



Številka: 3503-0001/2021-71

Datum: 21. 05. 2026

Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica

Predlog za 1.obravnavo

Naslov zadeve za obravnavo in sprejem

**Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja
OP 21 v Opatjem selu – prva obravnava**

Gradivo za obravnavo na seji	25. redni seji
Točka dnevnega reda	7.
Predlagatelj	Lastniki parcel št. 1946, 1950/2, 2281, 2282/1, 2282/2, 2284/1, 2284/3, 2285/3, 2285/5, 2285/6, 2285/7, 2285/8, 2285/9 vse 2328 k.o. Opatje selo
Pripravljalec 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 za del OP 21
- Spremljajoči del predloga OPPN za del OP 21
- Tekstualni del predloga OPPN za del OP 21

Na podlagi 124., 127. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl.US [75/25 in 14/26](#); 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 del območja EUP OP 21 v Opatjem selu

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za del območja EUP OP 21 v Opatjem selu, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Ulica 15. maja 13, Koper, pod številko projekta 9/24 in identifikacijsko številko 4298.

2. člen
(vsebina in oblika odloka)

- (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 OPPN z obstoječim parcelnim stanjem;
 - 2.1 Uskladitev meje OPPN;
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
 4. Ureditvena situacija;
 - 4.1 Ureditvena situacija – Prikaz zasnove ureditve celotnega območja EUP OP 21;
 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.

3. člen
(strokovne podlage za namen OPPN)

Za namen priprave in sprejetja OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geološko geomehansko poročilo (Geologija d.o.o. Idrija, št. 5752-195/2024-01, oktober 2024; v nadaljevanju: GG študija),
- Idejna zasnova nove komunalne infrastrukture za del območja EUP OP21 v Opatjem selu (IGL d.o.o., št. 1181/2025, januar 2026),
- Geodetski načrt (Gromap d.o.o., št. 363-24, oktober 2024).

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

4. 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 elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

III. UMESTITEV NAČTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi št. 1946, 1950/2, 2281, 2282/1, 2282/2, 2284/1, 2284/3, 2285/3, 2285/5, 2285/6, 2285/7, 2285/8, 2285/9, vse k.o. Opatje selo.
- (2) Območje OPPN obsega okvirno 9.141 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.

6. člen (uskladitev meje OPPN)

V ureditvenem območju EUP OP 21 - del je predlagana uskladitev meje območja OPPN s parcelnimi mejami. V grafičnem delu na listu št. 2.1 – uskladitev meje OPPN, je prikazana obstoječa in predlagana nova meja OPPN.

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

- (1) Območje OPPN se nahaja na vzhodnem robu naselja Opatje selo.
- (2) Območje OPPN je obdano s stanovanjskimi površinami, v manjšem delu ga na jugu omejuje območje centralnih dejavnosti ter na JV delu prireditveni prostor Prvomajsko.
- (3) Dostop na območje OPPN je iz javne poti JP 760014 in JP 760016.
- (4) Območje se bo infrastrukturno navezovalo na obstoječo infrastrukturo, ki večinoma poteka v lokalni cesti na jugozahodu območja OPPN.

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

8. 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.

9. člen (dopustne dejavnosti)

Osnovna dejavnost na območju OPPN je bivanje, spremljajoče dejavnosti so lahko mirne poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem in ne presegajo 40% površine osnovnega objekta.

10. 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

11. člen (zasnova gradenj)

- (1) Na območju OPPN je predvidena izgradnja 5 prostostojećih stanovanjskih stavb.
- (2) 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.
- (3) V območju OPPN je $FZ = 0,4$.
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.

12. 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).

13. člen (oblikovanje in velikost objektov)

- (1) Vertikalni gabariti:
 - Etažnost stanovanjske stavbe je P+1. Dopustne so kleti.
 - Etažnost objekta je določena s številom etaž, pri čemer se kot etaža štejejo pritličje (P) in nadstropja (1, 2, 3...). Etažnost se meri od najnižje točke terena ob stavbi. Delni odkop terena ob stavbi zaradi dostopa do kletnih prostorov (odkop v širini dostopa), se ne upošteva pri določitvi najnižje točke terena ob stavbi.
 - Pritličje (P) je del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.
- (2) Oblikovanje streh:
 - Streha je dvokapna, dovoljeni so trokapni zaključki.
 - Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta.
 - Naklon streh je med 32-34 %. Del strehe je lahko naklona do 5 %, v skupni površini do največ 20 % površine tlorisne projekcije vseh strešin; ta del strehe mora biti nižji od slemena objekta vsaj 1 m.
 - Strešna kritina strehe naklona 32-34 % je opečnata v barvi opeke.
 - 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.
- (3) 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).

14. 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%, praviloma usklajene s streho glavnega objekta. 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.

15. člen (zunanje ureditve)

- (1) Na gradbenih parcelah se uredijo dostopi, površine za mirujoč promet in manipulativne površine tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto.
- (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 cestnega priključka na javno pot.

16. člen (parcelacija)

- (1) Predlog parcelacije je prikazan v grafičnem delu na listu št. 8 - Predlog parcelacije. Prikazana je izhodiščna ureditev parcel za gradnjo stanovanjskih objektov in cestne infrastrukture.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo je 400 m².

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

17. člen (prometne ureditve)

- (1) Na območju je predvideno zgraditi dodatno prometno infrastrukturo – dovozno pot A do parcel 1 in 2 ter dovozno pot B do parcel 3 in 4.
- (2) Dovozna pot A se uredi kot zasebna dovozna pot, ki se preko parcele št. 2285/3 k.o. Opatje selo, priključuje na javno pot JP 760014.
- (3) Dovozna pot B se, do izgradnje nove ceste za Opatje selo, preko obstoječega priključka naveže na javno pot JP 760016. Po izgradnji nove ceste za Opatje selo se priključek izvede skladno s projektom za izgradnjo nove ceste.
- (4) Dostop do parcele 6 se predvidi kot nov cestni priključek na javno pot JP 760016.

18. člen (mirujoči promet)

- (1) Površine za mirujoči promet se uredijo na gradbenih parcelah stanovanjskih 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.

19. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Za potrebe načrtovanih gradenj na parcelah 1 in 2 je predvideno priključevanje na vejo predvidenega javnega vodovoda v trasi javne poti JP 760014. Parceli 3 in 4 se

navežeta na predvideni javni vodovod v načrtovani novi cesti za Opatje selo. Za parcelo 6 je predvideno priključevanje na obstoječi javni vodovod v križišču javne poti JP 760016 in JP 760014.

- (2) Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom.
- (3) Voda za potrebe varovanja pred požari se zagotovi v skladu s predpisi s področja požarne varnosti.
- (4) 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.

20. 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 oziroma ponikovalno polje.
- (3) Odpadne vode lahko ponikajo v ponikalnih poljih. Pri dimenzioniranju ponikalnih polj je potrebno upoštevati koeficient prepustnosti $k = 4,26 \times 10^{-5}$ m/s in varnostni faktor 2 (Tabela 2 GG študije). 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 dovozna pot A bo imela samostojen sistem odvajanja meteornih vod, z lovilec olj in ponikovalnico. Odvajanje meteornih vod z zasebnih cest ne sme biti speljano na javne ali obstoječe ceste.
- (7) Meteorna kanalizacija dovozne poti B se uredi v okviru projektne dokumentacije za novo cesto za Opatje selo.
- (8) Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin ter vplivnega območja temeljev objektov.
- (9) Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema je obvezna priključitev za vse objekte na območju OPPN.

21. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

Za potrebe načrtovanih gradenj je predvideno priključevanje na obstoječe kabelsko elektroenergetsko omrežje. Mesto priključka je predvideno v razdelilni omarici RO1 »OP21« ob KJC.

22. člen **(omrežje elektronskih komunikacij)**

Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije za elektronske komunikacije, ki se navezuje na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Kabelsko kanalizacijo je treba zgraditi skladno z navodili in internimi standardi končnega uporabnika – operaterja elektronskih komunikacij.

23. 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 predvidene zbiralnice, ob obstoječi javni poti JP 760016.

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

24. člen (ohranjanje narave in kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja na območju ohranjanja narave:
 - območja naravne vrednote: Karbonati
 - območja naravne vrednote: Kras
 - območja Nature 2000: Kras (ID območja SPA-SI5000023)
 - območja Nature 2000: Kras (ID območja SAC-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.
- (3) V primeru odkritja potencialnih geoloških naravnih vrednot (minerali, fosili, stratigrafski stik K-Tc) in podzemnih geomorfoloških naravnih vrednot (jame, brezna) med zemeljskimi deli mora fizična ali pravna oseba, ki izvaja poseg ali dejavnost med katero je prišlo do najdbe, začasno ustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave. Enako velja v primeru najdb jamskih objektov.
- (4) Odstranjevanje lesne zarasti v času gnezdenja ptic, negativno vpliva na uspešnost reprodukcije in posledično privede do zmanjšanja števila mladičev in populacije navedenih vrst. Morebitno poseganje v vegetacijo in odstranjevanje lesne zarasti naj se izvaja v času od 1. avgusta tekočega leta do 1. marca naslednjega leta.

25. člen (varstvo tal in voda)

- (1) Območje OPPN se nahaja v:
 - 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 s svojo 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 smotno načrtovati rešitve za varčno in smotno 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.

26. 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.

27. 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 povzroča hrup, se mora umeščati tako, da ne bo prekomernih vplivov na bivalno okolje.

28. 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

29. 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) Temeljenje objektov se izvede z odstranitvijo preperine direktno v raščeno kamninsko podlago – apnenec.
- (4) Pri izvedbi zemeljskih gradbenih del, temeljenju objektov ter izvedbi ceste je potrebno izvajati geomehanski nadzor, ki kontrolira geološko sestavo tal, ter po potrebi podaja dodatna navodila.
- (5) 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).
- (6) Vsi objekti morajo imeti urejeno dreniranje zalednih voda.
- (7) Projektni pospešek tal na območju OPPN je 0,15 g.

30. člen **(varstvo pred požarom)**

- (1) Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati:
 - (1) potrebne odmike med objekti oz. potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
 - (2) pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
 - (3) neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
 - (4) 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

31. 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.

32. 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 je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) V grafičnem delu so prikazana mesta uvozov na posamezne parcele, ki se lahko zaradi prilagoditve konfiguraciji terena in zagotavljanja varnega vključevanja v promet smiselno zamaknejo.

IX. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

33. 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.

34. 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

35. člen

(vpogled podrobnega načrta)

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

36. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum:

OBRAZLOŽITEV:

Pravni akt:

Občina Miren-Kostanjevica pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt za del območja OP 21 v Opatjem selu. OPN Občine Miren-Kostanjevica določa, da se območje EUP OP 21 ureja na podlagi OPPN.

Območje akta:

Območje OPPN OP 21 je večje, vendar se ga bo urejalo le del. Kljub temu, je bila predvidena ureditev za celoto, šele nato se je uredilo le del tega območja.

Območje OPPN zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi št. 1946, 1950/2, 2281, 2282/1, 2282/2, 2284/1, 2284/3, 2285/3, 2285/5, 2285/6, 2285/7, 2285/8, 2285/9, vse k.o. Opatje selo.

Območje OPPN obsega okvirno 9.141 m².

Obrazložitev:

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.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

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,

Pripravila:

Mag. Manuela Varljen univ.dipl.inž.arhitekture

Predlog za 1. obravnavo

OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

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 25. redni seji dne 21.5.2026 sprejel naslednji

S K L E P

1.člen

Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica sprejme Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja OP 21 v Opatjem selu.

2.člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka: 3503-0001/2021-72
Miren, dne 22.maja 2026

Župan
Občine Miren-Kostanjevica
Mauricij Humar