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

Številka: 478-192/2022
Datum: 28.3.2023

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Prodaja dela nepremičnin ID znak: parcela 2628 4133 in parcela 2628 4150/3

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018 in 79/18 - v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-1), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 10.3.2018.

Na podlagi četrtega odstavka 29. člena ZSPDSLS-1 o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene 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 (E-uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju Statut – UPB-1) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja. Četrti 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 razpolaganje (odtujevanje) nepremičnega premoženja občine.

Predmet prodaje so deli nepremičnine ID znak: parcela 2628 4133 in parcela 2628 4150/3, ki bodo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobile ID znak: parcela 2628 4150/8 v izmeri 354 m2, parcela 2628 4133/1 v izmeri 285 m2 in parcela 2628 4133/2 v izmeri 591 m2, kar skupaj znaša 1.230 m2. Parcelacija se izvaja skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje naselja Šared (Uradne objave Občine Izola, št. 1/2018-uradno prečiščeno besedilo, 2/22) – v nadaljevanju OPPN Šared in lahko dejanske kvadrature parcel (po zaključenem postopku parcelacije) v manjši meri odstopajo od zgoraj navedenih izmer.

Parcele (oz. njene dele) prodajamo na predlog lastnika sosednje nepremičnine s parc.št. 4132/1 k.o. 2628 Malija.

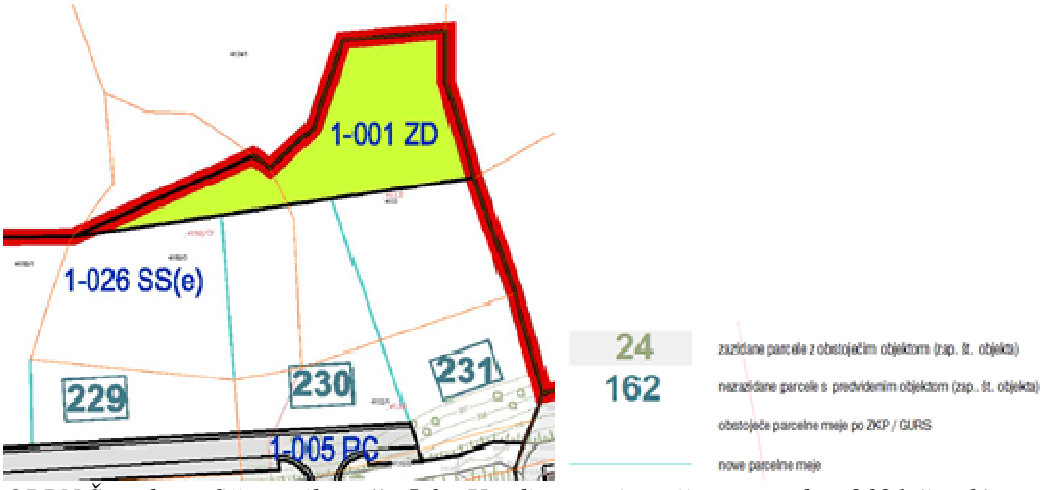
Nepremičnine so uvrščene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2023, in sicer pod točko 2.a – načrt razpolaganja z zemljišči, pod zap. št. 26.

V naravi se zemljišča nahajajo pod cesto, ki vodi od začetka vasi pri spodnji avtobusni postaji na Šaredu, na lokaciji »Kavaljer«. Parcele so zatravljene, zaraščene in neobdelane, na strmo

padajočem terenu, ki se spušča proti severu, brez dostopa, preko severozahodnega dela parcel poteka prostozračni visokonapetnostni EL vod iz TP Šared 1.

V tekstualnem in grafičnem delu sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 za območje Šared (Ur. objave občine Izola, št. 18/04) – v nadaljevanju plan Šared, ležijo parcele št. 2990/1, 2959/1, 2959/2, 2959/3, 2959/4 in 2959/5, vse k.o. Cetore, v planski celoti 10 – Šared, natančneje v prostorski planski enoti S 10/1, v območju z osnovno namensko rabo: Poselitveno območje – območja stanovanj.

Navedeno območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje naselja Šared (Uradne objave Občine Izola, št. 1/2018-uradno prečiščeno besedilo, 2/22) – v nadaljevanju OPPN Šared. Iz grafične priloge OPPN Šared, Ureditvena situacija, list št. 5, je razvidno, da se parceli št. 4133 in 4150/3 k.o. Malija, nahajata v območju nezazidanih parcel s predvidenim objektom in sicer: vzhodni del parcele št. 4133 k.o. Malija tvori z vzhodnim delom parcele št. 4132/1 k.o. Malija gradbeno parcelo s predvidenim objektom št. 231, vzhodni del parcele št. 4150/3 k.o. Malija in zahodni del parcele št. 4133 k.o. Malija tvori s severo-zahodnim delom parcele št. 4132/1 k.o. Malija gradbeno parcelo s predvidenim objektom št. 230 (izsek iz legende).



OPPN Šared, grafična priloga št. 5.0: Ureditvena situacija, september 2021 (izsek)

Cilj prodaje navedenih nepremičnin je predvsem zagotavljanje gospodarne rabe nepremičnega premoženja z optimalnimi ekonomskimi učinki. Sredstva, pridobljena s prodajo nepremičnin bodo namensko uporabljena za investicije in vzdrževanje stvarnega premoženja Občine Izola.

Zemljiškoknjižni in dejanski lastnik nepremičnin je Občina Izola.

Izklicna vrednost ni nižja od cenitve sodnega izvedenca in cenilca gradbene stroke Igorja Zabukovca in znaša 90,00 EUR/m2 oz. 110.700,00 EUR (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu). V ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec.

V zvezi s predmetnim pravnim poslom je bilo za podajo mnenja zaprošeno tudi javno podjetje Komunala Izola d.o.o. in krajevna skupnost, ki v zvezi z navedeno prodajo nista dala pripomb (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu).

Kot izbrano metodo se v konkretnem primeru, skladno s 30. členom ZSPDSLS-1, izbere metodo javne dražbe, saj je tako zagotovljena preglednost postopkov ter se upošteva cilj ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem.

Glede na navedeno predlagamo občinskemu svetu, da potrdi predlagani pravni posel in pooblasti župana za sklenitev pravnega posla.

Pravni posel mora biti sklenjen do 31.3.2024.

Obrazložitev pripravil:
Urad za prostor in nepremičnine
Patricija Fabijančič Močibob
Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve

Žanin Gruden
Sekretar-vodja UPN

župan
Milan Bogatič

Priloge:
- grafični prikaz nepremičnine,
- predlog sklepa,
- urbanistično mnenje,
- predlog parcelacije,
- zemljiškoknjižni izpisek.


4150/4
4134/1
4124
4122
4071/2
4070/4
4070/3
4069/4
4070/1
4069/1
4126/1
3865/3
4150/1
4150/3
4125
4126/2
4070/2
4068
4066/2
4129/2
4132/1
4129/1
4150/5
4132/2
4127/1
4128/1
4066/8
4066/9
4066/7
4067/3
4067/2
4064/8
3009/8
5278/27
4131/8
4130/6
4130/3
3009/10
5278/28
4149/3
4149/5
4131/10
4067/4
3009/11
2971/9
4131/12
4128/2
2971/7
2971/10
4137/2
4130/7
4130/5
4137/7
4130/4
2973/1
2972/1
4148/9
4148/3
4147/5
4137/4
4149/7
4131/13
4131/9
4137/6
2994/9
2993/15
4137/3
4131/11
5278/24
5278/20
4147/6
4141/7
4140/2
4141/4
4138/1
5278/23
2994/7
2994/15
4148/13
4138/2
4141/5
2994/14
4147/4
4148/8
4138/3
2993/6
2973/3
2994/4
4141/8
2994/8
2972/3
4141/6
4148/14
4141/9
2994/5
2997/4
2994/13
2993/14
4148/5
4147/3
4142/3

Osnutek!

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF, v nadaljevanju ZLS), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018 in 79/18 - v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-1), v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (E-uradne objave št. 5/2018), je Občinski svet občine Izola na svoji _____ seji dne ____sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet občine Izola potrjuje predlagani pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot prodajalko in najugodnejšim dražiteljem ali ponudnikom, kot kupcem za nepremičnine, kot sledi:

- Nepremičnine ID znak: parcela 2628 4150/8, parcela 2628 4133/1 in parcela 2628 4133/2 se prodajajo skupaj za izklicno ceno 90,00 EUR/m2 oz. 110.700,00 EUR.

V ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec.

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča župana za določitev pogojev javne dražbe in za sklenitev predmetnega pravnega posla.

3.

Pravni posel mora biti sklenjen do 31.3.2024.

4.

Sklep prične veljati takoj.

Župan
Milan Bogatič

Vročiti:

- zadeva št.: 478-192/2022

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA PROSTOR IN NEPREMIČNINE
UFFICIO TERRITORIO E IMMOBILI
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: +386 5 66 00 100
E-mail: posta.oizola@izola.si
Internet: www.izola.si

V00073139

Občina Izola	Sig. zn.: 321007
Prejeto: 11.01.2023	Št. prilog:
Št. zad.: **478-192/2022**	
V seznanitev:	Vrednost:

Številka: 3502-190/2020-2
Datum: 5. 1. 2023

URAD ZA PROSTOR IN NEPREMIČNINE
(tu)

Zadeva: URBANISTIČNI PODATKI
Zveza: Vaša vloga pod št. 478-192/2021 z dne 15. 7. 2022

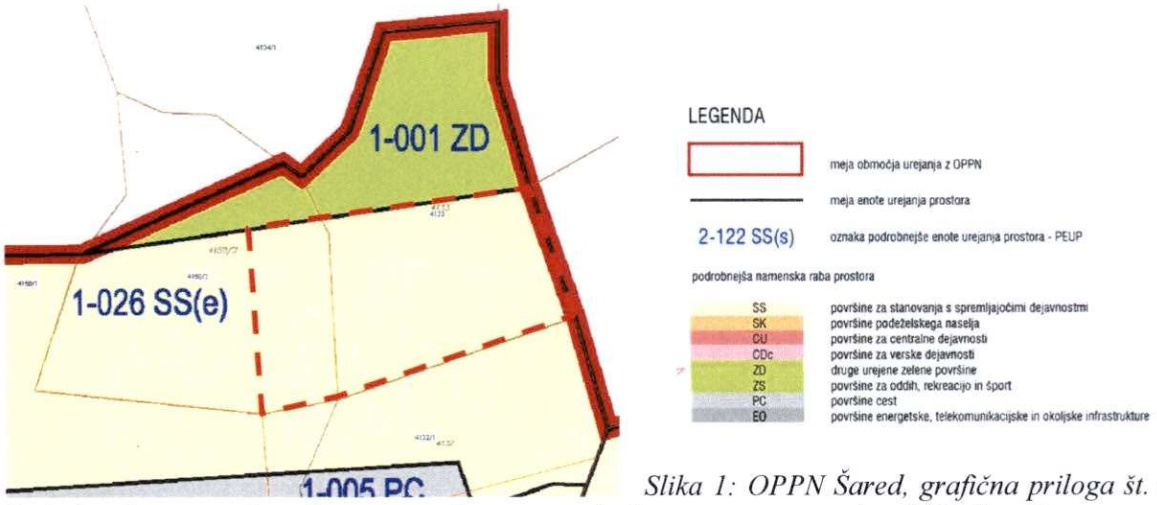
1. Namen

Stranki Esko Paulus Heinonen in Anne Kristiina Kuosmanen, lastnika parcel št.4132/1, 4131/12 in 4131/13, k.o. Malija, sta vložili vlogo za odkup dela parcel št. 4133 in 4150/3, k.o. Malija in sicer tisti del, ki po OPPN Šared sodi v območje gradbenih parcel za objekte št. 230 in 231.
V postopku nas naprošate po podatku o tem, ali je eventualna prodaja navedenih parcel z urbanističnega vidika možna oziroma dopustna.

2. Določila prostorskih aktov

2.1. V tekstualnem in grafičnem delu sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 za območje Šared (Ur. objave občine Izola, št. 18/04) – *v nadaljevanju plan Šared*, ležijo parcele št. 4133 in 4150/3, k.o. Malija, v planski celoti **10 – Šared**, natančneje v prostorski planski enoti **S 10/1**, v območju z osnovno namensko rabo: **Poselitveno območje – območja stanovanj**.
Podrobnejšo namensko rabo prostora določa Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje naselja Šared (Uradne objave Občine Izola, št. 1/2018- uradno prečiščeno besedilo, E-uradne objave Občine Izola, št. 2/2022-spr. in dop.), ki obravnavani parceli uvršča, kot sledi (razvidno na sliki 1):

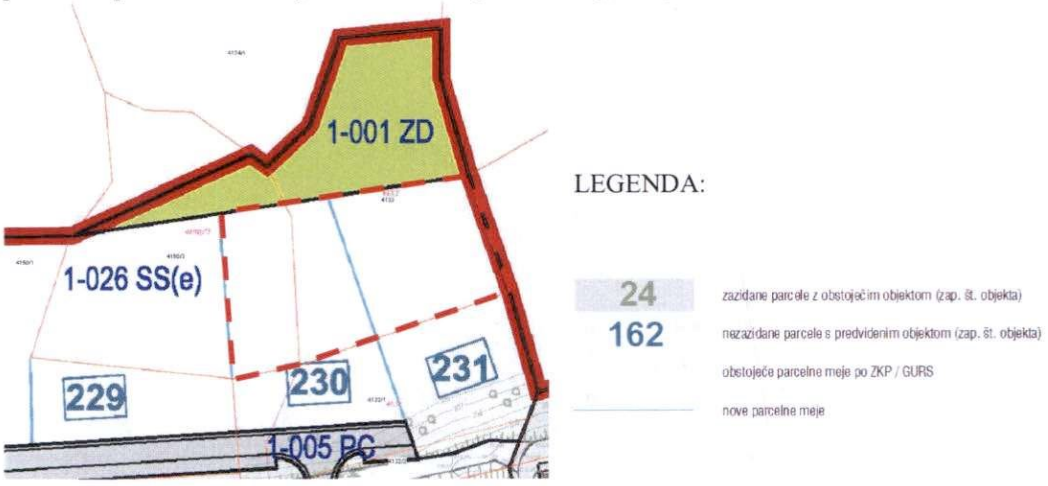
Številka parcele v k.o. Malija	Podrobnejša namenska raba prostora
4133, 4150/3	• **1-026 SS(e) – površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi; enodružinska zazidava; območje nove zazidave**



Slika 1: OPPN Šared, grafična priloga št. 4.0: Podrobnejša namenska raba prostora in enote urejanja prostora, september 2021 (izsek)

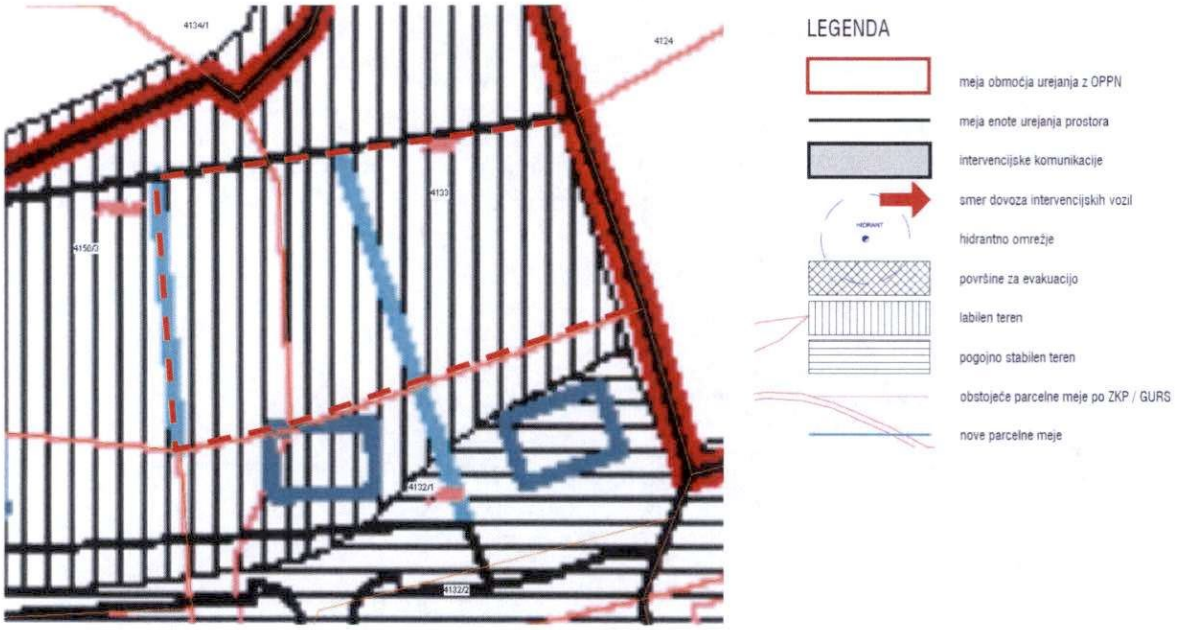
2.2. Širše območje, v katerem se nahajata parceli št. 4133 in 4150/3 k.o. Malija, se ureja z **Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje naselja Šared** (Uradne objave Občine Izola, št. 1/2018- uradno prečiščeno besedilo, E-uradne objave Občine Izola, št. 2/2022-spr. in dop) – *v nadaljevanju OPPN Šared.*

Iz grafične priloge OPPN Šared, Ureditvena situacija, list št. 5, je razvidno, da se parceli št. 4133 in 4150/3 k.o. Malija, nahajata v območju nezazidanih parcel s predvidenim objektom in sicer: vzhodni del parcele št. 4133 k.o. Malija tvori z vzhodnim delom parcele št. 4132/1 k.o. Malija gradbeno parcelo s predvidenim objektom št. 231, vzhodni del parcele št. 4150/3 k.o. Malija in zahodni del parcele št. 4133 k.o. Malija tvori s severo-zahodnim delom parcele št. 4132/1 k.o. Malija gradbeno parcelo s predvidenim objektom št. 230 (izsek iz legende), Slika 2.



Slika 2: OPPN Šared, grafična priloga št. 5.0: Ureditvena situacija, september 2021 (izsek)

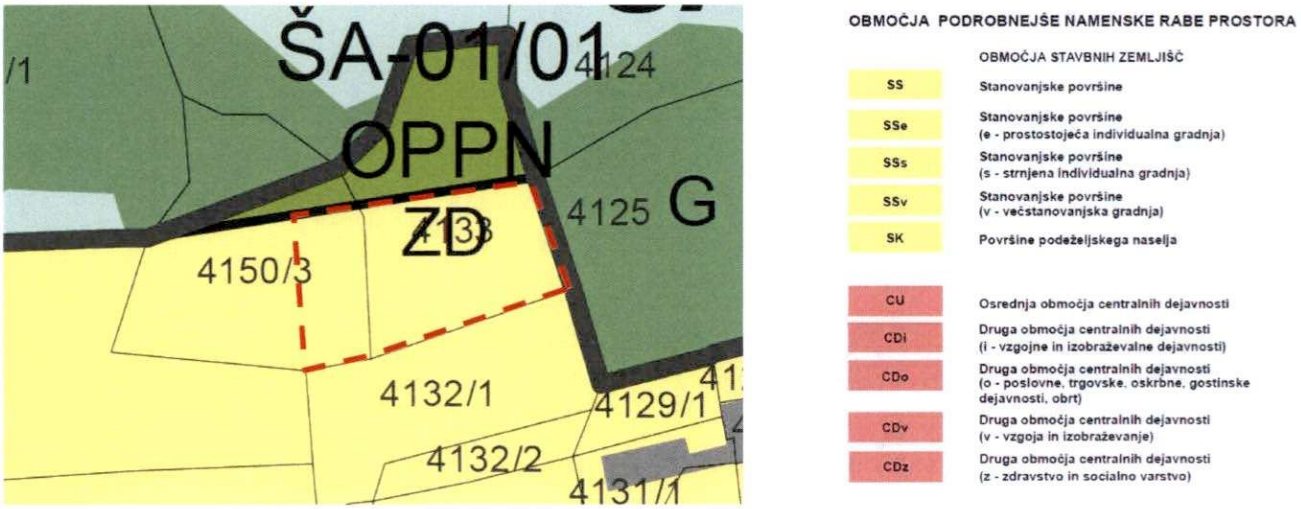
Skladno z OPPN Šared, grafična priloga št. 9.0: Rešitve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom, september 2021, sodijo obravnavane zemljiške parcele v območje labilnega terena, Slika 3.



Slika 3: grafična priloga št. 9.0: Rešitve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom, september 2021 (izsek)

2.3. Občinski prostorski načrt Občine Izola, sprejet na 17. redni seji Občinskega sveta Občine Izola, neuveljavljen zaradi naknadne zavrnitve na referendumu januarja 2021 – *v nadaljevanju: neuveljavljeni OPN.*
Obravnavani deli parcel se nahajata znotraj enote urejanja ŠA-01/06. Namenska raba območja je SSe – Stanovanjske površine (e - prostostoječa individualna gradnja), Slika 4.

Na enotah se ne predvideva novega prostorskega izvedbenega akta, obstoječ ostaja v veljavi.



Slika 4: Neuveljavljeni OPN, Prikaz območij enot urejanja prostora ter osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora, list 5

(izsek z označenim območjem obravnave▪ ▪ ▪), junij 2021

3. naravna in kulturna dediščina

Vzhodni del parcele št. 4133 k.o. Malija se nahaja v območju kulturne krajine »Strunjanska dolina«.

(Vir podatkov: SDP - Zasnova varstva naravne dediščine, list 5; Strokovne podlage – Območja varstva kulturne in naravne dediščine izdelal MZVNKD Piran, april 1985 in Posebne strokovne podlage – MZVNKD Piran, oktober 1995).

4. Gospodarska javna infrastruktura (GJI)

- Po parcelah št. 4133 in 4150/3 k.o. Malija, poteka nadzemni električni vod srednje napetosti. *(Vir podatkov: GIS Občine Izola).*
- OPPN Šared predvideva glavni potek komunalnih vodov po predvideni cesti L3, Slika 5.



LEGENDA:

---- električni vod srednje napetosti

Slika 5: Načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske ureditve, september 2021 (izsek), št. lista 0.7

5. Zatečeno stanje

Z digitalnega ortofoto posnetka (iz leta 2023) in zemljiškega katastra stavb (Vir: PISO Občine Izola) je razvidno, da so obravnavane zemljiške parcele ozelenjeno, zaraščeno neobdelano zemljišče. Parcele št. 4133, 4150/3 k.o. Malija predstavljajo padajoč teren proti severu. Južno od obravnavanih parcel, leži parcela št. 4132/1 k.o. Malija, ki je v lasti strank, Slika 6.

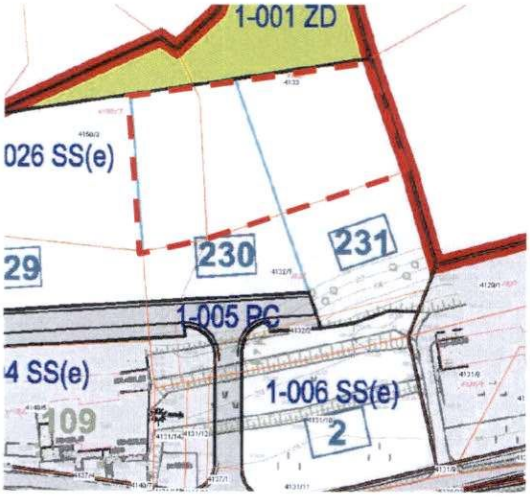


Slika 6: Digitalni ortofoto posnetek (2023) in DKN z označenim območjem obravnave (Vir podatkov: PISO Občine Izola)

5. Ugotovitve in mnenje

Iz urbanističnega vidika je prodaja dela zemljiških parcel št. 4133 in 4150/3 k.o. Malija, možna. vzhodni del parcele št. 4133 k.o. Malija tvori z vzhodnim delom parcele št. 4132/1 k.o. Malija gradbeno parcelo s predvidenim objektom št. 231, vzhodni del parcele št. 4150/3 k.o. Malija in zahodni del parcele št. 4133 k.o. Malija tvori s severo-zahodnim delom parcele št. 4132/1 k.o. Malija gradbeno parcelo s predvidenim objektom št. 230.

Na južni strani obravnavanih parcel je predvidena cesta, ki še ni realizirana in morda ne bo uresničena kot je predvidena po aktu, zato bi bilo treba pred eventualno prodajo pridobiti mnenje upravljavca občinskih cest oz. Urada za komunalne dejavnosti in razvoj. Obravnavane parcele trenutno nimajo urejenega dostopa, Slika 7.



Slika 7: OPPN Šared, grafična priloga št. 5.0: Ureditvena situacija, september 2021 (izsek)

Pripravila:
Višja svetovalka za prostor
Bima KOLENC

OBČINA IZOLA
COMUNE DI ISOLA

Vodja urada za prostor in nepremičnine
Žanin GRUDEN

Poslati:
- naslov
- spis

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.3.2023 - 9:21:58

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2628 4133

katastrska občina 2628 MALIJA **parcela** 4133 (ID 581518)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	6227255
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5874190000
firma / naziv:	OBČINA IZOLA
naslov:	Sončno nabrežje 008, 6310 Izola - Isola

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.3.2023 - 9:23:02

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2628 4150/3

katastrska občina 2628 MALIJA **parcela** 4150/3 (ID 5283607)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6227256
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5874190000
   firma / naziv: OBČINA IZOLA
   naslov: Sončno nabrežje 008, 6310 Izola - Isola

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini