



## OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

Številka: 3517-0001/2020-13

Datum: 9. 12. 2020

### **Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica**

**Predlog**

#### **Naslov zadeve za obravnavo in sprejem**

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za parcele št. 46/3, 46/4, 46/5, 46/6 vse k.o. Bilje

<b>Gradivo za obravnavo na seji</b>	15. redni seji
<b>Točka dnevnega reda</b>	10.
<b>Predlagatelj</b>	Rafut, poslovanje z nepremičninami d.o.o.
<b>Pripravljalec gradiva</b>	Občina Miren-Kostanjevica, Studio Mediterana d.o.o.
<b>Poročevalec/ka</b>	Andrej Mlakar, univ. dipl. ing. arh. Franci Matoz, Odvetniška družba Matoz, o.p., d.o.o.
<b>Pristojno delovno telo</b>	Odbor za okolje, prostor in kmetijstvo

ŽUPAN  
Mauricij Humar

#### Priloge:

- Elaborat lokacijske preveritve za parcele št. 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, vse k.o. Bilje (čistopis);
- Mnenje MOP, št. 35038-161/2020/4-10922-09 z dne 5. 11. 2020;
- Stališče pripravljavca do pripomb javnosti

## **Predlog sklepa lokacijske preveritve:**

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu ZUrep-2) in 17. člena Statuta občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 2/2016 – uradno prečiščeno besedilo, 62/2016) je Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica na 15. redni seji, dne 17. 12. 2020 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, čistopis november 2020 (ID številka prostorskega akta: 1992).

##### 2. člen

- (1) Dovolj se individualna odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren - Kostanjevica (Uradni 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: 3517-0001/2020-\_\_

Miren, 17. 12 .2020

Župan  
Mauricij Humar

# OBRAZLOŽITEV

## RAZLOGI IN CILJI TER OCENA STANJA:

### 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. 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.

### 3. 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.

Pripravil:

Andrej Mlakar, Studio Mediterana d.o.o.

Erik Lasič, višji svetovalec za okolje in prostor