



Številka: 3503-0002/2021-25

Datum: 23. 04. 2026

Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica

Predlog

Naslov zadeve za obravnavo in sprejem

**Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 13
v Opatjem selu – prva obravnava**

Gradivo za obravnavo na seji	24. redni seji
Točka dnevnega reda	12
Predlagatelj	Marjan Marušič, Kocjančičeva ulica 28, 5280 Ankaran
Pripravljallec gradiva	IB studio d.o.o., Ulica 15.maja 13, 6000 KOPER
Poročevalec/ka	Mag. Manuela Varljen, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1177 PA in PPN, IB studio
Pristojna delovna telesa	Odbor za okolje in prostor

Župan

Mauricij Humar

Priloge:

- Grafični del predloga OPPN OP 13
- Spremljajoči del predloga OPPN OP 13
- Tekstualni del predloga OPPN OP 13

Na podlagi 124., 127. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24, 25/25 in [75/25](#); ZUreP-3) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 2/16 – uradno prečiščeno besedilo, 62/16, 14/23 in 28/25) je občinski svet Občine Miren - Kostanjevica na ____ redni seji dne __. __. 2026 sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za območje EUP OP 13 v Opatjem selu

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za območje EUP OP 13 v Opatjem selu, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Ulica 15. maja 13, Koper, pod številko projekta 57/23 in identifikacijsko številko 4217.

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve;
 2. Območje z obstoječim parcelnim stanjem;
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
 4. Ureditvena situacija;
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;
 6. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 8. Predlog parcelacije.
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
 1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo;
 2. Prikaz stanja prostora;
 3. Strokovne podlage;
 4. Smernice nosilcev urejanja prostora;
 5. Mnenja nosilcev urejanja prostora;
 6. Elaborat ekonomike;
 7. Okoljsko poročilo (mnenje ZRSVN - ni potrebno izvesti);
 8. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
 9. Obrazložitev in utemeljitev;
 10. Povzetek za javnost.

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

3. člen
(namen OPPN)

- (1) S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje načrtuje prostorska ureditev za novo stanovanjsko zazidavo v naselju Opatje selo. Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.
- (2) OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukturo.

III. UMESTITEV NAČTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN zajema zemljišči s parcelnimi št. 1656 in 1658, obe k.o. 2328 Opatje selo.
- (2) Območje OPPN obsega okvirno 4.780 m².
- (3) Območje OPPN je prikazano v grafičnem delu na listu št. 2 – Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.
- (4) Izven območja OPPN se lahko posega z infrastrukturnimi vodi, če se pri projektiranju in gradnji izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od predvidene, pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

5. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja na južnem robu naselja Opatje selo.
- (2) Območje OPPN na jugozahodu, zahodu, severu in vzhodu meji na površine podeželskega naselja na jugu pa ga omejujejo kmetijske in gozdne površine.
- (3) Iz občinske ceste Opatje selo – Nova vas – Karavla (odsek LC 259061) na vzhodu se uredi nova ulica, ki bo omogočala dostop do posameznih parcel.
- (4) Območje se bo infrastrukturno navezovalo na obstoječo infrastrukturo, ki večinoma poteka v lokalni cesti ob vzhodnem robu območja OPPN.

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

6. člen (vrste dopustnih del in gradenj)

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- novogradnja,
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija,
- sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno s tem odlokom,
- odstranitev,
- vzdrževanje,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora.

7. člen (dopustne dejavnosti)

Osnovna dejavnost na območju OPPN je bivanje, dovoljene so tudi spremljajoče dejavnosti, ki ne presegajo 40% površine osnovnega objekta: delo na domu in storitvene dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja, vse brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

8. člen (vrste dopustnih objektov)

V skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), se na območju OPPN dopušča gradnja naslednjih stavb in objektov:

1. Glavni objekti:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe
2. Pomožni objekti:
 - nezahtevni in enostavni objekti skladno s prilogo 1 OPN
3. Ostali dopustni objekti, ki so potrebni za gradnjo in uporabo objektov iz prejšnjih alinej:
 - 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
 - 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
 - 22232 Čistilne naprave (samo za potrebe območja OPPN)
 - 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
 - 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
 - 24205 Ograje, oporni zidovi

9. člen (lega objektov)

- (1) Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta (kot npr. napušč, balkon itd.) od meje parcele namenjene gradnji je minimalno 4,00 m. Manjši odmik, vendar ne manj kot 2 m, je dopusten s soglasjem lastnika sosednje parcele oz. upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta. Objekti na dveh sosednjih gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo, ko se lastnika sosednjih zemljiških parcel sporazumeta in je zagotovljeno izpolnjevanje bistvenih zahtev.
- (2) Odmik nezahtevnega ali enostavnega objekta, ki se lahko gradi na parceli namenjeni gradnji, od sosednjih zemljišč je minimalno 1,50 m (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta).
- (3) Za ograje in oporne zidove je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. Z medsebojnim soglasjem lastnikov je možna gradnja ograje in opornih zidov na parcelni meji (skupne ograje in oporni zidovi).
- (4) Ne glede na prejšnji odstavek je minimalni odmik ograje ali opornega zidu od ceste 1,50 m.

10. člen (oblikovanje in velikost objektov)

- (1) Faktor zazidanosti parcele objekta (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi, ter celotno površino parcele objekta.
- (2) V območju OPPN je FZ največ 0,4. Velikost dodatne pozidave oziroma dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu je enaka kot na gradbeni parceli novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

- (3) Vertikalni gabariti:
 - (5) Etažnost stanovanjske stavbe je P+1. Dopustne so kleti.
- (4) Oblikovanje streh:
 - (6) Streha je dvokapna, dovoljeni so trokapni zaključki.
 - (7) Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta.
 - (8) Naklon streh je med 32-34 %. Del strehe je lahko naklona do 5 %, v skupni površini do največ 20 % površine tlorsne projekcije vseh strešin; ta del strehe mora biti nižji od slemena objekta vsaj 1 m.
 - (9) Strešna kritina strehe naklona 32-34 % je opečnata v barvi opeke.
 - (10) Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Naprave ne smejo segati nad sleme strehe.
- (5) Oblikovanje fasad:
 - Dovoljene barve fasad po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče, zelene in modre vsake v razponu od 200 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ali zelene ne sme presegati vrednosti rdeče komponente (npr. bela barva ali nenasičeni svetli toni toplih barv). RGB barvna lestvica (red-green-blue) je iz kombinacije osnovnih barv rdeče, zelene in modre, vsake v 256 odtenkih.
 - Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednosti).
 - Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les, fasadne plošče).

11. člen **(velikost in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni.
- (3) Strehe pomožnih objektov so lahko enokapne ali dvokapne z naklonom od 10% do 34%. Strešna kritina mora biti iz korcev ali korčni po izgledu podobna kritina.
- (4) Medsosedske ograje so lahko maksimalne višine 2,00 m. Ograje so zidane v kamnu, lahko se izvedejo v kombinaciji zidov s kovinsko ali leseno ograjo.

12. člen **(zunanje ureditve)**

- (1) Na gradbenih parcelah se uredijo dostopi, manipulativne površine in površine za mirujoč promet.
- (2) Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.
- (3) Ograje, zidovi, ozelenjeni oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti.

13. člen **(parcelacija)**

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na 4 parcele namenjene gradnji ter 1 parcelo za dostopno cesto.
- (2) Najmanjša velikost gradbene parcele objekta za stanovanjsko stavbo je 400 m².
- (3) Predlog parcelacije je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu št. 8 – Predlog parcelacije.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen (skupne določbe)

- (1) Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območja OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.
- (2) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.
- (3) Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI, se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi s smernicami in mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega soglasja.

15. člen (prometne ureditve)

- (1) Za dostop do novih gradbenih parcel in objektov se izvede nova asfaltirana dostopna cesta, ki se preko novega priključka naveže na obstoječo občinsko cesto Opatje selo – Nova vas – Karavla (odsek 259061).
- (2) Dimenzija dostopne ceste od profila P1 do P4 je 15 cm robnik + 250 cm vozni pas + 250 cm vozni pas + 15 cm robnik. Od profila P4 naprej 15 cm robnik + 200 cm vozni pas + 200 cm vozni pas + 40 cm bankina. Dostopna cesta se zaključi z obračališčem.

16. člen (mirujoči promet)

- (1) Površine za mirujoči promet se uredijo na gradbenih parcelah objektov.
- (2) Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN je potrebno upoštevati:
 - 3 PM za enostanovanjsko stavbo,
 - 2 PM za vsako stanovanje v dvostanovanjski stavbi.

17. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena je izgradnja novega vodovodnega omrežja vzdolž interne dostopne ceste za preskrbo objektov znotraj OPPN ter načrtovane stanovanjske stavbe na parceli 1655/1 k.o. Opatje selo, severno od obravnavanega območja, s pitno in požarno vodo.
- (2) Predvidena je priključitev na obstoječe razdelilno omrežje PE d110 Opatje selo, na vzhodni strani, na parceli št. 1658 k.o. Opatje selo.
- (3) Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomerom in ustreznim številom javnih hidrantov.
- (4) Voda za potrebe varovanja pred požari se zagotovi v skladu s predpisi s področja požarne varnosti.
- (5) Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

18. člen (fekalna in meteorna kanalizacija)

- (1) Na območju OPPN ni javnega kanalizacijskega omrežja. Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih vod.

- (2) Fekalne vode iz območja se za vsak objekt posebej zbira v lastno malo čistilno napravo, prečiščene vode so speljane v ponikovalnico oz ponikovalno polje.
- (3) Odpadne vode lahko ponikajo v ponikalnih poljih. Pri dimenzioniranju ponikalnih polj je potrebno upoštevati koeficient prepustnosti $k = 1,21 \times 10^{-4}$ m/s in varnostni faktor 2 (Tabela 2 Geološko geomehanskega poročila, Geologija d.o.o. Idrija, št. poročila 5748-191/2024-01, oktober 2024). Ponikalni objekti ne smejo biti locirani v vplivnem območju temeljev objektov.
- (4) Meteorne vode s streh objektov se vodijo preko peskolovov v rezervoarje kapnice ali v ponikovalna polja. Vse meteorne vode iz tlakovanih in povoznih površin se pred izpustom v ponikanje prečisti v lovilcih olj.
- (5) V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezni stanovanjski objekt mora biti razviden tip naprave-objekta za čiščenje, parametri prečiščene komunalne odpadne vode, stopnja čiščenja ter način odvajanja očiščene odpadne vode v okolje.
- (6) Nova interna dostopna cesta bo imela svojo meteorno kanalizacijo, ki se izvede z lovilcem olj in ponikovalnico. Sistem odvajanja meteornih vod z zasebnih cest, ne sme biti speljan na javne in obstoječe ceste.
- (7) Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin ter vplivnega območja temeljev objektov.
- (8) Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema je obvezna priključitev za vse objekte na območju OPPN.

19. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Predvidena je dograditev elektroenergetskega omrežja znotraj območja urejanja za potrebe predvidenih stanovanjskih objektov ter načrtovane stanovanjske stavbe na parceli 1655/1 k.o. Opatje selo, severno od obravnavanega območja.
- (2) Priključitev na javno elektroenergetsko omrežje se izvede na parceli št. 1658 k.o. Opatje selo, vzhodno od obravnavanega območja.
- (3) Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

20. člen (telekomunikacijsko omrežje)

Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije za telekomunikacijo, ki se naveže na obstoječo telekomunikacijsko omrežje. Kabelsko kanalizacijo se mora zgraditi skladno z navodili in internimi standardi končnega uporabnika – telekomunikacijskega podjetja.

21. člen (ravnanje z odpadki)

- (1) Način zbiranja in odvoza odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Miren-Kostanjevica.
- (2) Komunalne odpadke se zbira v sklopu zbiralnice, ki se nahaja severno, izven območja OPPN, neposredno ob državni cesti.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

22. člen (ohranjanje narave in kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja na območju ohranjanja narave:
 - območja Nature 2000: Kras (ID območja SI5000023)
 - območja Nature 2000: Kras (ID območja SI3000276)

- ekološko pomembno območje: Kras (ID območja 51100)
- (2) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.

23. člen **(varstvo tal in voda)**

- (1) Območje OPPN se nahaja na:
- območje varstvenih pasov vodnih virov pri Brestovici pri Komnu - III. varstveni pas (Odlok o varstvenih pasovih vodnih virov pri Brestovici pri Komnu, Uradno glasilo občina Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 14/83; Pravilnik o izvajanju tega odloka, Uradno glasilo občina Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 5/84).
- (2) Vse vozne in parkirne površine morajo imeti ustrezne robnike in morajo biti speljane preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo ter naprej v ponikovalnico.
- (3) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda se uskladi z določili veljavnih predpisov o emisiji snovi in toplote in odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode. Odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih vod v malih komunalnih čistilnih napravah je treba uskladiti z veljavnimi ustreznimi predpisi.
- (4) Vsi objekti, naprave in ureditve morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, vodni režim, poplavno varnost, stabilnost terena, na predvideno gradnjo in okolje nasploh.
- (5) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (6) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je smotrno načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.
- (7) Prometne cestne, manipulativne in intervencijske površine ter površine mirujočega prometa morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov usedalnikov, lovilcev olj.

24. člen **(varstvo zraka)**

- (1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih delcev v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).
- (2) Po končani gradnji se zagotovita učinkovita raba energije in energetska učinkovitost objektov.

25. člen **(varstvo pred hrupom)**

- (1) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:
- gradnja samo v dnevnem času;
 - uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
 - izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.
- (2) Toplotne črpalke, klimatske sisteme in tehnološko opremo, ki povzročata hrup, se mora umeščati tako, da ne bo prekomernih vplivov na bivalno okolje.

26. člen
(učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri zasnovi objektov in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov ter pripravo sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

27. člen
(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z varstvom pred škodljivim delovanjem voda in potresno ogroženostjo.
- (3) Za potrebe OPPN je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo (Geologija d.o.o. Idrija, št. poročila 5748-191/2024-01, oktober 2024).
- (4) Temeljenje objektov se izvede z odstranitvijo preperine direktno v raščeno kamninsko podlago – apnenec.
- (5) Pri izvedbi zemeljskih gradbenih del in temeljenju objektov je potrebno izvajati geomehanski nadzor, ki kontrolira geološko sestavo tal, ter po potrebi podaja dodatna navodila.
- (6) Bolj natančne pogoje temeljenja objektov, izvedbe nasipov, vkopnih brežin ali morebitnih ponikovalnih polj je potrebno podrobneje obdelati v nadaljnjih fazah projektiranja, ko bo definirana zasnova objektov (gabariti, dimenzije, obtežbe).
- (7) Vsi objekti morajo imeti urejeno dreniranje zalednih voda.
- (8) Projektni pospešek tal na območju OPPN je 0,15 g.

28. člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati:
 - potrebne odmike med objekti oz. potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
 - neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA Odstopanja

29. člen
(etapnost izvajanja)

- (1) Gradnja novih objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje objekta ter da je skladna z načrtovano infrastrukturno rešitvijo celotnega območja in dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.
- (2) Ureditve, ki jih določa OPPN, je dopustno izvajati v več etapah, pri čemer mora biti posamezna etapa (če se lahko izvaja ločeno od ostalih) funkcionalno zaključena in mora predstavljati del končne rešitve.

30. člen
(dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev)

- (1) Dopustna so odstopanja od načrtovanih rešitev, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu ali izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.
- (2) Dovoljena so odstopanja od grafično prikazane postavitve objektov, v kolikor so skladna z vsemi ostalimi določili tega odloka.
- (3) Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.
- (4) Dopustna so manjša odstopanja od prikazanih parcel, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu in zasnovi objektov komunalne infrastrukture in cest ter za tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, varstvenega vidika.
- (5) Posamezne gradbene parcele se lahko združujejo ali delijo na manjše enote tako, da ima nova parcela zagotovljen dostop in možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

IX. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

31. člen
(začasna raba zemljišča)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja ter ne ovirajo načrtovanih posegov.

32. člen
(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z veljavno zakonodajo, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33. člen
(vpogled podrobnega načrta)

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Miren-Kostanjevica.

34. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Datum:

Župan
Občine Miren-Kostanjevica
Mauricij Humar

OBRAZLOŽITEV:

Pravni akt:

Občina Miren-Kostanjevica pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt za območje OP13 v Opatjem selu. OPN Občine Miren-Kostanjevica določa, da se območje EUP OP 13 ureja na podlagi OPPN.

Območje akta:

Ureditveno območje obsega zemljišči s parcelnimi številkami 1656 in 1658, obe k.o. 2328 Opatje selo. Velikost območja je okvirno 4780 m².

Ureditveno območje OPPN obsega okvirno 4780 m² in ima predvideno stanovanjsko namensko rabo.

Z ureditvami OPPN se ne posega na območja državnih prostorskih načrtov (DPN).

Obrazložitev:

Naročnik OPPN, ki je hkrati lastnik zemljišč na območju OPPN.

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. Poleg gradnje novih objektov, je v območju predvidena tudi gradnja komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.

V času izdelave OPPN OP 13 so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora :

K pobudi OPPN je bilo pridobljeno:

- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica:
Mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor:
Obvestilo o dodelitvi ID številke prostorskemu aktu v zbirki prostorskih aktov.

Na osnutek OPPN so bila pridobljena naslednja mnenja NUP:

- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,
- RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev,
- RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat RS za vode,
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica (za RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo),
- RS, Ministrstvo za kulturo,
- Telekom Slovenije d.d.,
- Elektro Primorska d.d.,
- Zavod za gozdove Slovenije, OE Sežana,
- Kraški vodovod Sežana.

Na predlog OPPN so bila pridobljena naslednja mnenja NUP:

- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,
- RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat RS za vode,
- Elektro Primorska d.d.,

- Komunala Nova Gorica d.d.,
- Občina Miren-Kostanjevica.

OPPN OP 13 bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev in pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetske in elektronske infrastrukture

Pripravila:

Mag. Manuela Varljen univ.dipl.inž.arhitekture

OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

predlog

Občinski svet

Na podlagi 17.člena Statuta Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 2/16-uradno prečiščeno besedilo 62/16, 14/23 in 28/25) je Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica na svoji 24. redni seji dne 23.4.2026 sprejel naslednji

S K L E P

1.člen

Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica sprejme Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP13 v Opatjem selu.

2.člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka: 3503-0002/2021-26
Miren, dne:

Župan
Mauricij Humar