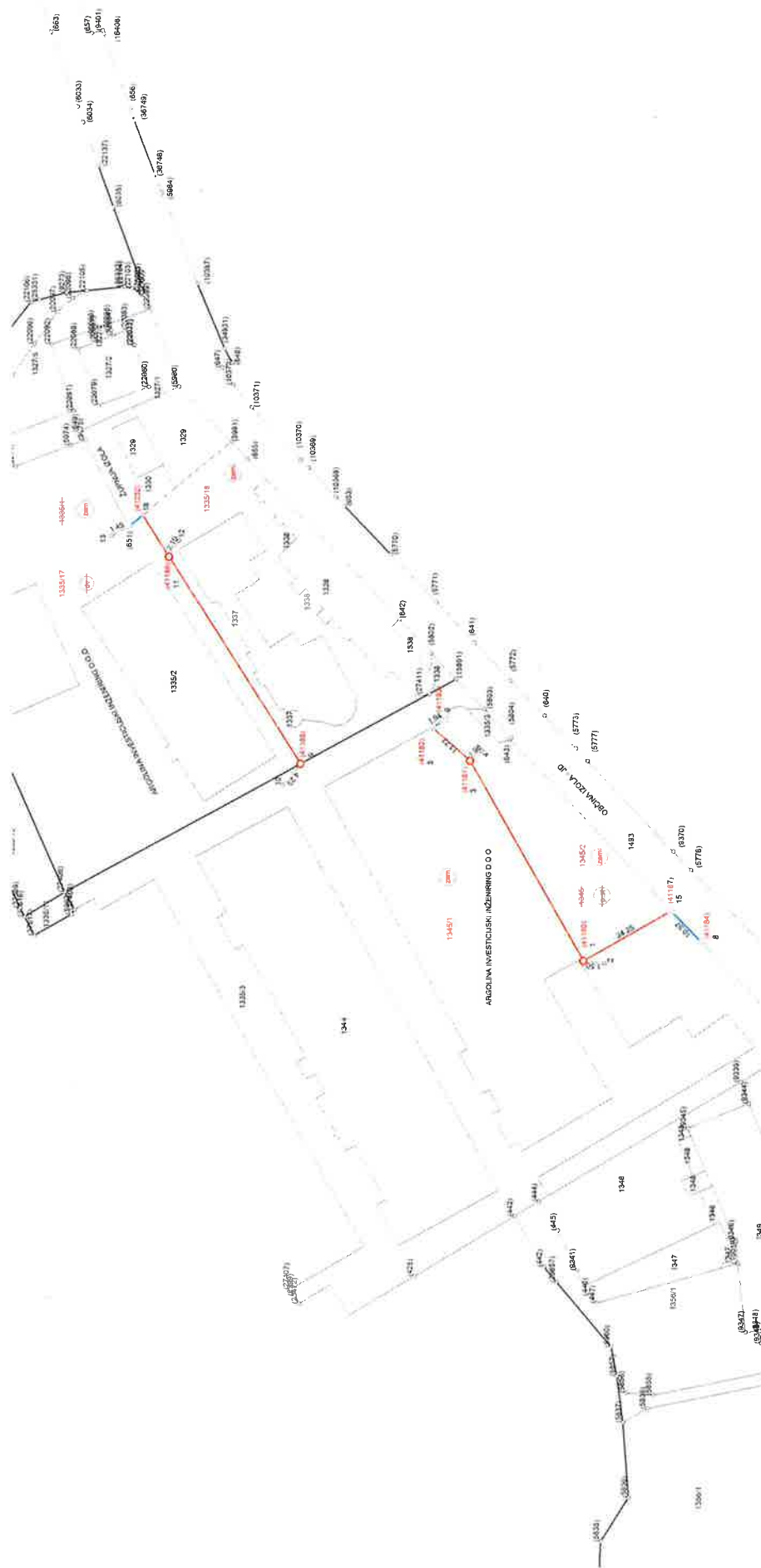
Župan
mag. Igor KOLENC

Vročiti:

- zadeva št. 478-230/2017

SKICA

merilo: ~ 1 : 1000



478-239/2011-3

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI						
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA		ŠTEV. stavbe	POVRŠINA			UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN		
			ha	a m ²		ha	a	m ²				
51	1345	POSLOVNA STAVBA		54	21				43	50	-	razlika do uradne površine
									10	71	-	iz grafičnih koordinat
			SKUPAJ	54	21		SKUPAJ		54	21		RAZLIKA V POVRŠINI 0 m ²



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA UREJANJE PROSTORA –
UFFICIO ASSETTO DEL TERRITORIO

Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8

6310 Izola – Isola

Tel: +386 5 66 00 100, Fax: +386 5 66 00 110

E-mail: posta.oizola@izola.si

Internet: www.izola.si

Številka: 3502-144/2017-2

Datum: 22. 5. 2017

URAD ZA UPRAVLJANJE Z OBČINSKIM PREMOŽENJEM

(tu)

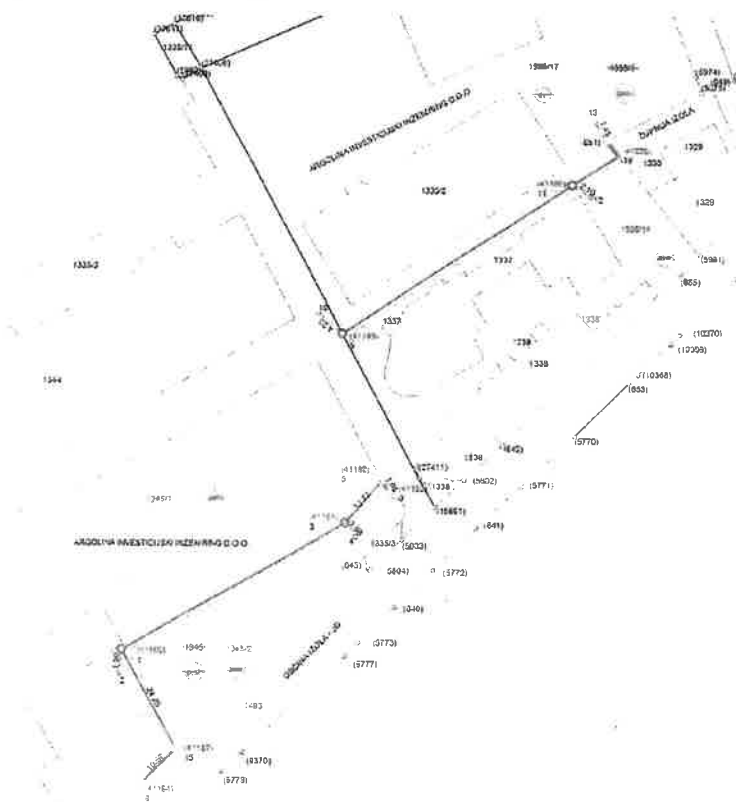
Zadeva: URBANISTIČNI PODATKI

Zveza: Vaša vloga z dne 18. 5. 2017 – Argolina

1. Namen

Stranka Argolina, d.o.o., Slovenska 58, Ljubljana, je Občini Izola pripravljena brezplačno predati nepremičnini s parcelno št. 1337 in 1338, obe k.o. Izola, in del zemljišč s parcelno št. 1335/1 in 1345, obe k.o. Izola, ki bosta po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobila parcelni št. 1335/18 in 1345/2, obe k.o. Izola, kot je prikazano v predlogu parcelacije, ki je priložen vlogi. (Slika 1)

V postopku nas naprošate po podatku o tem, kateri prostorski akt velja in kaj določa za navedene nepremičnine, kakšna komunalna infrastruktura tam poteka ter kakšnim režimom varovanja so podvržene navedene parcele.



Slika 1: Izsek iz predloga parcelacije,
Geotim 89, d.o.o., Plavje 33A, 6281
Škofije, št. 146/2017

2. Določila prostorskih in drugih aktov

2.1. V prostorskem delu družbenega plana občine Izola ležijo parcele št. 1337, 1338, 1335/18 in 1345/2, vse k.o. Izola, v prostorski enoti T 1/1 Marina Izola, ki se s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000, območje planske celote T 1/1 MARINA Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 18/04, 19/04-prevod, 2/14-obvezna razlaga) – v nadaljevanju *plan Marina*, deli na posamezne prostorske celote, ki se urejajo s posameznimi IPA. Obravnavana lokacija se nahaja v prostorski celoti, ki se ureja z **IPA 4 – Notranje ureditveno območje »Argo«**.

Osnovna namenska raba območja IPA 4:

Poselitveno območje – turistično območje z nastanitvijo (MT): *hotelske in podobne stavbe ter druge stavbe za kratkotrajno nastanitev.*

Podrobna namenska raba območja IPA 4:

- *turistično območje z nastanitvijo, hotelske in podobne stavbe, ter druge stavbe za kratkotrajno nastanitev*
- *območja urbanih središč: trgovske, hotelske in podobne gostinske stavbe, stavbe za opravljanje osebnih storitev, stavbe za kulturo, arhitekturna in tehniška dediščina,...*
- *območje športno rekreativnih in zelenih površin*
- *območje čaščenja in opravljanje verskih dejavnosti*

V 5. členu Odloka o planu Marina so navedena določila o programski zasnovi posameznih notranjih ureditvenih območij (slika 2). V 3. točki (**Namen območja in kapacitete**) 5. člena, podtočki 3.4 **IPA 4 – Notranje ureditveno območje »Argo«**, je zapisano:

»V kompleksu je potrebno ohraniti vhodna objekta v bivši tovarniški kompleks in druge objekte arhitekturne in industrijske dediščine.

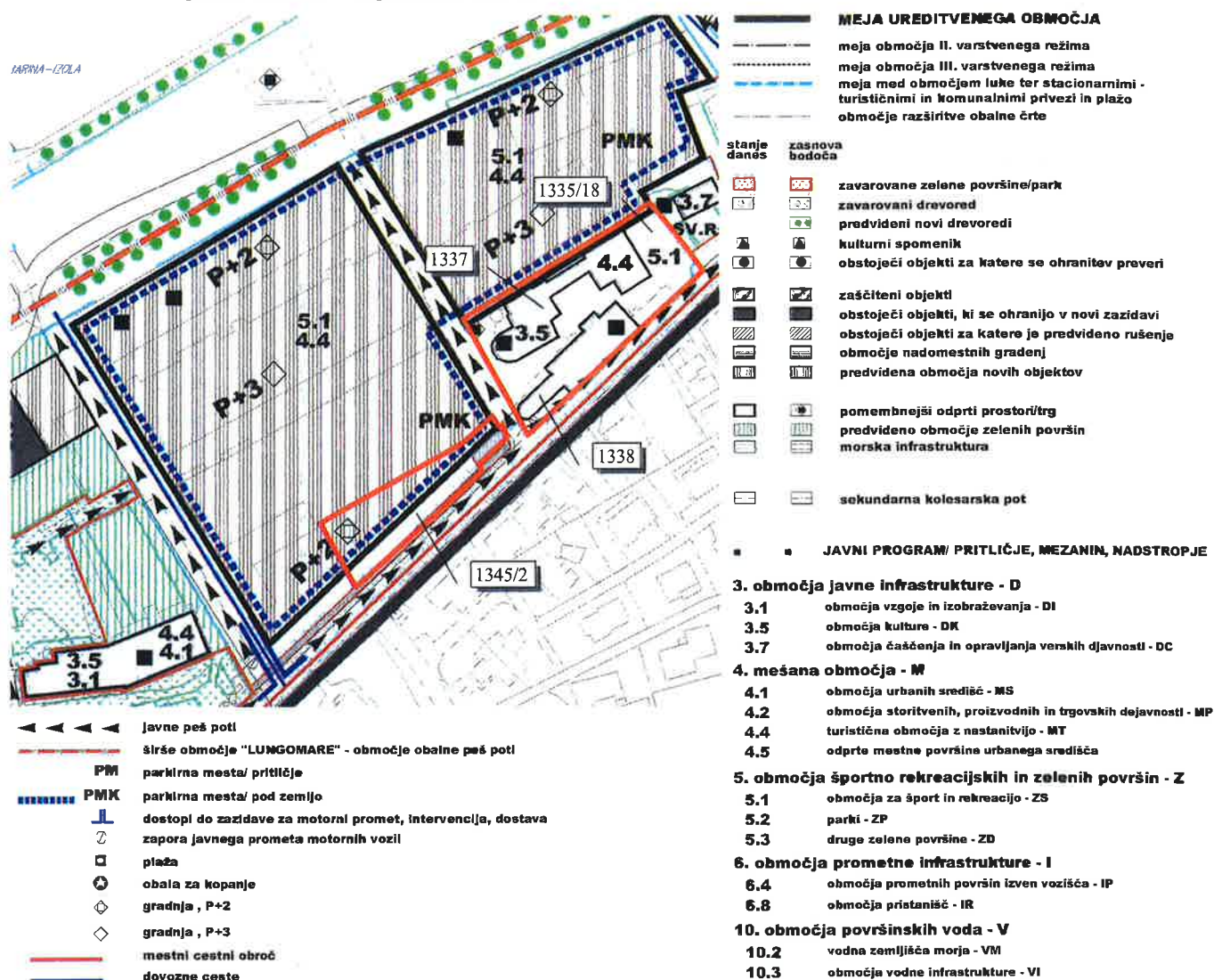
V preostalem delu kompleksa se predvideva program skladno z značajem mestnih turističnih območij (hotelske in druge turistične nastanitvene stavbe, gostinske stavbe, trgovina, kultura).

Potrebna parkirišča za priveze v akvatoriju se zagotovi v območjih novih gradenj, v proporciju dolžine dela obale, ki jo območje zaseda.

Strokovne in oblikovne rešitve za območje novogradenj in sanacij obstoječih objektov v območju se pridobi z natečajem. Projektno nalogo za izvedbo natečaja predhodno potrdi občinski svet.

Prepovedana je gradnja novih stanovanj in počitniških stanovanj (apartmajev) za trg.«

Slika 2: Izsek iz plana Marina, Programska zasnova območja T 1/1 Marina Izola, marec 2004, list št. 5



V 4. točki 5. člena Odloka o planu Marina so podane usmeritve za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje. Za obravnavano lokacijo znotraj območja IPA 4 je določeno:

- Pogoji glede največje pozidanosti in največje izrabe za območje bivšega tovarniškega kompleksa »Argo« so podani v faktorjih

Faktor zazidanosti zemljišča : **0,54**

Faktor izkoriščenosti zemljišča : **1,51**

- Pogoji glede višinskih gabaritov grajene strukture

Predvideni objekti naj sledijo obstoječi konfiguraciji terena in izpostavljenim pogledom iz smeri obalnega sprehajališča in glavnih komunikacij. Zgornje meje višinskih gabaritov predvidenih objektov so:

- o prvi niz objektov ob obali P + 2 (ne velja za območje obravnavanih parcel)
- o vmesni objekti do P+3
- o prvi niz objektov ob Dantejevi ulici do P+2

Pri tem se šteje za koto pritličja nivo obstoječega terena. Izvedba dodatnih kletnih etaž je ob upoštevanju predpisov in drugih pogojev možna.

- Pogoji glede varovanja kulturne dediščine

Območje se nahaja v vplivnem območju historičnega jedra in arheološkega spomenika. Območje je pod nadzorstvom pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

V območju se nahajajo:

- Izola, mestno jedro, EŠD 193, kulturni spomenik, vplivno območje za ocenjevanje vpliva na kulturno dediščino
- Izola - Tovarna Droga, Dantejeva 16, EŠD 10235

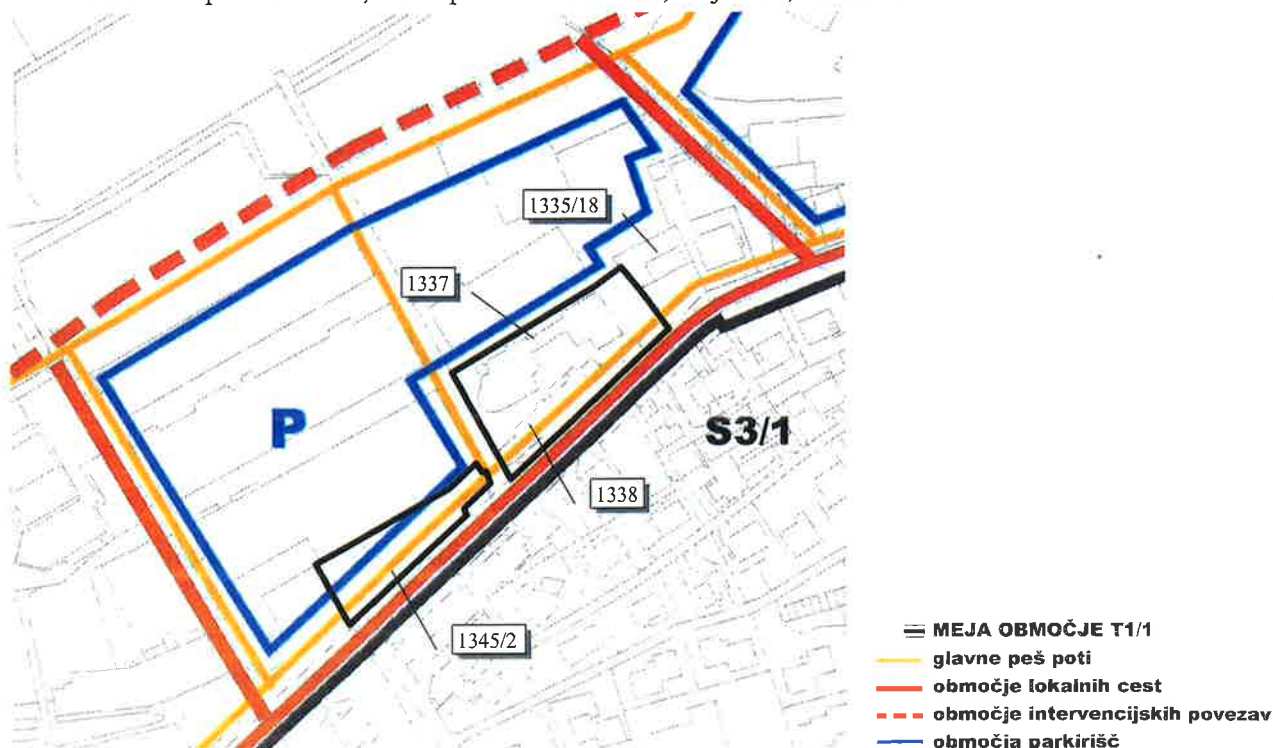
Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo smernice: Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Izola 1986-1990-2000 Marina Izola, Smernice in pogoji varstva kulturne dediščine, (ZVKDS OE Piran, februar 2004, in Posebne strokovne podlage varovanja naravne in kulturne dediščine za spremembe in dopolnitve planskih aktov občine Izola 1986-1990-2000 (MZVNKD Piran, september 1995), ki so priloga odloku in se hranijo na sedežu občine Izola.

V 5. točki 5. člena Odloka o planu Marina so podana določila o etapnosti gradnje. Za izvajanje posegov v obravnavanem območju, kjer so »predvideni večji gradbeni posegi in večje prostorske, programske zasnove in spremembe kapacitet, je treba predhodno preveriti prometno zasnovo celotnega območja z rešitvami dogradnje in ureditve prometnih površin (dimenzioniranje in mikrolokacije križišč, širine in oblikovanje ulic, intervencijskih poti, parkirišč za potrebe marine in novopredvidenih programov, dovozov, uvozov, glavnih peš in kolesarskih poti.) Strokovne in oblikovne rešitve za območje novogradenj in sanacij obstoječih objektov v območju se pridobi z natečajem za IPA 3 in IPA 4 skupno. Projektne naloge za izvedbo natečajev predhodno potrdi občinski svet.«

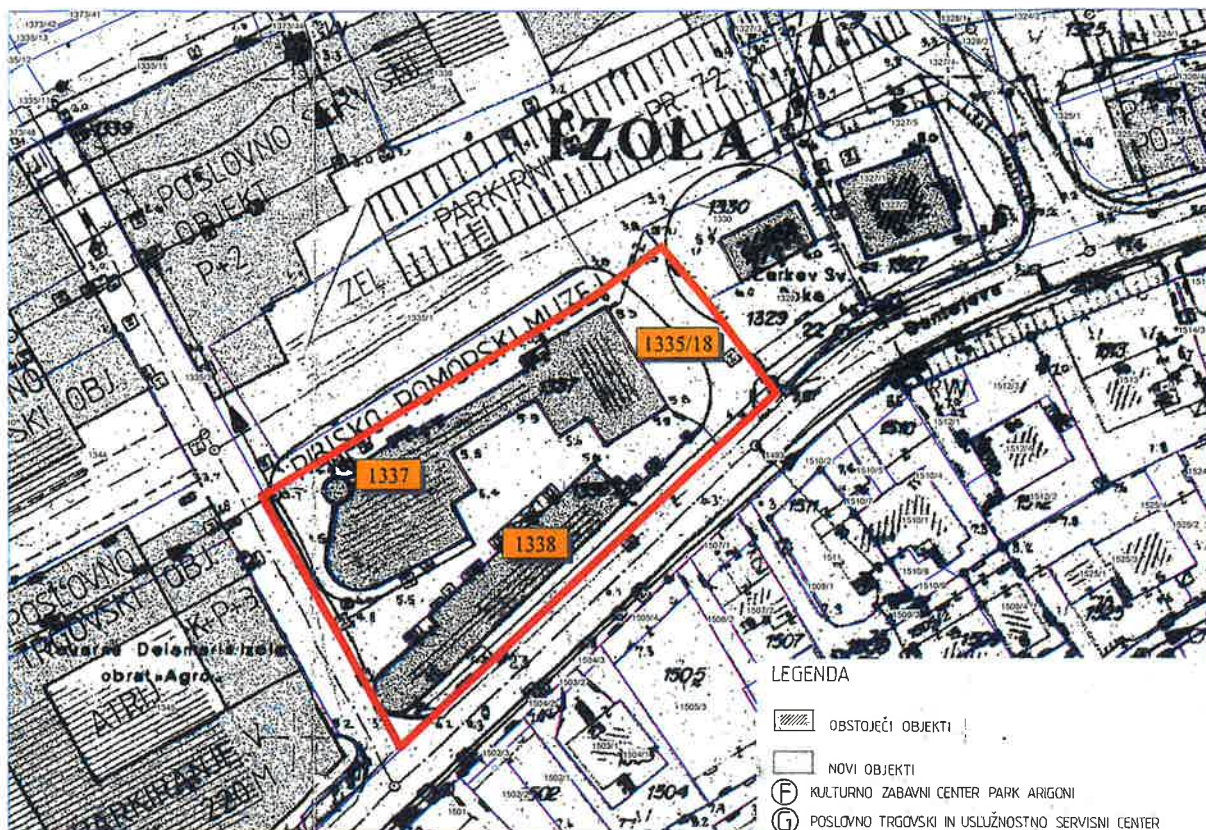
V 6. točki 5. člena Odloka o planu Marina so podana določila o ureditvi prometa (slika 3). Za obravnavano območje je določeno:

- vzhodno in zahodno od obravnavanega območja je predvidena cestna povezava med Dantejevo ulico in obalo oziroma dostop do zazidave za motorni promet, intervencijo in dostavo;
- v območju IPA 4 se zagotavlja tudi parkirišča za območje pomola B in komunalnih privezov;
- možna je izvedba podzemnih parkirnih etaž ob upoštevanju predpisov in drugih pogojev; zaradi degradacije okolja, ki ga povzroča mirujoči promet naj se prioritetno ureja parkiranje in garažiranje v vkopanih in pokritih garažnih objektih;
- vzdolž obalnega območja je treba zagotoviti vzpostavitev nemotenega in varnega peš prometa (obalna peš pot) s prečnimi peš in kolesarskimi povezavami;
- glavne pravokotne peš povezave med Dantejevo ulico in obalo so predvidene tri: na vzhodnem in zahodnem robu območja »Argolina« ter preko le-tega od vhoda v bivšem tovarniškem kompleksu »Argo« z Dantejeve do obale.

Slika 3: Izsek iz plana Marina, Karta prometne zasnove, maj 2004, list št. 4e

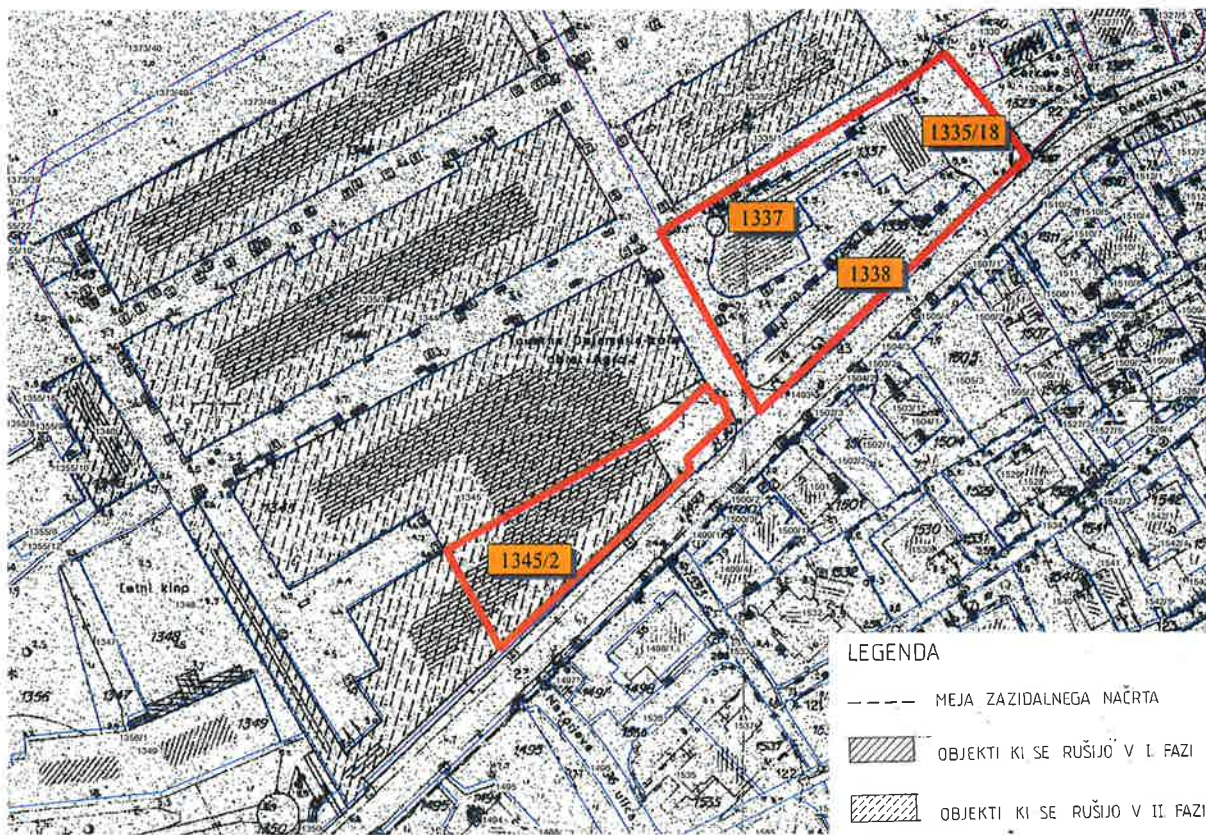


Slika 5: ZN Marina, Geodetska zazidalna situacija (nivo pritličja), list št. B.2.1.1., oktober 1989 (izsek)



V skladu z grafičnim prikazom ZN Marina Načrt predvidenih rušenj, oktober 1989, list B.1.5.1., je stavba na območju parcele št. 1345/2, k.o. Izola, predvidena za rušenje (slika 6).

Slika 6: ZN Marina, Načrt predvidenih rušenj, list št. B.1.5.1., oktober 1989 (izsek)



10. člen Odloka o ZN Marina podaja določila glede motornega prometa: *»Od Dantejeve in Tomažičeve ulice potekajo pravokotno na obalo dostavne in servisne ceste. Intervencijske poti so speljane po peš poteh. Mirujoči promet je urejen ob posameznih programih in je ustrezno dimenzioniran. Tam kjer teren dopušča se izvede večnivojsko.«*

14. člen Odloka o ZN Marina podaja določila glede varstva naravne in kulturne dediščine. Med drugim navaja: *»Za vse posege znotraj tega je potrebno predhodno pridobiti soglasje MZVNKD iz Pirana.«*

V skladu z 18. členom Odloka o ZN Marina se na obravnavanem območju nahajata dva izvira sladke vode. *»Pri urejanju teh območij je obvezno ohraniti vodne objekte skladno z določili odloka o zaščiti, vzdrževanju in koriščenju vodnih virov v občini Izola (Ur. objave št. 19/88).«*

3. Gospodarska javna infrastruktura (GJI)

3.1. Parcele št. 1338, 1335/18 in 1345/2, vse k.o. Izola, se nahajajo v varovalnem pasu oziroma mejijo na kategorizirano zbirno mestno cesto z oznako LZ 141010 *»CANKARJEV DREVORED - TRG REPUBLIKE - DREVORED 1. MAJA - DANTEJEVA ULICA - TOMAŽIČEVA ULICA - SIMONOV ZALIV - NEIMENOVANA ULICA V SIMONOV ZALIV«*, odsek *Trg Republike - Drevored 1. maja - Dantejeva ulica* št. 141012. (Vir podatkov: Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Izola, Ur. objave OI, št. 4/2013- UPB in E-Uradne objave OI, št. 13/16)

Skladno z določili 97. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14-odl. US in 46/15) in 36. člena Odloka o občinskih cestah (Uradne objave občine Izola, št. 4/99, 10/99 in 8/03) znaša varovalni pas na vsako stran zunanjega roba cestnega sveta pri zbirni mestni cesti 10 m. V primeru izvedbe del v območju varovalnega pasu občinske ceste je treba pridobiti soglasje pristojnega organa po Odloku o občinskih cestah.

3.2. Podatki o ostali GJI, povzeti iz GIS-a Občine Izola:

- Preko parcel št. 1335/18 in 1338, obe k.o. Izola, poteka trasa meteorne kanalizacije.
- V cestnem telesu zbirne mestne ceste na ožjem območju obravnavane lokacije potekajo: mešana in meteorna kanalizacija, vod telekomunikacijskega omrežja, vod javne razsvetljave z uličnimi svetilkami in vodovod.

Skladno z določili 49. c člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZdavNepr, 110/13 in 19/15) znaša varovalni pas gospodarske javne infrastrukture (v primeru vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom, in drugih vodov za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma v javno korist, razen priključkov nanje) 3 m, merjeno od osi voda, če drug predpis ne določa drugače.

Posegi v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture se izvajajo na podlagi predhodnega soglasja upravljavca.

4. Kulturna dediščina

Obravnavane parcele se nahajajo v vplivnem območju urbanističnega spomenika staro mestno jedro Izola. (Vir podatkov: Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Izola, Ur. objave PN, št. 31/84, 16/85, 15/90; SDP – Zasnova varstva kulturne dediščine, list št. 6. in Strokovne podlage – Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal MZVNKD Piran, april 1985 in Posebne strokovne podlage – MZVNKD Piran, oktober 1995)

Obravnavane parcele se nahajajo v območju objektov profane stavbne dediščine *Izola – Tovarna Droga, Dantejeva 16, EŠD 10235*. (Vir podatkov: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za območje T 1/1 MARINA Izola; Spletna aplikacija MK Pravni režimi kulturne dediščine Evrd, <http://giskd6s.situla.org/evrd/>, 22. 5. 2017)

5. Zatečeno stanje

Z digitalnega ortofoto posnetka (iz leta 2013) in zemljiškega katastra je razvidno, da se na območju parcel št. 1337, 1338, 1335/18 in 1345/2, vse k.o. Izola, nahajajo objekti, stavbe in površine bivše tovarne Argo. Območje je zapuščeno in degradirano. (Slika 7)

Slika 7: Digitalni ortofoto posnetek (2013) + DKN (GIS Občine Izola)



Pripravila:

Višja svetovalka za urejanje prostora
Nataša LOVREČIČ

Vodja urada za urejanje prostora
Vesna VIČIČ



Poslati:

- naslov
- spis