

ID: \_\_\_\_\_

Spremembe in dopolnitve št. 2  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA

za območje **OP16,**  
**Rikidence v**  
Opatjem selu

*faza*

**OPIS NAMERE**

*pripravljaivec*

**Občina Miren – Kostanjevica,**  
Miren 137, 5291 Miren

*izdelovalec*

**STUDIO 3 d.o.o. Ajdovščina**  
Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina

*odgovorni vodja izdelave akta*

**Viljem Fabčič,** univ.dipl.inž.arh., A-0050

*številka načrta*

**818-23**

*datum*

**december 2023**

*zadeva:*

## **Spremembe in dopolnitve št. 2**

**Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu**

*predmet:* **OPIS NAMERE**

**akt:**

Občina Miren - Kostanjevica pričenja s pripravo sprememb in dopolnitev št. 2 Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu (sdOPPN; Uradni list RS, št. 108/20 in 42/23).

**območje akta:**

Območje sdOPPN obsega zemljišče parcel št. 2217/1, 2217/2, 2220, 2221, 2222, 2223, 2235/1 ter dele parcel št. 2224, 2225, 2226, 2234/1, 2235/2, vse k.o. 2328 Opatje selo.

**namen sdOPPN:**

Prostorski načrt se spreminja zaradi potreb investitorjev, ki so se izkazale po uveljavitvi OPPN in sicer zaradi sprememb na trgu nepremičnin, ki izkazujejo interes po racionalnejši izrabi površin.

**spremembe:**

Spremembe se pripravijo v skladu z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP).

Spremembe obsegajo:

1. dopustitev gradnje dvojčkov in razdelitev na po dve gradbeni parceli stavb v prostorskih enotah 4 in 10,
2. sprememba najmanjših odmikov na 3 m med prostorskima enotama 3 in 4 ter med 4 in 5,
3. sprememba najmanjšega odmika na 3 m na zahodnem delu prostorske enote 10,
4. na gradbenih parcelah stavb št. 4 in 10 se dopusti tudi možnost gradnje po dveh dvojčkov z lastnim vhodom iz pritličja,
5. določitev dodatne gradbene parcele št. 18.

**obrazložitev:**

Naročnik sdOPPN, ki je hkrati lastnik zemljišč v območju OPPN, je pri prodaji gradbenih parcel ugotovil majhno zanimanje za velike parcele in zelo veliko povpraševanje po manjših gradbenih parcelah. Z dopustitvijo manjših parcel, ki ustrezajo gradnjam dvojčkov se pozidava zgosti. Zgoščevanje pozidave pa je skladno z aktualnimi usmeritvami po racionalnejši izrabi prostora in uporabi gospodarske javne infrastrukture.

Nova gradbena parcela št. 18 se določi v delu dosedanjega območja ohranjanja narave. Skladno s tem se to območje zmanjša. ZRSVN je v smernicah št. 5-III-1047/2-o-18/ACG na osnutek izhodiščnega OPPN izpostavil pomen ohranjanja vrtače, ki se nahaja vzhodno od območja OPPN. Zaradi tega se je v izhodiščnem OPPN izvzelo bližnji gradbeni parceli ter določilo območje ohranjanja narave na celotni površini prej načrtovanih gradbenih parcel.

Od izdaje smernic se je stanje v prostoru pomembno spremenilo. V vrtačo so domačini vrsto let odlagali odpadke. Zemljišče pretežnega dela vrtače je naročnik OPPN odkupil in temeljito očistil. V vrtači in njeni neposredni okolici se je vzpostavilo naravno stanje.

Na podlagi uveljavljenega OPPN se je območje v celoti komunalno opremilo in tudi že delno pozidalo.

Do območja nove gradbene parcele št. 18 (prej je bila to št. 17) se je že zgradila vsa potrebna komunalna oprema. Ker gre za stavbno zemljišče, se predlaga sprememba OPPN tako, da bo tudi na tem zemljišču dopuščena gradnja. Z ozirom na naravovarstveni pomen ohranjanja vrtače se območje dopuščene gradnje (znotraj gradbene meje) omeji

na površino izven območja vrtače. Gradbena meja je tako odmaknjena od območja vrtače. Območje vrtače se še vedno ohrani kot območje ohranjanja narave in v njemu se ne dopusti nobene gradnje, torej tudi ne podpornih zidov, talnih ureditev, kot tudi ne posegov v tla.

To zemljišče je v lasti Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Naročnik želi to zemljišče odkupiti, ga ustrezno sanirati in skrbeti, da se ne bo več nadaljevalo odlaganje odpadkov. Sklad pogojuje prodajo s pridobitvijo mnenja ZRSVN iz katerega bo razvidna možnost ureditve gradbene parcele.

Izsek iz osnutka izhodiščnega OPPN:



Izsek iz veljavnega OPPN:



Predlagana sprememba:

