



**Občina Miren-Kostanjevica**  
Miren 137, Miren 5291  
t 05 330 46 70  
f 05 330 46 82  
tajništvo@mlren-kostanjevica.si

Datum: 14. 1. 2022  
Številka: 3516-7/2022-2

Prejeto	19. 01. 2022	0093-04
Vredn.		Priloge
Številka zadeve	477-280/2020/14	
Vsebnost		

**MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO, Direktorat za stvarno premoženje**  
Sektor za sistemsko urejanje  
Tržaška cesta 21  
1000 Ljubljana

Vaša št.: 477-280/2020/9

### LOKACIJSKA INFORMACIJA za projektiranje objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

#### 1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

- vrsta gradnje oziroma drugih del: **gradnja novega objekta**
- vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- stavba:	
- gradbeno inženirski objekt:	
- enostavni objekt:	
- drugo:	Splošna gradnja

#### 2. PODATKI O ZEMLJIŠKIH PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- k.o. BILJE (2318) parc. št. 143/3, 143/5
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: Nogometno igrišče

#### 3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKIH PARCEL

Prostorski načrt občine:

**Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, št. 85/13, 10/14, 50/14, 87/15, 21/16, 14/20)**

- Podrobni prostorski načrt občine: /  
 Regionalni prostorski načrt: /  
 Občinski lokacijski načrt: /  
 Državni prostorski načrt: /

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren – Kostanjevica, njegove spremembe in dopolnitve in izvedbeni del kartografskega dela načrta sta na vpogled na spletni strani občine Miren-Kostanjevica preko povezave <https://www.miren-kostanjevica.si/obcina/obcinski-predpisi/prostorski-plan/obcinski-prostorski-naclrt/?highlight=prostorski%20plan>.

Spodaj izpisane vsebine se nanašajo na parcelo, vrsto gradnje in vrsto objekta po podatkih na vlogi za izdajo lokacijske informacije.

#### 4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- k.o. BILJE (2318)
  - o parc. št. 143/3

- Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**  
 Podrobnejša namenska raba: **ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport**  
 Oznaka enote urejanja prostora: **BI 14**
- o parc. št. **143/5**  
 Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**  
 Podrobnejša namenska raba: **SS - stanovanjske površine**  
 Oznaka enote urejanja prostora: **BI 15**

## **5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV**

- vrsta varovanja oziroma omejitve:
  - o k.o. **BILJE (2318)**
    - parc. št. **143/3**
      - območje kulturne dediščine Bilje - Arheološko območje Praprotno in Križcijan z oznako 4748 (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinski spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Nova Gorica (Uradno glasilo (Gorica), št. 8/85-275))
    - parc. št. **143/5**
      - območje kulturne dediščine Bilje - Arheološko območje Praprotno in Križcijan z oznako 4748 (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinski spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Nova Gorica (Uradno glasilo (Gorica), št. 8/85-275))

## **6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN**

### **6.1. Vrste dopustnih dejavnosti**

Merila in pogoji opredeljeni v 46. in 89. členu Odloka o OPN:

- Za vsako namensko rabo prostora so določene osnovne, spremljajoče in izključujoče dejavnosti. Opredeljene so v poglavju III.4. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji. Spremljajoče dejavnosti lahko dosežajo do 50% BTP posameznega objekta. Za območja površin podraželskega naselja – SK in razpršene poselitve - A, lahko spremljajoče dejavnosti presežejo 50%.  
~~Izključujoče dejavnosti so tiste dejavnosti, ki se jih na določenem območju namenske rabe ne sme umeščati.~~
- **parc.št. 143/5 (k.o. 2318-BILJE), BI 15**  
 Osnovna dejavnost je bivanje, spremljajoče dejavnosti so družbene dejavnosti, poslovne dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.  
 Izključujoče dejavnosti so proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, gostinstvo in turizem, vzdrževanje in popravila motornih vozil.
- **parc.št. 143/3 (k.o. 2318-BILJE), BI 14**  
 Osnovne dejavnosti so rekreacija, šport na prostem, oddih, spremljajoče dejavnosti so kulturne, razvedrilne dejavnosti, gostinstvo in turizem, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.  
 Izključujoče dejavnosti so bivanje, poslovne, proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje.

### **Posebni izvedbeni pogoji**

/

### **6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del**

Merila in pogoji opredeljeni v 43., 44. in 45. členu Odloka o OPN:

- Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč, razen gradenj izven stavbnih zemljišč, ki jih dopuščata zakon in ta odlok.
- Dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih.
- Rekonstrukcije vseh legalno zgrajenih objektov so dovoljene na vseh vrstah namenskih rab.
- 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 nestavbnih 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.
- Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za tiste dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.
- 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.
- 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 odstranitev objektov ter spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. Dopustna je tudi gradnja objektov pod nivojem terena.
- Namembnost enostavnih in nezahtevnih objektov naj dopolnjuje namembnost obstoječe pozidave oziroma naj ne bo v nasprotju z dejavnostmi, ki jih dovoljuje namenska raba prostora, določena v prostorskem aktu in naj osnovne namenske rabe prostora ne ovira. Enostavni in nezahtevni objekti niso namenjeni bivanju.
- Majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe zazidave lahko stojijo le na funkcionalni parceli legalno zgrajenega manj zahtevnega ali zahtevnega objekta. Določilo ne velja za objekte na zelenih površinah.
- Znotraj območij naselij niso dovoljene protihrupne ograje.
- Objekti za oglaševanje velikosti do 12 m<sup>2</sup> so dovoljeni na območjih proizvodnih dejavnosti. Na ostalih stavbnih površinah je dovoljeno umeščanje plakatnih stebrov in panojev do velikosti 4 m<sup>2</sup>, ki so del obstoječih stavb. Objekte za oglaševanje se prednostno namešča na javnih površinah. Oglaševanje za lastne potrebe je dopustno na stavbah v vseh enotah urejanja prostora in na parcelah objektov, v katerih se opravlja dejavnost.
- **parc.št. 143/3 (k.o. 2318-BILJE), BI 14**
- Parkirne površine namenjene avtomodom je možno načrtovati v prostorskih enotah z namensko rabo B, P in ZS, če je ta namenjena kampu.

### 6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen

Merila in pogoji opredeljeni v 47. členu Odloka o OPN ter v poglavju III.4 in Prilogi 2 Odloka o OPN:

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov so v Prilogi 1.

- **parc.št. 143/5 (k.o. 2318-BILJE), BI 15**

Enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, garažne stavbe, športna igrišča, drugi objekti za šport rekreacijo in prosti čas, parkirišča, oporni zidovi, škarpe

- **parc.št. 143/3 (k.o. 2318-BILJE), BI 14**

Gostilne, restavracije, točilnice – do 60 m<sup>2</sup> BTP za bare, točilnice, ipd ter 120 m<sup>2</sup> za gostilne in restavracije kot sestavni del oskrbnih dejavnosti zelene površine, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev – samo sanitarne stavbe v počitniških kampih, športna igrišča, drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, parkirišča, na območjih kampov tudi za avtodome, oporni zidovi, škarpe.

#### Posebni izvedbeni pogoji

/

## 7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

### 7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

#### Tipologija zazidave

Merila in pogoji opredeljeni v 50. členu Odloka o OPN:

- **parc.št. 143/5 (k.o. 2318-BILJE), BI 15**  
Prostostoječa

#### Velikost in zmogljivost objekta

Merila in pogoji opredeljeni v 49. členu Odloka o OPN in v tabelah 90. – 101. člena Odloka o OPN:

- **parc.št. 143/5 (k.o. 2318-BILJE), BI 15**

Etažnost osnovnega kubusa praviloma P+1. Izjeme z nižjo etažnostjo so dovoljene, ko stavbe ne mejijo na oblikovanje javne prostore ali zaradi drugih izrednih utemeljenih razlogov in omejitev. Višje etažnosti niso dovoljene.

- 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.
- **parc.št. 143/3 (k.o. 2318-BILJE), BI 14**  
Etažnost osnovnega kubusa stavbe max P+1.

### Posebni izvedbeni pogoji

/

#### Oblikovanje zunanje podobe objekta

- 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.

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.

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 nezdružljivimi nakloni, slemeni in kritinami, frčade).

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.

Oporni zidovi, višji od 1,5 m, morajo biti ozelenjeni.

Enostavni in nezahtevni objekti naj s svojo velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne kvarijo splošnega videza prostora in v prostoru ne izstopajo. V primeru dopolnitve obstoječe pozidave naj z oblikovnimi značilnostmi ne odstopajo od že zgrajenih objektov oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov.

### Posebni izvedbeni pogoji

/

#### Legat objekta na zemljišču

Merila in pogoji opredeljeni v 48. členu Odloka OPN:

- 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. 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.

Navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače.

Če so odmiki zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od odmkov določenih v drugem odstavku tega člena oziroma odmkov 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.

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.

Nove stavbe se lahko gradi tudi bliže od odmikov, 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.

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. Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov se medsosenske 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.

Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od cestišča 1,5 m, razen če upravljavalec ceste soglašata z manjšim odkikom ali če je ta določen z regulacijsko linijo.

### **Posebni izvedbeni pogoji**

/

### **Ureditev okolice objekta**

Merila in pogoji opredeljeni v 51. členu Odloka o OPN:

- Zasaditev površin je treba izvajati s funkcionalnimi drevesi. 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. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. Obstoječe drevorede je treba ohranjati in obnavljati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti.

### **Posebni izvedbeni pogoji**

/

### **Stopnja izkoriščenosti zemljišča**

- **parc.št. 143/5 (k.o. 2318-BILJE), BI 15**  
Faktor zazidanosti je 0,4.

### **Posebni izvedbeni pogoji**

/

### **Velikost in oblika gradbene parcele**

Merila in pogoji opredeljeni v 49. členu Odloka o OPN in tabelah 90. – 101. člena Odloka o OPN.

- 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).

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

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.

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 1000 m<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).

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.

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.

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

~~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.~~

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.

### Posebni izvedbeni pogoji

/

#### Druga merila in pogoji

- **parc.št. 143/3 (k.o. 2318-BILJE), BI 12, BI 14**  
Vse ureditve in gradnje morajo biti znotraj EUP oblikovno poenotene ter smiselno usklajene z zunanjimi ureditvami stičnih območij.  
Pri oblikovanju objektov in njihovem umeščanju v prostor se ohranja značilen stik naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur.
- **parc.št. 143/3 (k.o. 2318-BILJE), BI 12, BI 14**  
Ohranjajo se tudi vidno privlačni deli krajine, vedute oziroma kvalitetni pogledi.  
Na območju rekreativnih dejavnosti na meji z odprto krajino je zaradi varovanja naravne krajine potrebna premišljena izvedba krajinskih ureditev na podlagi načrtov krajinske arhitekture.

#### 7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture

Merila in pogoji za priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture so opredeljeni v 57., 58. in 59. členu Odloka OPN:

### Minimalna komunalna oskrba

- 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.
- 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.

### Komunalna infrastruktura

- 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.

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.

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.

Lastnih priključkov na GJl ne smejo imeti pomožni kmetijsko gozdarski objekti, grajeni na kmetijskih in gozdnih zemljiščih na robu stavbnih površin, majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe zazidave. Priključkov na GJl ne smejo imeti pomožni kmetijsko gozdarski objekti, grajeni na kmetijskih zemljiščih v odprti krajini in objekti za rejo živali, grajeni na kmetijskih zemljiščih v odprti krajini. Ostali enostavni in nezahtevni objekti so lahko samostojno priključeni na omrežja GJl.

### Posebni izvedbeni pogoji

I

#### Prometna infrastruktura

- Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto. Na javno cesto je treba več objektov praviloma priključevati s skupnim priključkom.

Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto.

Novo slepo zaključene ceste morajo imeti obračališča.

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.

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.

Števila obstoječih parkirnih mest ob večstanovanjskih objektih ni dovoljeno zmanjševati.

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.

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.).

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 35 m <sup>2</sup> koristne stanovanjske površine	1 PM
za stanovanje od 36 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup> koristne stanovanjske površine	1,5 PM
za stanovanje od 61 m <sup>2</sup> do 100 m <sup>2</sup> koristne stanovanjske površine	2 PM
za stanovanje nad 100 m <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
Poslovno trgovske dejavnosti	
Stavbe javne uprave	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine
Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine
Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine
Trgovski lokal (trgovski lokal pod 100 m <sup>2</sup> )	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (trgovina med 100 in 500 m <sup>2</sup> )	1 PM/50 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 4 PM
Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m <sup>2</sup> )	1 PM/35 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m <sup>2</sup> )	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/40 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri)	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Bencinski servisi	1 PM/30 m <sup>2</sup> prodajnih površin ne manj kot 3PM
Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, lekarne ...)	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine ne manj kot 2 PM
Stavbe za druge storitvene dejavnosti (avtopralnice)	3 PM/pralno mesto
Športne dejavnosti	



Športna igrišča – stadion	1 PM/200 m2 BTP od tega 20% PM za avtobuse
Športna igrišča – igrišča za tenis	4 PM/igrišče
Športna igrišča (javna kopališča)	1 PM/150 m2 površine javnega kopališča
Športne dvorane s prostori za gledalce	1 PM/30 m2 BTP od tega 20% PM za avtobuse
Športne dvorane (večnamenske dvorane, pretežno namenjene razvedrilu) (wellness, fizioterapija, fitness ipd.)	1PM/15 m2 BTP
Posebne dejavnosti	
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/1,5 sobo
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže + 1 PM/tekoči meter točilnega pulta – ne manj kot 5PM
Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča)	1 PM/10 ležišč
Družbene dejavnosti	
Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	1 PM/5 sedežev
Muzeji in knjižnice	1 PM/80 m2 BTP
Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/10 sedežev
Stavbe za zdravstvo (zdravstveni dom, ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/25 m2 BTP ne manj kot 2 PM
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole)	1 PM/učilnico + 0,5 PM/učilnico za kratkotrajno parkiranje staršev
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (srednje šole)	1,5 PM/učilnico
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju)	1,25 PM/učilnico + 0,5 PM/učilnico za kratkotrajno parkiranje staršev
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (visoke šole)	1 PM/25 m2 BTP
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (otroški vrtci)	1,25 PM/oddelek + 0,5 PM/učilnico za kratkotrajno parkiranje staršev
Proizvodne dejavnosti	
Druge nestanovanjske kmetijske stavbe Stavbe za spravilo pridelka	ne manj kot 1 PM
Industrijske stavbe (do 200 m2)	1 PM/30 m2 BTP ne manj kot 2 PM
Industrijske stavbe (več kot 200 m2)	1 PM/50 m2 BTP
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150 m2 BTP
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	ne manj kot 3 PM
Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)	1 PM/80 m2 BTP
Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6 PM/popravilno mesto
Drugo	

Pokopališča Pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	1 PM/600 m2 ne manj kot 10 PM
Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (park)	1 PM/600 m2
Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (živalski vrt)	1 PM/600 m2 od tega 20% PM za avtobuse
Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (prevzgojni domovi, zapori, vojašnice, stavbe za nastanitev policistov, gasilcev)	1 PM/100 m2
Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe (stavbe in terminali na letališčih, železniških in avtobusnih postajah in v pristaniščih ter z njimi povezane stavbe)	1 PM/50 m2* *število PM upošteva tudi značaj objekta in dostop do javnega prometa

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 zaščiten pred vremenskimi vplivi.

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.

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

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

Z umestitvijo nezahtevnih in enostavnih objektov se število parkirnih mest za osnovni objekt ne sme zmanjševati pod predpisan normativ.

#### Posebni izvedbeni pogoji

/

#### Energetska infrastruktura

/

#### Telekomunikacijska infrastruktura

/

#### Druga infrastruktura

- Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri gradnji novih objektov lahko v objektu ali na funkcionalni parceli objekta, h kateremu pripada. Locirano naj bo na utrjeni površini z odtokom in zaščiten pred vremenskimi vplivi. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.

### 7.3. Druga merila in pogoji

#### Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin

Merila in pogoji so opredeljeni v 68. – 82. členu Odloka OPN:

- Znotraj območij kulturne dediščine naj se umestitev nezahtevnih in enostavnih objektov v prostor predhodno preveri in nemoteče vključi v prostorski kontekst. Za njihovo postavitve je treba pridobiti soglasje pristojnega nosilca urejanja prostora.

Za posege na objektih in območjih varovane kulturne dediščine, ki obsega spomenike, registrirano dediščino, varstvena območja dediščine in območja arheoloških ostalin, je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje kulturne dediščine.

Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje pristojnih služb.

Za vse posege na poplavnih območjih je treba pridobiti soglasje pristojnih služb.

#### Posebni izvedbeni pogoji

/

#### Merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov

/

#### Druga merila in pogoji

- Pravilnik o metodologiji za določanje območij ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Ur.l. RS št. 60/07) Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur.l. RS št. 89/08)

---

## 8. PROSTORSKI UKREPI

---

### 8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica občine: Skladno z **Odlok o predkupni pravici Občine Miren – Kostanjevica na nepremičninah (uradne objave OKO, št. 19/03)** Občina na predmetnem zemljišču ima predkupno pravico.
- začasni ukrepi za zavarovanje: /
- komasacija: /

### 8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:

- prepoved parcelacije zemljišč: /
- prepoved prometa z zemljišči: /
- prepoved urejanja trajnih nasadov: /
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- prepoved izvajanja gradenj: /

---

## 9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

---

### 9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja

- k.o. **BILJE (2318)**
  - parc. št. **143/3**
    - območje kulturne dediščine Bilje - Arheološko območje Praprotno in Križcijan z oznako 4748 (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinski spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Nova Gorica (Uradno glasilo (Gorica), št. 8/85-275))
  - parc. št. **143/5**
    - območje kulturne dediščine Bilje - Arheološko območje Praprotno in Križcijan z oznako 4748 (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinski spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Nova Gorica (Uradno glasilo (Gorica), št. 8/85-275))

### 9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče

/

---

## 10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

---

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev prostorskega akta, oz. do sprejetja novega akta.

---

## 11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

---

- program priprave prostorskega akta: **Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev št. 5 Občinskega prostorskega načrta Občine Miren-Kostanjevica (Ur. l. RS št. 8/2018).**
- faza priprave/ predviden rok sprejema: /
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

---

## 12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

---

Kateri so tisti pogoji za gradnjo enostavnih objektov, ki morajo biti izpolnjeni, da za njihovo gradnjo ni potrebno gradbeno dovoljenje ter ugotavljanje njihovega izpolnjevanja določa Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/18).

### 13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

### 14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE

kopija kartografskega dela prostorskega akta:

Izsek iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren – Kostanjevica, M 1:5000

### 15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

V skladu s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) se upravna taksa za to Lokacijsko informacijo ne zaračuna.



Odgovorna oseba:

Višji svetovalec za okolje in prostor po  
pooblastilu št. 021-1/2020-1

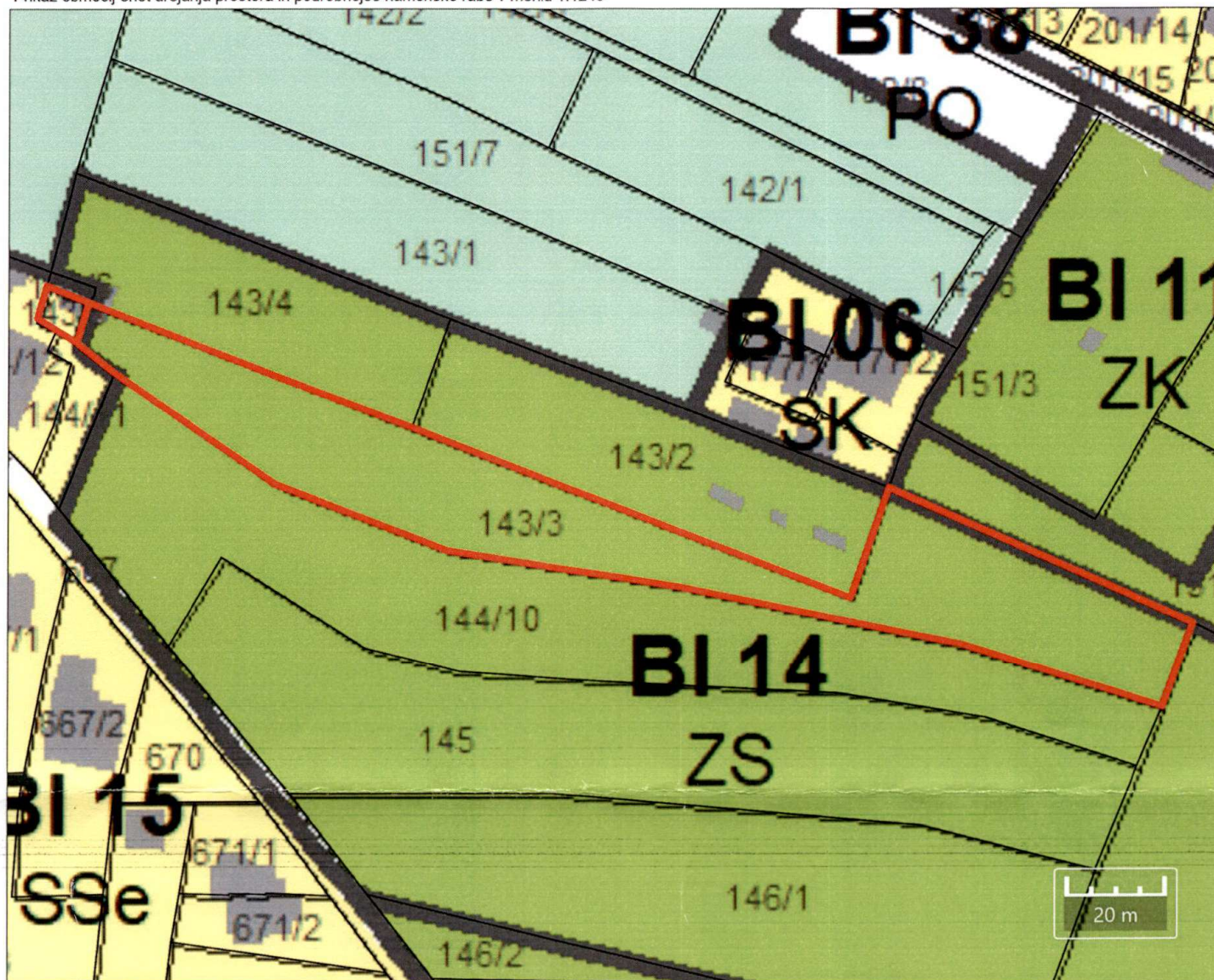
Erik Lasič



# IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE MIREN - KOSTANJEVICA

(Uradni list RS, št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015, 21/2016 in 14/2020)

Prikaz območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe v merilu 1:1243



## PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA TER OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

	Meja območja enote urejanja prostora		IP	Površine za industrijo		A	Območja razpršene poselitve
	Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora		IG	Gospodarske cone			Razpršena gradnja - zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)
	Meja občine		IK	Površine za objekti za kmetijsko proizvodnjo		K1	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
	<b>OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA</b>		BT	Površine za turizem		K2	Najboljša kmetijska zemljišča
	<b>SSe</b>		BC	Športni centri		G	Druga kmetijska zemljišča
	Stanovanjske površine (e - enodružinska gradnja)		ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport		G	OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
	<b>SSv</b>		ZP	Parki		VC	OBMOČJA VODA
	Stanovanjske površine (v - večstanovanjska gradnja)		ZD	Druge urejene zelene površine		f	Celinske vode
	<b>SK</b>		ZK	Pokopališča		OO	OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ
	<b>CU</b>		PC	Površine cest			Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
	Osrednja območja centralnih dejavnosti		PO	Ostale prometne površine			Ostala območja
	<b>CDk</b>		O	Območja okoljske infrastrukture			Topografski simbol za površine cest
	Druga območja centralnih dejavnosti (k - kulturne in verske dejavnosti)						
	<b>CDi</b>						
	Druga območja centralnih dejavnosti (i - vzgojne in izobraževalne dejavnosti)						
	<b>CDo</b>						
	Druga območja centralnih dejavnosti (o - trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt)						

Kopija je enaka originalu.  
Miren, 14. 01. 2022



Odgovorna oseba:

Erik Lasič

Višji svetovalec za okolje in prostor