



Občina Miren-Kostanjevica
Miren 137, Miren 5291
t 05 330 46 70
f 05 330 46 82
tajnistvo@miren-kostanjevica.si

Datum: 03.10.2023
Številka: 3516-184/2023-3

MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO, Direktorat za stvarno premoženje
Tržaška cesta 21
1000 Ljubljana

PROJEKTNI POGOJI 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:
- vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

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

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI, ZA KATERE SE IZDAJAJO PROJEKTNI POGOJI

- k.o. **OPATJE SELO (2328)** parc. št. 3673
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču:

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE

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-na crt/?highlight=prostorski%20plan>.

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

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- k.o. **OPATJE SELO (2328)**
 - parc. št. 3673
Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**

5. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

5.1. 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 podeželskega naselja – SK in razpršene poselitve - A, lahko spremljajoče dejavnosti presežejo 50%.
Izključujoče dejavnosti so tiste dejavnosti, ki se jih na določeno območje namenske rabe ne sme umeščati.
- Osnovna dejavnost je bivanje in površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, dodatne spremljajoče dejavnosti so predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, gostinstvo in turizem, trgovske in storitvene dejavnosti, obrt, vzdrževanje in popravila motornih vozil, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.
Izključujoče dejavnosti so proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje.

Posebni izvedbeni pogoji

/

5.2. 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 m² so dovoljeni na območjih proizvodnih dejavnosti. Na ostalih stavbnih površinah je dovoljeno umeščanje plakatnih stebrov in panojev do velikosti 4 m², 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.

5.3. 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.

- Enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, gostilne, restavracije, točilnice, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, tudi turistične kmetije, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe splošnega družbenega pomena, gasilski dom, stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe, stavbe za opravljanje verskih obredov, športna igrišča, drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, parkirišča, industrijske stavbe (samo za obrtne dejavnosti), oporni zidovi, škarpe.

Posebni izvedbeni pogoji

/

6. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

6.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

Tipologija zazidave

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

/

Velikost in zmogljivost objekta

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

- Zasnova stavb naj sledi adicijskemu načinu gradnje - adicija stavbnih mas dovoljena vzdolž daljše osi stavbe, lahko tudi lomljeno ali tako, da z osnovno stavbo tvori notranje dvorišče (borjač); Minimalna višina osnovnega kubusa stavbe je 5,5 m; Osnovni kubus stavbe ima praviloma etažnost P+1. Izjeme z nižjo etažnostjo / višino so dovoljene, ko stavbe ne mejijo na oblikovane javne prostore (ulični nizi, trgi,...) ali zaradi drugih izrednih utemeljenih razlogov in omejitev. Višje etažnosti niso dovoljene.
- Osnovni kubus stavbe je kvader. Kota pritličja je na terenu nagnjenem do 10% največ 50cm nad koto urejenega terena ob objektu.
- 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.

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.

- Barve fasad v barvah naravnega agregata svetlih tonov.
Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico.
Na osnovnih kubusih stavb so dovoljene dvokapnice, te lahko imajo trokapne zaključke.
Štirikapne strehe na objektih znotraj SK z družbenimi ali drugimi funkcijami.
Korčna oziroma korčni vizualno podobna kritina.
Na območjih naselbinske dediščine pri posegih v poti in ceste ni dovoljeno višanje nivoja terena v odnosu do kulturne dediščine. Na teh območjih morajo biti medsosedi zidovi praviloma kamniti (suhozid, zidan kamnit zid brez vidnih fug, ..) minimalno do višine 50 cm.
- Okenske odprtine morajo biti praviloma pokončni pravokotniki, razen ko je okenska odprtina panoramska ali gre za stekleno steno.
Vzdolžne fasade so lahko opremljene z gankom.
Balkoni na čelnih, ožjih fasadah praviloma niso dopustni.
Položne strehe, naklon med 15° in 25 °.
Obvezna kritina korci.
Obstoječi suhozidi se ohranjajo.
Priporoča se uporabo značilnih konstrukcijskih stavbnih členov (stebri, porton, zunanji hodnik,...) in lokalno prisotne materiale za gradnjo.
Na fasadah se uporablja lokalno prisotne materiale in načine obdelave (kamen, les, zaglajen omet svetlih barv).

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 odmkov, 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 midsoseske 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 upravljavec 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 drevede je treba ohranjati in obnavljati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti.

Posebni izvedbeni pogoji

/

Stopnja izkoriščenosti zemljišča

- Faktor zazidanosti je 0,7.

Posebni izvedbeni pogoji

/

Velikost in oblika gradbene parcele

Merila in pogoji opredeljeni v 49. členu Odloka o OPN in tabelah 90. – 101. členu 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 m²,

- v primerih, ko je funkcionalna parcela stanovanjske stavbe na namenski rabi SSe večja od 1000 m², se faktorji izrabe računajo za površino 1000 m²,
- najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo na namenski rabi SSs znaša 200 m² za en objekt v nizu;
- najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo na namenski rabi SK je 300 m²,
- največja velikost funkcionalne parcele objekta na območju razpršene gradnje znaša 500 m² 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

/

6.2. 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 GJI 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 GJI 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 GJI.

Posebni izvedbeni pogoji

/

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.

Nove 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 ² koristne stanovanjske površine	1 PM
za stanovanje od 36 m ² do 60 m ² koristne stanovanjske površine	1,5 PM
za stanovanje od 61 m ² do 100 m ² koristne stanovanjske površine	2 PM
za stanovanje nad 100 m ² 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 m2 BTP uporabne površine
Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	1 PM/30 m2 BTP uporabne površine
Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/30 m2 BTP uporabne površine
Trgovski lokal (trgovski lokal pod 100 m2)	1 PM/30 m2 BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (trgovina med 100 in 500 m2)	1 PM/50 m2 BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 4 PM
Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m2 BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)	1 PM/35 m2 BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m2)	1 PM/30 m2 BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/40 m2 BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri)	1 PM/25 m2 BTP uporabne prodajne površine
Bencinski servisi	1 PM/30 m2 prodajnih površin ne manj kot 3PM
Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, lekarne ...)	1 PM/30 m2 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, fitnes 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 (razstavnici 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 zaščitena 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

- Dostop do parcele št. 1655/1, k. o. Opatje selo je potrebno zagotoviti z obstoječo služnostjo preko parcele št. 3723, k. o. Opatje selo.

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 zaščiteno pred vremenskimi vplivi. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.

6.3. 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 nemojteče vključi v prostorski kontekst. Za njihovo postavitvev 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)

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI PROJEKTHNIH POGOJEV

Projektni pogoji veljajo do uveljavitve sprememb in dopolnitev prostorskega akta, oz. do sprejetja novega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI 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: /

9. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

V skladu s 44. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP) za projektne pogoje ni potrebno plačati takse ali drugih stroškov.

Odgovorna oseba:
Višji svetovalec za okolje in prostor po
pooblastilu št. 021-1/2020-1
Erik Lasič