

# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELE ŠTEVILKA 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje

Pobudnik lokacijske preveritve:	<b>RAFUT, poslovanje z nepremičninami d.o.o.</b> Vipavska cesta 078, 5000 Nova Gorica
Pripravljalavec lokacijske preveritve:	<b>OBČINA MIREN - KOSTANJEVICA</b> Miren 137 5291 Mire
Izdovalec elaborata lokacijske preveritve:	<b>STUDIO MEDITERANA d.o.o.</b> Pittonijeva 6, 6310 Izola
Številka projekta:	<b>32/20</b>
ID številka prostorskega akta:	<b>1992</b>
Datum:	<b>November 2020</b>
Faza:	Pobuda
Pooblaščen prostorski načrtovalec:	Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh. ZAPS Id.št.: A-0948

Direktor:  
Andrej Mlakar, u.d.i.a.

## KAZALO VSEBINE ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:  
**32/20**

---

- Tekstualni del:
  - Naslovna stran
  - Kazalo
  - Podatki o izdelovalcu elaborata lokacijske preveritve
  - Uvod – namen lokacijske preveritve
  - Območje lokacijske preveritve
  - Opis obstoječega stanja
  - Veljavni prostorski akti
  - Predlog in opis odstopanja
  - Utemeljitev skladnosti pobude z določili ZUreP-2
    - Namen lokacijske preveritve
    - Objektivne okoliščine in razlogi za lokacijsko preveritev
    - Skladnost dopustnih odstopanj z zakonskimi določili
  - Predlog sklepa
- Grafični del:
  1. Območje lokacijske preveritve na CDju
  2. Izvorno območje lokacijske preveritve na CDju
  3. Izsek iz zemljiškega prikaza parcel na območju Lokacijske preveritve na CDju

## PODATKI O IZDELOVALCU ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:  
**32/20**

---

Izdelovalec elaborata lokacijske  
preveritve:

**STUDIO MEDITERANA d.o.o.**  
**Pittonijeva 6, 6310 Izola**

Odgovorna oseba izdelovalca:

**Andrej Mlakar u.d.i.a.**

*Žig*

*Podpis*

Pooblaščen prostorski  
načrtovalec:

**Andrej Mlakar u.d.i.a.**  
**A-0948**

*Žig*

*Podpis*

## 1. UVOD – NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

### Pobudniki lokacijske preveritve:

#### **RAFUT, poslovanje z nepremičninami d.o.o.**

Vipavska cesta 078,

5000 Nova Gorica

### Lokacija lokacijske preveritve:

Lokacijska preveritev se nanaša na parcele številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje.

### Namen lokacijske preveritve:

Namen lokacijske preveritve so individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi druge alineje 127. in prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17).

### Objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

Na podlagi 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev sledeče:

- **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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine

## 2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve obsega parcele številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje. Velikost območja je 1.155,00m<sup>2</sup>.

Št. parcele	Velikost m <sup>2</sup>	Lastnik (stanje september 2020)
46/3 k.o. Bilje	420	<b>RAFUT, poslovanje z nepremičninami d.o.o.</b> Vipavska cesta 078, 5000 Nova Gorica
46/4 k.o. Bilje	510	<b>RAFUT, poslovanje z nepremičninami d.o.o.</b> Vipavska cesta 078, 5000 Nova Gorica
46/5 k.o. Bilje	190	<b>RAFUT, poslovanje z nepremičninami d.o.o.</b> Vipavska cesta 078, 5000 Nova Gorica
46/6 k.o. Bilje	35	<b>RAFUT, poslovanje z nepremičninami d.o.o.</b> Vipavska cesta 078, 5000 Nova Gorica
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.155</b>	



Slika št. 1: prikaz parcelnega stanja iz katastra (vir GURS prostorski portal RS september 2020)

### 3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Območje lokacijske preverbe obsega Območje lokacijske preveritve obsega parcele številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje v velikosti 1.155,00m<sup>2</sup>.

Območje lokacijske preveritve predstavlja obstoječo stavbo s pripadajočim stavbnim zemljiščem (parcele št. 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje), na naslovu Bilje 74, 2318 Bilje v občini Miren – Kostanjevica.

Obstoječa stavba je bila zgrajena leta 1921. Stavba je bila namenjena kmetiji z dvostanovanjsko hišo in velikim poslopjem za prebivanje delavcev na kmetiji. Posest obdaja zid, portonski vhod in rastje. Prejšnji lastniki so kmetovanje opustili, poslopje je ostalo prazno in prepuščeno propadanju.



Slika št.2: zapuščeno kmečko poslopje na območju lokacijske preveritve

Območje je v celoti komunalno opremljeno, stavba ima vse priključke na javno komunalno infrastrukturo. Širše območje je v celoti pozidano z gosto stanovanjsko in turistično pozidavo.



Slika št.3: prikaz Gospodarska javna infrastruktura (Vir: PISO)



#### 4. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

##### Na območju obravnave velja sledeči prostorski akt:

Odluk o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren - Kostanjevica (Ur. List RS št. 85/13, 10/14, 87/15, 21/16 in 14/20 v nadaljevanju OPN).

Obravnavane parcele številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje se nahaja na območju namenske rabe:

Enota urejanja prostora EUP:	BI 20
Režim urejanja prostora:	Splošni in podrobni prostorsko izvedbeni pogoji
Osnovna NRP:	Stavbna zemljišča
Podrobnejša NRP:	S – območja stanovanj SK – površine podeželskega naselja

##### Namenska raba prostora:

Osnovna namenska raba na območju lokacijske preveritve so Stavbna zemljišča.

Podrobnejša namenska raba na območju lokacijske preveritve je S – območja stanovanj SK – površine podeželskega naselja.

Na podlagi 89. člena OPN so dopustne dejavnosti na namenski rabi SK – površine podeželskega naselja:

##### Osnovna dejavnost: Bivanje, površine kmetij z dopolnilno dejavnostjo

**Dodatne spremljajoče dejavnosti:** Predelovalna dejavnost, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, gostinstvo in turizem, trgovske in storitvene dejavnosti, obrt, vzdrževanje in popravilo motornih vozil, druge dejavnosti, ki služijo tem območij.

(4) Vrste namenskih rab določa naslednja preglednica:

OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	ČLENITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE	
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	S - OBMOČJA STANOVANJ		
		SS - stanovanjske površine	
			SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš
			SSv - območja večstanovanjske gradnje
		SK - površine podeželskega naselja	
	C - OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI		
		CU - osrednja območja centralnih dejavnosti	
CD - druga območja centralnih dejavnosti			
		CDi – območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	
		CDk – območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami	



## 89. člen

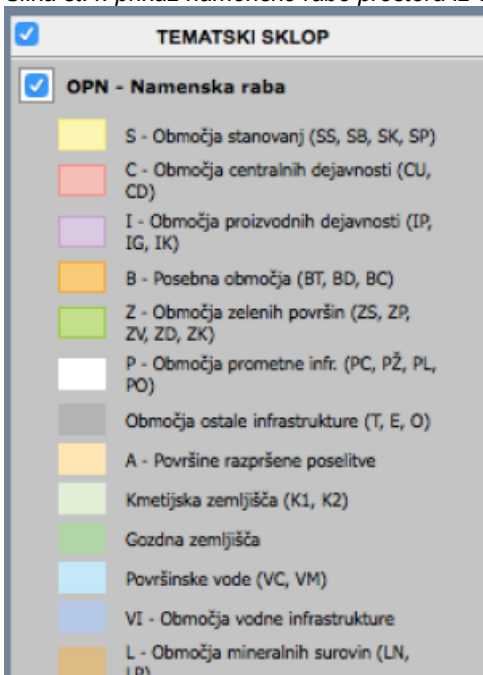
(dopustne dejavnosti)

Vrste osnovnih, spremljajočih in izključujočih dejavnosti po posameznih namenskih rabah so:

<p><b>SK</b> - površine podeželskega naselja</p>	<p>osnovna dejavnost  <b>bivanje, površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi</b>          dodatne spremljajoče dejavnosti za SK          predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva          gostinstvo in turizem          trgovske in storitvene dejavnosti          obrt          vzdrževanje in popravila motornih vozil          druge dejavnosti, ki služijo tem območjem</p>
--	--



Slika št. 4: prikaz namenske rabe prostora iz veljavnega OPN (vir: Piso september 2020)



(slika 5) prikaz legende namenska raba zemljišč

## **Prostorsko izvedbeni pogoji:**

Na območju obravnave EUP BI 20 veljajo splošni prostorsko izvedbeni pogoji in podrobni prostorsko ureditveni pogoji.

### Splošni prostorsko ureditveni pogoji:

#### **III.1. SPLOŠNA DOLOČILA**

##### *40. člen*

*(prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za EUP)*

*(1) Za vsako EUP ta odlok določa prostorske izvedbene pogoje. Prostorski izvedbeni pogoji so razdeljeni na:*

- splošne prostorske izvedbene pogoje, določene v III.3. poglavju tega odloka,*
- podrobne prostorske izvedbene pogoje, določene v III.4. poglavju tega odloka in*
- morebitne posebne prostorske izvedbene pogoje za posamezne enote urejanja prostora, določene v III.5. poglavju tega odloka ter v prilogi 3.*

*(2) Splošni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh EUP, razen če je s podrobnimi ali posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.*

*(3) Podrobni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo in/ali spreminjajo splošne prostorske izvedbene pogoje po posameznih vrstah namenske rabe. V primeru, da so podrobni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji.*

*(4) Za posamezno EUP so lahko poleg splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev tega odloka določeni tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo in/ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. V primeru če so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji.*

*(5) Za EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, veljajo do uveljavitve le teh prostorska izvedbena določila iz III.6. poglavja tega odloka.*

*(6) EUP, na katerih veljajo izvedbeni prostorski načrti, se urejajo na podlagi le teh.*

#### **III.3. SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

##### **III.3.1. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor**

##### *43. člen*

*(vrste dopustnih gradenj)*

*(1) **Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč**, razen gradenj izven stavbnih zemljišč, ki jih dopuščata zakon in ta odlok.*

*(2) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj:*

- gradnja novega objekta,*
- dozidava, nadzidava,*
- **rekonstrukcija objekta,***
- odstranitev objekta.*

*(4) Dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih.*

*(5) Rekonstrukcije vseh legalno zgrajenih objektov so dovoljene na vseh vrstah namenskih rab.*

#### **44. člen**

*(dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi dopustni posegi v prostor na celotnem območju občine)*

*(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na celotnem območju občine na vseh namenskih rabah dopustna gradnja naslednjih objektov oziroma naslednji posegi v prostor:*

- gradnja objektov, vodov in naprav vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, distribucijskega plinovodnega omrežja, toplovodnega omrežja, elektroenergetskega omrežja, telekomunikacijskega omrežja ter omrežja javne razsvetljave,*
- gradnja cest na stavbnih zemljiščih,*
- gradnja cest na nestavnih zemljiščih, če so te predvidene v karti »Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture«,*
- gradnja objektov za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah,*
- vodnogospodarske ureditve,*
- mostovi, viadukti, predori in podhodi.*

#### **45. člen**

*(spremembe namembnosti objektov)*

*(1) Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za tiste dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.*

*(2) Na zakonito zgrajenih objektih in njihovih parcelah, ki po namembnosti niso skladni z namensko rabo enote urejanja prostora in je zato sprememba njihove namembnosti nujna, so do takrat dopustna samo vzdrževalna dela, rekonstrukcija in odstranitev objektov.*

*(3) Sprememba namembnosti obstoječih objektov razpršene gradnje je dovoljena le, če se z njo zmanjšajo negativni vplivi na okolje, pri čemer se šteje, da spremljajoče dejavnosti SSe nimajo negativnega vpliva na okolje.*

#### **46. člen**

***(dopustne vrste dejavnosti na namenskih rabah)***

***(1) Za vsako namensko rabo prostora so določne osnovne, spremljajoče in izključujoče dejavnosti. Opredeljene so v poglavju III.4. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji.***

*(2) Spremljajoče dejavnosti lahko dosega do 50% BTP posameznega objekta. Za območja površin podeželskega naselja – SK in razpršene poselitve - A, lahko spremljajoče dejavnosti presežejo 50%.*

*(3) Izključujoče dejavnosti so tiste dejavnosti, ki se jih na določeno območje namenske rabe ne sme umeščati.*

*(4) Spremljajoče in izključujoče dejavnosti so opredeljene na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti. Za potrebe tega načrta, se lahko uporablja tudi poimenovanja dejavnosti, ki so poenostavljena ali združena iz več kategorij iz predpisa.*

izraz, uporabljen v tem načrtu	Standardna klasifikacija dejavnosti
kmetijstvo in gozdarstvo	A - kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo
rudarstvo	B - rudarstvo
proizvodne dejavnosti	C - predelovalne dejavnosti D - oskrba z električno energijo, plinom, paro E - oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja F - gradbeništvo
obrtne dejavnosti	C - predelovalne dejavnosti (v obsegu skladnem z zakonodajo s področja obrti) F - gradbeništvo (v obsegu skladnem z zakonodajo s področja obrti)
trgovske in storitvene dejavnosti	G - trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil
promet in skladiščenje	H - promet in skladiščenje
gostinstvo in turizem	I - gostinstvo
poslovne dejavnosti	J - informacijske in komunikacijske dejavnosti K - finančne in zavarovalniške dejavnosti L - poslovanje z nepremičninami M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti
dejavnosti javne uprave	O - dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obveznega socialnega varstva
izobraževanje	P - izobraževanje
zdravstvo in socialno varstvo	Q - zdravstvo in socialno varstvo
kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti	R - kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti
druge dejavnosti	S - druge dejavnosti T - dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastno rabo U - dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles
družbene dejavnosti	P - izobraževanje Q - zdravstvo in socialno varstvo R - kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti O - dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obveznega socialnega varstva

#### 47. člen

(dopustne vrste objektov po namenski rabi prostora)

(1) Dopustne vrste objektov so opredeljene v skladu s predpisi o klasifikaciji objektov, pri čemer:

- če so po navedbi vrste objektov naštetih določeni objekti, to pomeni, da so od vseh objektov te vrste dopustni le konkretno naštetih objekti,

- če je za navedeno vrsto objektov ali posameznega naštetega objekta določen poseben pogoj (npr. namen ali velikost objekta), to pomeni, da so dopustni le predhodno navedeni objekti, ki ustrezajo pogoju za pomišljanjem.

(2) Dopustne vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov po posamezni namenski rabi so določene v poglavju III.4 »Podrobni prostorski izvedbeni pogoji po posameznih namenskih rabah« in v 44. členu.

(3) Dopustne vrste nezahtevnih in enostavnih objektov po posamezni namenski rabi so določeni v Prilogi 2.

(4) Na gozdnih zemljiščih, kjer so izvedene legalne krčitve gozda v kmetijske namene, je dopustna postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili Priloge 1 za K1 in K2.

### III.3.2. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov

#### 48. člen

*(odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)*

*(1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.*

*(2) 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, če gre za stavbe in tiste gradbeno inženirske objekte, ki niso del omrežij gospodarske javne infrastrukture. Gradbeno inženirske objekte, ki so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradi do parcelne meje,*

*- pri nezahtevnih in enostavnih objektih najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra.*

*(3) V drugem odstavku tega člena navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače.*

*(4) Če so odmiki zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov od meje sosednjih parcel manjši od odmikov določenih v drugem odstavku tega člena oziroma odmikov ni, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Za rekonstrukcijo legalno zgrajenega objekta, ki ohranja enake gabarite, ni potrebno pridobiti soglasja sosedov, čeprav je njegov odmik manjši od navedenih v drugem odstavku tega člena.*

*(5) Če je nova stavba načrtovana južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti najmanjši razmik med robom kapi načrtovane stavbe in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 2 višini kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med stavbama lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. Če je nova stavba grajena v drugih smereh neba glede na obstoječo stavbo od zgoraj navedenih, mora biti razmik med robom kapi načrtovane stavbe in fasado stanovanjskih stavb najmanj enak višini kapi načrtovane stavbe.*

*(6) Nove stavbe se lahko gradi tudi bliže od odmikov, navedenih v petem odstavku tega člena, če se s študijo osončenosti dokaže, da imajo vse svetlobne odprtine bivalnih stanovanjskih prostorov obstoječe stavbe zagotovljen minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša na zimski solsticij najmanj eno uro, na ekvinokcija pa najmanj 3 ure na dan oziroma da gradnja ne vpliva na osončenost bivalnih prostorov obstoječe stavbe ali na podlagi pridobljenega soglasja lastnika sosednjega zemljišča. Navedeni pogoji veljajo tudi za gradnjo stanovanjskih stavb znotraj enot z namensko rabo SK, vendar so lahko tudi manjši, če se z gradnjo novih stavb ne poslabšajo obstoječi pogoji osončenosti.*

*(7) Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov se do parcelne meje lahko gradi nove objekte na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja), ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega mestnega ali podeželskega naselja in obstoječih uličnih nizov ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist. Gabariti se lahko tudi povečajo, če se z gradnjo ne poslabšujejo obstoječi pogoji osončenosti. Gradnja na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja) je dovoljena tudi na območjih naselbinske dediščine, ko umestitev in gabariti objekta predstavljajo varovano vrednoto.*

*(8) Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov se medsoseseke ograje in podporni zidovi praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja oziroma podporni zid kot nezahteven oziroma enostaven objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.*

*(9) Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od cestišča 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglašja z manjšim odkom ali če je ta določen z regulacijsko linijo.*

### **(11) III.3.3. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti objektov ali prostorskih ureditev**

#### **49. člen**

*(določanje velikosti objektov)*

*(1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena z:*

- največjim dovoljenim faktorjem izrabe funkcionalne parcele objekta (FI),*
- največjim dovoljenim faktorjem zazidanosti funkcionalne parcele objekta (FZ),*
- najmanjšim dovoljenim faktorjem zelenih površin na funkcionalni parceli objekta (FZP),*
- največjo višino objektov (V),*

*(2) Kadar višina stavb s tem odlokom ni natančno določena velja, da se višina stavb v uličnem nizu enote urejanja prostora lahko poveča do višine kapi sosednje višje stavbe tako, da višina kapi nižje stavbe doseže višino kapi sosednje višje stavbe.*

*(3) Kadar je obstoječa zazidanost (FZ), obstoječa izraba funkcionalne parcele objekta (FI) ali višina obstoječega objekta večja od dovoljene s tem odlokom, oziroma kadar je faktor zelenih površin (FZP) manjši od dovoljenega s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije brez povečanja površine objektov, vzdrževanje objektov in odstranitve objektov ter spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. Dopustna je tudi gradnja objektov pod nivojem terena.*

### **III.3.4 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja**

#### **50. člen**

*(oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov)*

*(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.*

*(2) V prostorskih enotah s še izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je treba naklon strehe, material in barvo kritine ter smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen (več kot 50% objektov v enoti urejanja prostora) prečno na plastnice. Barve kritin naj bodo prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in ne smejo biti odsevajoče. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo. Sodobno oblikovane strehe, ki spreminjajo tipičen naklon in kritino, na območjih varovanj naselbinske kulturne dediščine niso dovoljene.*

*(3) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, stolpi oz. stebri, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.*

*(4) Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij kot so grška stebrišča,...) in na strehah objektov (strehe z nezdržljivimi nakloni, slemeni in kritinami, frčade).*

*(5) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov. Klimatskih naprav se praviloma ne namešča na ulične fasade objektov.*

*(6) Oporni zidovi, višji od 1,5 m, morajo biti ozelenjeni.*

#### 51. člen

*(urejanje in oblikovanje zelenih površin)*

*(1) Zasaditev površin je treba izvajati s funkcionalnimi drevesi.*

*(2) Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jo je treba nadomestiti oziroma sanirati.*

*(3) Ohranja se obstoječa vegetacija. Pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena.*

*(4) Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.*

*(5) Obstoječe drevorede je treba ohranjati in obnavljati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti.*

#### 52. člen

*(gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)*

*(1) Pri gradnji novih objektov in spremembi namembnosti je treba na funkcionalni parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.*

*(2) Kadar na funkcionalni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je lastnikom, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova uporaba. Na namenski rabi SK se površina takšnih parkirnih mest šteje v velikost funkcionalne parcele objekta, vendar le za potrebe gradnje eno in dvostanovanjskih stavb in ob izkazanem lastništvu investitorja.*

*(3) Števila obstoječih parkirnih mest ob večstanovanjskih objektih ni dovoljeno zmanjševati.*

*(4) Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču enakomerno razporejena.*

*(5) Parkirna mesta in garaže za 2 ali več tovornih vozil in delovnih strojev, ki presegajo 3,5 t in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih območjih niso dopustna. Parkirišča za tovorna vozila in avtobuse je dovoljeno graditi v prostorskih enotah z namensko rabo: I, P, O.*

*(6) Parkirne površine namenjene avtodomom je možno načrtovati v prostorskih enotah z namensko rabo B, P in ZS, če je ta namenjena kampu.*

*(7) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti na strehi dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije ali pa morajo imeti streho garaže urejeno kot funkcionalno površino (odprto športno igrišče, otroško igrišče, nadzemno parkirišče, zelenica, trg, ipd.).*

#### 53. člen

*(dimenzioniranje števila parkirnih mest)*

*(1) Glede na vrsto objekta oziroma dejavnosti v objektu, je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):*



Vrsta objekta	Število parkirnih mest (PM)
Stanovanja in bivanje	
Enostanovanjske stavbe	3 PM/stanovanje
Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
Tri-in večstanovanjske stavbe (najmanjše skupno število parkirnih mest za celotni večstanovanjski objekt mora znašati 2PM/ stanovanje)	
za stanovanje do 35m <sup>2</sup> koristne stanovanjske površine	1 PM
za stanovanje od 36m <sup>2</sup> do 60m <sup>2</sup> koristne stanovanjske površine	1,5 PM
za stanovanje od 61m <sup>2</sup> do 100m <sup>2</sup> koristne stanovanjske površine	2 PM
za stanovanje nad 100m <sup>2</sup> koristne stanovanjske površine	3 PM
Stanovanjske stavbe za posebne namene (dijaški, mladinski domovi in ipd.)	1 PM/10 ležišč
Stanovanjske stavbe za posebne namene (domovi za ostarele, varna hiša)	1 PM/5 ležišč + 50% za obiskovalce
Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	1 PM/stanovanje + 20% za obiskovalce

(2) Poleg navedenega števila PM je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, treba zagotoviti še najmanj 20% dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila po možnosti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

(3) Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je treba zagotoviti vsaj 5% vendar najmanj eno PM za invalide. Če je PM manj kot 20, je treba zagotoviti vsaj eno parkirno mesto.

(4) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

(5) Če se v objektu opravlja tudi spremljajoča dejavnost, je potrebno zanj predvideti dodatna parkirna mesta skladno s kriteriji, podanimi v prvem odstavku tega člena.

### III.3.5. Splošni prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

#### 56. člen

(velikost in oblika funkcionalne parcele objekta)

(1) Pri določitvi parcel objektov je treba upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje),

- prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov,

- prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,

- položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel,

- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihovo vzdrževanje,

- zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).

(5) Funkcionalna parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč.

(6) V primeru, ko funkcionalna parcela objekta leži v dveh EUP, veljajo za gradnjo tega objekta določila za tisto EUP, v kateri leži večji del funkcionalne parcele objekta.

(7) V primeru, da velikost funkcionalne parcele objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja:

- najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo na namenski rabi SSe 400 m<sup>2</sup>,

- v primerih, ko je funkcionalna parcela stanovanjske stavbe na namenski rabi SSe večja od 1000m<sup>2</sup>, se faktorji izrabe računajo za površino 1000 m<sup>2</sup>,

- najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo na namenski rabi SSs znaša 200 m<sup>2</sup> za en objekt v nizu;

- najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo na namenski rabi SK je 300 m<sup>2</sup>,

- največja velikost funkcionalne parcele objekta na območju razpršene gradnje znaša 500 m<sup>2</sup> ali površina stavbišča vseh, pred sprejemom tega odloka legalno zgrajenih zahtevnih, manj zahtevnih in tistih nezahtevnih in enostavnih stavb, v katere lahko človek stopi, pomnoženo s faktorjem 4 (velja večja določena vrednost).

(8) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov (zazidana stavbna zemljišča) je dovoljena le v primeru, če nova zemljiška parcela obstoječega objekta ustreza pogojem za velikost in oblikovanje funkcionalne parcele objekta v skladu z določili tega odloka.

(9) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju funkcionalne parcele objekta ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne funkcionalne parcele objekta, razen zaradi konfiguracije terena, ki gradnjo onemogoča.

(10) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

(11) Za obstoječe večstanovanjske objekte, katerim funkcionalna parcela objekta ni bila določena, razpoložljivo zemljišče, ki predstavlja dejansko funkcionalno zemljišče objekta v uporabi, pa ne omogoča oblikovanja funkcionalne parcele objekta v skladu z merili in pogoji, ki veljajo za nove večstanovanjske objekte, se za njeno določitev ne upoštevajo določila odloka, ki se nanašajo na FZ, FI, število parkirišč, igrišča, zelenice. Funkcionalna parcela objekta se tem objektom določi na podlagi upravnih dovoljenj za njihovo gradnjo. Če ta ne obstajajo oziroma funkcionalna parcela objekta v njih ni bila določena, pa v okviru dejansko razpoložljivih zemljišč, katerih površine ni dovoljeno zmanjševati.

(12) Funkcionalno parcelo objekta, razen za objekte gospodarske javne infrastrukture, je treba pred izdajo uporabnega dovoljenja vzpostaviti kot praviloma eno, če to ni možno pa kot več celih zemljiških parcel.

(13) Določila o minimalni velikosti funkcionalne parcele objekta ne veljajo za že obstoječe manjše funkcionalne parcele objekta, v tistih primerih, ko vse okoliške zemljiške parcele predstavljajo parcele obstoječih objektov ali vodotoka. V teh primerih ne velja določilo o dopustnih tlorisnih razmerjih in faktorju izrabe oz. faktorju zazidanosti.

### **III.3.6 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, omejitev zaradi varovanj ter glede gradnje omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra**

#### **Komunalna opremljenost zemljišč**

##### **57. člen**

(obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen, če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali

- če investitor zagotovi začasno samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

##### **58. člen**

(minimalna komunalna oskrba)

*(1) Stavbna zemljišča za gradnjo objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste.*

*(2) Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene komunalne opreme, se komunalna oprema določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.*

#### **59. člen**

*(obvezno priključevanje na komunalno opremo)*

*(1) Objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost, je treba priključiti na predpisano obvezno komunalno opremo v skladu s členom o minimalni komunalni oskrbi iz tega odloka in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov oziroma enote urejanja predpisuje ta odlok ali drug predpis.*

*(2) Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.*

*(3) Če v posameznih enotah urejanja še ni zgrajena minimalna komunalna oprema, če njena izgradnja ni predvidena v občinskem načrtu razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto ali če pogodba o opremljanju med investitorjem in občino še ni sklenjena, lahko investitor zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način oskrbe, ki omogoča samooskrbo in sledi napredku tehnike.*

*(4) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.*

**Podrobni prostorsko ureditveni pogoji:**

**90. člen**

*(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)*

*(1) Območja osnovne namenske rabe »S - Območja stanovanj« so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.*

*(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji **podrobni prostorski izvedbeni pogoji**:*

Namenska raba	<b>S - Območja stanovanj</b>
Podrobna namenska raba	<b>SK</b> Površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
Členitev podrobne namenske rabe	SK Površine podeželskega naselja
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	Enostanovanjska stavba Dvostanovanjska stavba Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine Gostilne, restavracije, točilnice Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, tudi turistične kmetije Poslovne in upravne stavbe Trgovske stavbe Stavbe za storitvene dejavnosti Stavbe splošnega družbenega pomena Gasilski dom Stavbe za rastlinsko pridelavo Stavbe za rejo živali Stavbe za spravilo pridelka Druge nestanovanjske kmetijske stavbe Stavbe za opravljanje verskih obredov Športna igrišča Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas Parkirišča Industrijske stavbe (samo za obrtne dejavnosti) Oporni zidovi, škarpe
Merila in pogoji glede velikosti objektov	

Zelene površine	/
Faktor zazidanosti	FZ: 0.7
<b>Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih stavbe</b>	
gabariti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- osnovni kubus stavbe je kvader;</li> <li>- kota pritličja je na terenu nagnjenem do 10% največ 50 cm nad koto urejenega terena ob objektu.</li> </ul> <p>Vipavska dolina - KE 01, KE 03, KE 04, KE 05, KE 06, KE 07, KE 08, KE 14, KE 16, KE 18, KE 19, KE 21, KE 24, KE 26</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna višina osnovnega kubusa stavbe je 5,5 m;</li> <li>- osnovni kubus stavbe ima praviloma etažnost P+1 ali P+2, pri čemer ima drugo nadstropje, ki je neposredno pod streho, svetlo notranjo višino kolenčnega zidu max 1.50 m. Izjeme z nižjo etažnostjo / višino so dovoljene, ko stavbe ne mejijo na oblikovane javne prostore (ulični nizi, trgi,...) ali zaradi drugih izrednih utemeljenih razlogov in omejitev. Višje etažnosti niso dovoljene.</li> </ul> <p>Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasnova stavb naj sledi adicijskemu načinu gradnje - adicija stavbnih mas dovoljena vzdolž daljše osi stavbe, lahko tudi lomljeno ali tako, da z osnovno stavbo tvori notranje dvorišče (borjač);</li> <li>- minimalna višina osnovnega kubusa stavbe je 5,5 m;</li> <li>- osnovni kubus stavbe ima praviloma etažnost P+1. Izjeme z nižjo etažnostjo / višino so dovoljene, ko stavbe ne mejijo na oblikovane javne prostore (ulični nizi, trgi,...) ali zaradi drugih izrednih utemeljenih razlogov in omejitev. Višje etažnosti niso dovoljene.</li> </ul>
fasade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- barve fasad v barvah naravnega agregata svetlih tonov;</li> </ul> <p>Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15 - znotraj območij naselbinske dediščine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- okenske odprtine morajo biti praviloma pokončni pravokotniki, razen ko je okenska odprtina panoramska ali gre za stekleno steno;</li> <li>- vzdolžne fasade so lahko opremljene z gankom;</li> <li>- balkoni na čelnih, ožjih fasadah praviloma niso dopustni.</li> </ul>
strehe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico;</li> <li>- na osnovnih kubusih stavb so dovoljene dvokapnice, te lahko imajo trokapne zaključke;</li> <li>- štirikapne strehe na objektih znotraj SK z družbenimi ali drugimi funkcijami;</li> <li>- korčna oziroma korčni vizualno podobna kritina;</li> </ul> <p>Vipavska dolina - KE 01, KE 03, KE 04, KE 05, KE 06, KE 07, KE 08, KE 14, KE 16, KE 18, KE 19, KE 21, KE 24, KE 26</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- položen naklon streh, naklon med 15° in 35 °;</li> </ul> <p>Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- položne strehe, naklon med 15° in 25 °;</li> </ul> <p>Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15- znotraj območij naselbinske dediščine (Lipa, Temnica)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obvezna kritina korci.</li> </ul>
materiali, stavbni členi	<p>Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obstoječi suhozidi se ohranjajo;</li> <li>- priporoča se uporabo značilnih konstrukcijskih stavbnih členov (stebri, porton, zunanji hodnik,...) in lokalno prisotne materiale za gradnjo;</li> </ul> <p>Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15- znotraj območij naselbinske dediščine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na fasadah se uporablja lokalno prisotne materiale in načine obdelave (kamen, les, zaglajen omet svetlih barv).</li> </ul>
<b>Posebnosti SK</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na območjih naselbinske dediščine pri posegih v poti in ceste ni dovoljeno višanje nivoja terena v odnosu do kulturne dediščine.</li> </ul> <p>Na teh območjih morajo biti medsoseski zidovi praviloma kamniti (suhozid, zidan kamnit zid brez vidnih fug, ...) minimalno do višine 50 cm.</p>	



## Posebni prostorsko ureditveni pogoji (priloga 2 OPN):

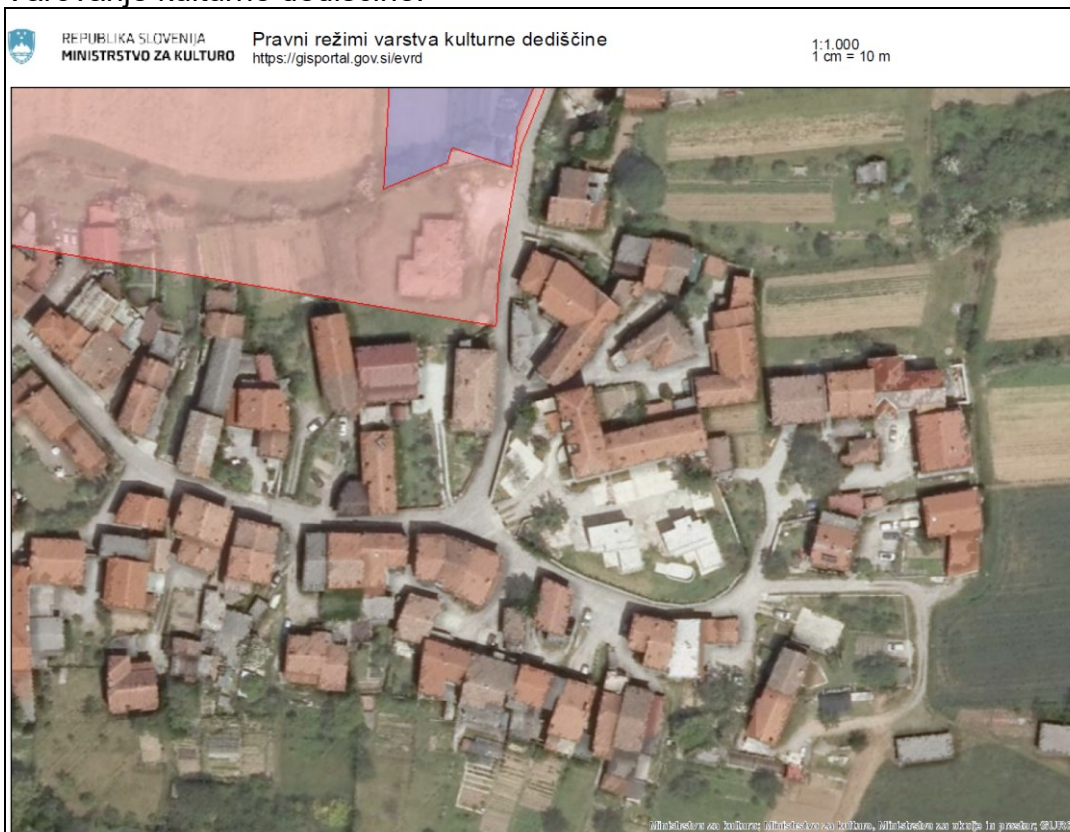
**Za posamezno EUP so lahko poleg splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev tega odloka določeni tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo in/ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. V primeru če so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji.**

PRILOGA 2			
Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne prostorske enote			
BILJE			
Naselje	Šifra območja	Usmeritve za OPPN	Posebni PIP
Bilje	BI 01 IK		Znotraj območja varstva priobalnih zemljišč se ohranja obrežna vegetacija. Zagotovi se vse ukrepe za preprečevanje onesnaženja reke Vipave.
Bilje	BI 02 SSe		Znotraj območja varstva priobalnih zemljišč se ohranja obrežna vegetacija.
Bilje	BI 19 SSe		Max parcela objekta: 1100m <sup>2</sup>
Bilje	BI 20 SK		Znotraj območja varstva priobalnih zemljišč se ohranja obrežna vegetacija.
Bilje	BI 22 CU	Predviden OPPN. Izdela se enoten OPPN za enote BI 22 in BI 23. Umestitev novogradenj naj omogoča vedutne sekvence na Vilo Savetnik.	

## 5. VAROVANA OBMOČJA

Na območju lokacijske preverbe ni varovanih območij.

Varovanje kulturne dediščine:























(slika 6) prikaz območij varovanja kulturne dediščine (vir <https://gisportal.gov.si/evrd>; stanje 21.9.2020)

## Varovanje naravne dediščine:



(slika 7) prikaz območij varovanja naravnih vrednot (vir atlas okolja; stanje 21.9.2020)



<b>Legenda slojev</b>	<b>Naravne vrednote</b>
<b>Državna meja</b>	 državni pomen  lokalni pomen
<b>Zemljiški kataster</b>	<b>Ekološko pomembna območja</b>
	
<b>Naravne vrednote (točke)</b>	
 državni pomen  lokalni pomen	
<b>Naravne vrednote (jame)</b>	
	
<b>Ekološko pomembna območja (jame)</b>	
	
<b>Državna zavarovana območja (točke)</b>	
	
<b>Lokalna zavarovana območja (točke - informativni sloj)</b>	
	
<b>Državna zavarovana območja</b>	
	
<b>Lokalna zavarovana območja (informativni sloj)</b>	
	
<b>Zavarovana območja conacija</b>	
 narodni park  regijski park  regijski park - vplivno območje  krajinski park  naravni rezervat  naravni spomenik	
<b>Natura 2000 (2016)</b>	
 Območja Natura 2000 določena na podlagi direktive o pticah (SPA)  Območja Natura 2000 določena na podlagi direktive o habitatih (pSCI, SAC)	

(slika 8) prikaz območij varovanja naravnih vrednot-legenda (vir atlas okolja; stanje 21.9.2020)

## Območja vodotokov in območja razredov poplavne nevarnosti:

### Atlas okolja



21.9.2020 12:36:43

Merilo 1:1000

(slika 9) prikaz območij varovanja voda in poplavna območja (vir atlas okolja; stanje 21.9.2020)

Legenda slojev	
	<b>Državna meja</b>
	<b>Zemljiški kataster</b>
	<b>OBMOČJA POMEMBNEGA VPLIVA POPLAV (OPVP)</b>
	<b>Območje veljavnosti rezultatov iKRPN</b>
	<b>Območje razreda velike poplavne nevarnosti</b>
	Območje razreda velike poplavne nevarnosti
	<b>Območje razreda srednje poplavne nevarnosti</b>
	Območje razreda srednje poplavne nevarnosti
	<b>Območje razreda majhne poplavne nevarnosti</b>
	Območje razreda majhne poplavne nevarnosti
	<b>Območje razreda preostale poplavne nevarnosti</b>
	Območje razreda preostale poplavne nevarnosti
	<b>Opozorilna</b>
	pogoste poplave
	<b>Opozorilna</b>
	redke poplave
	<b>Opozorilna</b>
	<b>Opozorilna</b>
	smer poplavljanja
	<b>Poplavna</b>
	<b>Vodna dovoljenja (točke)</b>
	<b>Koncesije za rabo vode (točke)</b>
	<b>Oznake</b>
	<b>Hidrografija - os</b>
	kanal (enak ali ožji od 5m)
	kanal (širši od 5m)
	kanal podzemnega namakalnega sistema
	kanal, ožji od 2.5 m
	kanal, širši od 2.5 m
	križanje vodotokov na več nivojih
	na karti neviden potek vodotoka
	naravni vodotok, ožji ali enak 2.5m
	naravni vodotok, širši od 2.5 m
	navidezna povezava
	nestalni vodotok
	ponikalnica (enaka ali ožja od 5m)
	ponikalnica (širša od 5m)
	reka (enaka ali ožja od 5m)
	reka (širša od 5m)
	reka ali kanal občasno brez vode (enak ali ožji od 5 m)
	reka ali kanal občasno brez vode (širši od 5 m)
	<b>Hidrografija</b>
	bajer, kal, mlaka, loka
	brakične vode
	jezero, mrtvi rečni rokav
	kopno obdano z vodno površino
	močvirje, barje
	obalno morje
	rečna površina
	soline
	<b>Kategorizacija</b>
	1. razred: naravni vodotoki
	1-2. razred: delno naravni vodotoki
	2. razred: sonaravno urejeni vodotoki
	2-3. razred: sonaravno/tehnično urejeni vodotoki
	3. razred: tehnično urejeni vodotoki
	3-4. razred: delno togo urejeni vodotoki
	4. razred: togo urejeni vodotoki

(slika 10) prikaz območij varovanja voda in poplavna območja -legenda (vir atlas okolja; stanje 21.9.2020)

## 6. PREDLOG IN OPIS Odstopanj

### Namen lokacijske preveritve:

Namen lokacijske preveritve so individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi druge alineje 127. in prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17).

### Objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

Na podlagi 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev sledeče:

- **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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.**

Objektivne okoliščine na obravnavanem območju so, druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in terjajo nesorazmerni delež na strani investitorja.

### **Opis predlaganih odstopanj od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev**

Predlagamo individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev in sicer individualno odstopanje od podrobnih prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor in sicer prostorsko izvedbeni pogoji glede vrste objektov glede na namen in možnosti spremembe namembnosti objektov v skladu z uredbo, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena, ki so določeni v 90. členu OPN. Za obravnavane parcele se v prilogi 2 OPN doda posebne prostorske izvedbene pogoje in sicer se doda tekst, ki se glasi:

»Na območju parcel številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje se dovoli gradnja tri in več stanovanjskih stavb.«

### Razlaga:

Obstoječa stavba je bila zgrajena leta 1921. Stavba je bila namenjena kmetiji z dvostanovanjsko hišo in velikim poslopjem za prebivanje delavcev na kmetiji. Prejšnji lastniki so kmetovanje opustili, poslopje je ostalo prazno in prepuščeno propadanju. Stavba je velikosti večje kmetije namenjeni prebivanju več generacij in delavcev na kmetiji. Velikost stavbe močno presega običajno velikost eno ali dvo stanovanjske stavbe po današnjih standardih in načinu bivanja.

Velikost stavbe je omejujoča okoliščina na katero investitor ne more vplivati in ob upoštevanju veljavnih prostorsko ureditvenih pogojev iz veljavnega OPN pomeni neracionalno izrabo površin hkrati pa tudi ekonomsko nevzdržno glede na današnje standarde bivanja in situacijo na trgu nepremičnin.

Predlagana odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev in sicer, na območju lokacijske preveritve se dovoli gradnja tro in več stanovanjskih stavb, je skladna z obstoječo namensko rabo prostora iz veljavnega OPN. Na območjih SK – površine podeželskega naselja je namenska raba: bivanje, površine kmetij z dopolnilno dejavnostjo - površine podeželskega naselja ki so namenjena površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju. Glede na to, da je bilo kmetovanje v obstoječi stavbi opuščeno, bo stavba namenjena bivanju, kar je skladno z namensko rabo.

## 7. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z DOLOČILI ZUreP-2

**Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za lokacijsko preveritev na podlagi drugega odstavka 127. člena ZUreP-2 in sicer za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu.**

### Utemeljitev:

Parcele številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje se urejajo z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren - Kostanjevica (Ur. List RS št. 85/13, 10/14, 87/15, 21/16 in 14/20 v nadaljevanju OPN). Predlagana so individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev prostorskega akta in sicer na območju lokacijske preveritve se dovoli gradnja tro in več stanovanjskih stavb.

Gradbeni namen prostorskega akta je urejanje prostora na območju podeželskih naselij, ki so namenjena bivanju in površinam kmetij z dopolnilno dejavnostjo. Ker je kmetovanje v stavbi na območju lokacijske preveritve opuščeno in sama stavba zaradi velikosti ne omogoča racionalne ureditve eno ali dvo stanovanjske stavbe, bo predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev omogočalo doseganje gradbenega namena določenega s prostorsko izvedbenim aktom, ki je urejanje prostora podeželskih naselij med drugim namenjenih bivanju.

**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.**

Objektive okoliščine so navedene v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2. Podana pobuda za lokacijsko preveritev je podana glede na objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

1. 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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;

### Utemeljitev:

Fizične lastnosti zemljišča oziroma stavbe na zemljišču, ne omogočajo gradnjo skladno z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom. Stavba, ki se nahaja na zemljišču lokacijske preveritve je bila namenjena kmetiji z dvostanovanjsko hišo in velikim poslopjem za prebivanje delavcev na kmetiji. Prejšnji lastniki so kmetovanje opustili. Stavba je velikosti večje kmetije namenjeni prebivanju več generacij in delavcev na kmetiji. Velikost stavbe močno presega običajno velikost eno ali dvo stanovanjske stavbe po današnjih standardih in načinu bivanja. Rekonstrukcijo in prenovo stavbe je zaradi njene velikosti in določil prostorsko izvedbenih pogojev nemogoče izvesti racionalno brez nesorazmernih stroškov na strani investitorja.



## **Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrty odstavka 127. člena ZUreP-2**

### 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 preverbe možna gradnja tro ali več stanovanjske stavbe kar je skladno z namensko rabo prostora na območju lokacijske preveritve. Glede na namembnost in dejansko rabo širšega območja gradnja ne bo v nasprotju z javnim interesom. Širše obravnavano območje je že pozidano ter komunalno opremljeno, kar je tudi skladno s cilji prostorskega razvoja občine.

V strateškem delu OPN so v izhodiščih in ciljih prostorskega razvoja zapisani cilji prostorskega razvoja glede poselitve občine.

V 5. členu OPN je glede poselitve in dejavnosti v prostoru zapisano:

*Občina Miren - Kostanjevica je majhna občina. Pokriva le 0,3 % vsega slovenskega ozemlja. Po številu prebivalcev je med manjšimi občinami. Sestavlja jo 15 naselij, v katerih je v prvi polovici leta 2008 živelo 4895 prebivalcev. Razvoj poselitve v občini Miren - Kostanjevica v zadnjem obdobju opredeljuje predvsem urbana koncentracija v ravninskem delu občine, kjer živi 67,6 % vseh prebivalcev. Kritičnega praznjenja zaenkrat še ni opaziti nikjer, vendar obstaja nevarnost, da se to zgodi. Celotno območje Krasa v občini Miren – Kostanjevica, razen Opatjega sela, lahko opredelimo kot demografsko ogroženo območje.*

**Edini urbani naselji v občini sta Miren in Bilje.** Vsa ostala naselja sodijo med vasi, saj nobeno od naselij ne dosega praga 500 prebivalcev. Kljub temu, da nimata zadostnega števila prebivalcev, Kostanjevica na Krasu in Opatje selo sodita med podeželska naselja, saj opravljata funkcijo lokalnih središč.

*Tudi oskrbne dejavnosti ter zaposlitvene možnosti so skoncentrirane v naseljih ravninskega dela občine, predvsem v Mirnu in Biljah. Kljub temu je Miren kot občinsko središče, predvsem v odnosu do ostalih občinskih središč v neposredni bližini Nove Gorice (Renče, Šempeter), še vedno prešibek. **Izboljšati je treba nivo opremljenosti s centralnimi dejavnostmi, predvsem pa okrepiti zaposlitvene možnosti ter povečati število stanovanj.***

*V kraškem delu občine imajo centralna naselja glede na njihovo vlogo v omrežju naselij premajhno število prebivalcev. Ponudba oskrbnih dejavnosti tako postaja nerentabilna. Edini večji naselji Kostanjevica na Krasu ter Opatje selo zagotavljata le osnovno oskrbo prebivalstva, Opatje selo pa se z razvojem gospodarske cone razvija tudi kot zaposlitveno središče. Izobrazbena struktura prebivalstva občine je relativno dobra, prevladujejo prebivalci s srednješolsko izobrazbo, izboljšuje pa se tudi stanje na področju dodiplomskega in podiplomskega študija. Po zadnjih podatkih iz oktobra 2008 je bila v občini 4,5 % brezposelnost.*

Iz tega izhaja da je eden od ciljev prostorskega razvoja občine tudi povečanje stanovanj na območju naselja Miren in Bilje, kjer se nahaja tudi območje lokacijske preveritve, zato so predlagana manjša odstopanja skladna s cilji prostorskega razvoja občine.



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. Individualna odstopanja so samo glede namembnosti in vrste posegov v prostor in sicer prostorsko izvedbeni pogoji glede vrste objektov glede na namen skladno z namensko rabo prostora. Vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz veljavnega prostorskega akta OPN, ki velja na območju lokacijske preveritve se ne spreminjajo in jih je pri posegih v prostor na območju lokacijske preveritve potrebno v celoti upoštevati.

Predlagana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja, predvidena je le rekonstrukcija, prenova in sprememba namembnosti obstoječe stavbe znotraj obstoječih gabaritov, zato se podoba naselja ne bo spreminjala. Predlagana odstopanja so taka, da ne bodo spreminjala načrtovanega videza območja ter videza večinsko prisotnih objektov v območju in okolici.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju stavbnih zemljišč ki so že skoraj v celoti pozidana, namembnost in oblikovanje je skladno z namensko rabo in ostalimi prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN zato predlagana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju naselja kjer se nahaja območje lokacijske preveritve.

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

Individualno odstopanje je dopustno če se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Utemeljitev:

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč vse sosednje parcele pa so že pozidane tako, da gradnja na podlagi določil lokacijske preveritve ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

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.

Navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev po izvedeni zadnji posodobitvi prostorskega plana.

Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Utemeljitev:

Osnovna namenska raba na območju lokacijske preveritve so Stavbna zemljišča.

Podrobnejša namenska raba na območju lokacijske preveritve je S – območja stanovanj SK – površine podeželskega naselja.

Na podlagi 89. člena OPN so dopustne dejavnosti na namenski rabi SK – površine podeželskega naselja:

**Osnovna dejavnost: Bivanje, površine kmetij z dopolnilno dejavnostjo**

**Dodatne spremljajoče dejavnosti:** Predelovalna dejavnost, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, gostinstvo in turizem, trgovske in storitvene dejavnosti, obrt, vzdrževanje in popravilo motornih vozil, druge dejavnosti, ki služijo tem območij.

Predlagana odstopanja od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev in sicer, na območju lokacijske preveritve se dovoli gradnja tro in več stanovanjskih stavb, je skladna z obstoječo namensko rabo prostora iz veljavnega OPN. Na območjih SK – površine podeželskega naselja je namenska raba: bivanje, površine kmetij z dopolnilno dejavnostjo - površine podeželskega naselja ki so namenjena površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju. Glede na to, da je bilo kmetovanje v obstoječi stavbi opuščeno, bo stavba namenjena bivanju, kar je skladno z namensko rabo.

Predlagana odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.

Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi ELP:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren - Kostanjevica (Ur. List RS št. 85/13, 10/14, 87/15, 21/16 in 14/20) s prilogami,
- Register kulturne dediščine <https://gisportal.gov.si/evrd>,
- Atlas okolja.

## **Predlog sklepa lokacijske preveritve:**

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnem besedilu ZUrep-2) in .....je Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica na ..... redni seji, dne ..... sprejel

### **S K L E P** **o potrditvi lokacijske preveritve za parcele št. 46/3, 46/4, 46/5, 46/6 vse k.o. Bilje**

#### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za parcele številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje, na podlagi elaborata lokacijske preveritve, ki ga je izdelalo podjetje Studio mediterana d.o.o. v septembru 2020.

#### **2. člen**

- (1) Dovolj se individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren - Kostanjevica (Ur. List RS št. 85/13, 10/14, 87/15, 21/16 in 14/20) , na zemljišču parcel številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje.
- (2) Na območju Lokacijske preveritve se v prilogi 2 OPN v tabeli za območje BI 20 SK doda posebne prostorske izvedbene pogoje, ki se glasijo: »Na območju parcel številka 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje se dovoli gradnja tri in več stanovanjskih stavb.«

#### **3. člen**

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

#### **4. člen**

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

Številka:

Miren,

Župan  
Mauricij Humar

## GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

### Območje lokacijske preveritve

Vektorski podatek je v D48/GK in vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	1684	Površina območja v m <sup>2</sup>

### Izvirno območje lokacijske preveritve

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN (v koordinatnem sistemu D48/GK). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	2	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1021	1052	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	BT08	BT08	Oznaka enote urejanja prostora
POV	57007	7796	Površina območja v m <sup>2</sup>

### Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D69/TM), maj 2019, in se ga ni spreminjalo.