

vrsta dokumentacije: **občinski podrobni prostorski načrt - OPPN**  
faza dokumentacije: **pobuda za pričetek postopka - izhodišča za pripravo OPPN**

investitorji in  
pobudniki:

Valter Jejčič, Ulica Vinka Vodopivca 146, Kromberk, 5000 Nova Gorica  
DIA d.o.o., Vojkova cesta 5, 5250 Solkan  
Boštjan Jaklič, Bevkova ulica 15, 5271 Vipava

ime dokumentacije:

**OPPN ZA ENOTI UREJANJA PROSTORA BI 22 IN BI 23 V BILJAH**

lokacija:

**Bi22: p. št. 715/1, 715/2 in \*82/3, vse k.o. Bilje**

**Bi 23: p. št. 51/4, 52/9, 50/4, 51/2, 52/3 –del, \*82/2, \*82/1, 50/2, 608/1 – del, 601/4 – del, 601/2 – del, vse k.o. Bilje**

**izdelovalec:**

Studio Črta  
Arh. Blanka Šuler s.p.  
Ulica tolminskih puntarjev 4  
5000 Nova Gorica

**odgovorna oseba izdelovalca:**

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.  
tel. 041 640 213, blanka.suler@siol.net

.....  
(podpis odgovorne osebe in žig)

**odgovorna prostorska načrtovalka:**

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.  
tel. 041 640 213, blanka.suler@siol.net

**identifikacijska številka:**

ZAPS 0158 A

.....  
(osebni žig, podpis)

**sodelavec:**

Boštjan Ukmar, univ.dipl.inž.arh.  
tel. 031 376 346, b.ukmar@gmail.com

.....  
(podpis)

številka dokumentacije:

**PA 01/2019**

kraj in datum izdelave dokumentacije:

**Nova Gorica, december 2019**

izvod št.:      1      2      3      4      5      6

## **VSEBINA IZHODIŠČ**

### **BESEDILO**

- 1. Namen in potreba po pripravi OPPN - investicijska namera**
- 2. Območje**
  - 2.1. Opis**
  - 2.2. Lastništvo**
  - 2.3. Možnost priključevanja na GJI**
  - 2.4. Družbena infrastruktura**
- 3. Opis ureditev in gradenj, predvidenih v pobudi**
  - 3.1. Faznost**
  - 3.2. Enota BI 22**
  - 3.3. Enota BI 23**
- 4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**
  - 4.1. enota BI 22**
  - 4.2. enota BI 23**
- 5. Skladnost pobude z nadrejenimi prostorskimi akti**
  - 5.1. Skladnost z veljavnimi in predvidenimi državnimi prostorskimi načrti**
  - 5.2. Skladnost s strateškim delom OPN**
  - 5.3. Skladnost z izvedbenim delom OPN**
    - 5.3.1. Namenska raba, dejavnosti**
    - 5.3.2. Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji**
    - 5.3.3. Posebni prostorski izvedbeni pogoji – usmeritve za izdelavo OPPN**
    - 5.3.4. Urbanistični načrt Bilje**
  - 5.4. Varovana območja in varovalni pasovi**
    - 5.4.1. Območje poplav**
    - 5.4.2. Območja in objekti kulturne dediščine**
    - 5.4.3. Varovalni pasovi prometne infrastrukture**
    - 5.4.4. Varovalni pasovi ostale gospodarske javne infrastrukture**
- 6. Okvirni roki priprave OPPN in investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**
  - 6.1. Investicije**
  - 6.2. Priprava OPPN**

### **GRAFIČNI DEL**

**List št. 1: lega območja OPPN v širšem prostoru**

**Listi št. 2-4: izseki iz OPPN z legendo**

**List št. 5: ureditvena situacija M 1:500**

**List št. 6: priključevanje na GJI M 1:500**

## TEKSTUALNI DEL IZHODIŠČ

### Seznam kratic

OPN – Občinski prostorski načrt Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS št. 85/2013, spremembe in dopolnitve 10/2014, 50/2014, 87/2015, 21/2016)  
OPPN – občinski podrobni prostorski načrt  
GJI – gospodarska javna infrastruktura  
NUP – nosilci urejanja prostora  
CPVO – celovita presoja vplivov na okolje  
OP – okoljsko poročilo  
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor  
PIS – prostorsko informacijski sistem

**Zakonska podlaga za pripravo izhodišč:** Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) – ZUreP-2

### 1. Namen in potreba po pripravi OPPN - investicijska namera

#### 1.1. Uporaba nepremičnin v lasti investitorjev

Investitorji potrebujejo podatke za odločitve glede ravnanja s svojimi nepremičninami.

Na zemljiščih in v objektih se trenutno odvijajo dejavnosti obrti in skladiščenja. Naštete dejavnosti niso skladne z namensko rabo zemljišč, določeno v OPN, vendar so stavbe legalne in imajo tudi uporabno dovoljenje (ključavničarska delavnica).

Investitorji želijo skladno z namensko rabo v OPN na nepremičninah zgraditi oziroma urediti stavbe in površine za stanovanjske in stanovanjsko-poslovne dejavnosti. V kolikor do sprejema OPPN ne bo prišlo oziroma se bodo skozi pripravo OPPN pojavile zahteve pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki bi za investitorje pomenile nesorazmerno povečanje predvidenih stroškov urejanja, bodo investitorji izvedli najnujnejša vzdrževalna dela ter v obstoječih stavbah in na površinah nadaljevali z opravljanjem dejavnosti.

Ta možnost je za centralni del naselja s Savnikovo vilo in okolico kakor tudi za celotno naselje Bilje slaba alternativa.

#### 1.2. Pogoji glede obsega OPPN

OPN določa, da je za območje investicijske namere BI 22 ter sosednje območje BI 23 potrebno izdelati OPPN in sicer za celotno območje obeh enot hkrati.

**Investicijska namera** obstoja za območje enote urejanja prostora **BI 22**.

Pobudniki so lastniki večine zemljišč v enoti urejanja prostora BI22. Enota meri 4.260m<sup>2</sup> in predstavlja 36% vse površine, ki mora biti obdelana v OPPN. Na svojih zemljiščih nameravajo zgraditi večstanovanjski objekt z možnostjo poslovnih prostorov v pritličju, manjši poslovno-stanovanjski objekt in 5 stanovanjskih hiš v vrsti. Objekti bodo v OPPN načrtovani tako, da bo program možno prilagoditi razmeram na tržišču. Možna bi bila npr. ureditev varovanih stanovanj, v pritličnih etažah trgovin, lokalov za storitvene dejavnosti (npr. frizerski salon), pisarn. Predvidena je ureditev skupnega uvoza z državne ceste, sistema dostopov, parkirišč ter vseh potrebnih infrastrukturnih navezav na javno infrastrukturo.

Gradnje in ureditve so namenjene prodaji zainteresiranim kupcem.

Predvidena ureditev je prikazana v grafičnem delu pobude.

Investicija bi se izvajala fazno, po vsebinsko zaključenih sklopih.

Začetek izvajanja prve faze gradnje ureditve pripadajoče infrastrukture je predviden v roku 1 leta po sprejemu OPPN, zaključek investicije približno 6 let po sprejetju OPPN.

Oceni sta približni, saj brez sprejetega OPPN ne poznamo pogojev za infrastrukturno urejanje in gradnjo.

Načrtovanje za območje enote urejanja prostora **BI 23**, ki meri 7.435m<sup>2</sup>, bo zaradi odsotnosti interesa za gradnjo in urejanje vsebovalo robne pogoje za gradnje in ureditve, brez predlogov konkretnih posegov.

Gre za del območja OPPN, ki ga je glede na določila OPN potrebno obdelati skupaj z enoto urejanja prostora BI 22 in obsega objekte kulturne dediščine (vila, park, spomenik).

Lastniki vile in parka po naših podatkih nimajo interesa za spreminjanje obstoječega stanja, njihove investicijske namere za ta del ni. Vila propada, zaraščena je do te mere, da je težko dostopna. Predlagamo, da se v OPPN za ta del na podlagi smernic Ministrstva za kulturo, Zavoda za varstvo kulturne dediščine določi nabor dejavnosti, ki so v enoti dopustne ter splošne/robne pogoje za urejanje in da za enoto BI 23 v OPPN zagotovimo možnost priključevanja na javno infrastrukturo. V kolikor se bo naknadno pojavil investitor za



Vila Savnik je podeželska vila v historičnem slogu iz zadnje četrtine 19. stoletja simetrične zasnove, etažnosti P+2 oz. P+3, stoji v obsežnem, z visokimi drevesi poraščenim in z ograjo oziroma zidom zamejenim parkom. Stavba propada, trenutno ni v uporabi. Park okoli vile je zaraščen. Kompleks vile in parka ima urejen priključek na državno cesto, nadzemni elektroenergetski priključek skupaj z enoto BI 22 iz TP Bilje, vodovodni priključek, priključek na meteorno in priključek na fekalno kanalizacijo ter TK priključek.

Spomenik NOB se nahaja v križišču državne in lokalne ceste, izven ograjenega parka, orientiran je proti križišču.

## 2.2. Lastništvo

Seznam parcel oziroma delov parcel, ki se nahajajo na območju predvidenega OPPN podaja spodnja tabela.

| BI 22                | površina                       | stanje v naravi                             | lastništvo          |
|----------------------|--------------------------------|---|---------------------|
| 715/1                | 125m <sup>2</sup>              | pločnik                                     | Republika Slovenija |
| 715/2                | 3.606m <sup>2</sup>            | gramozirana površina, nestanovanjske stavbe | pobudniki           |
| *82/3                | 529m <sup>2</sup>              | nestanovanjska stavba                       | pobudniki           |
| <b>skupaj BI 22</b>  | <b>4.260m<sup>2</sup></b>      |   |                     |
| <b>BI 23</b>         |                                |   |                     |
| 51/4                 | 119m <sup>2</sup>              | pločnik                                     | Republika Slovenija |
| 52/9                 | 86m <sup>2</sup>               | pločnik                                     | Republika Slovenija |
| 50/4                 | 5m <sup>2</sup>                | pločnik                                     | Republika Slovenija |
| 51/2                 | 1.364m <sup>2</sup>            | park  | fizična oseba/e     |
| 52/3 - del           | cca 3.677m <sup>2</sup>        | park  | fizična oseba/e     |
| *82/2                | 940m <sup>2</sup>              | vila z okolico                              | fizična oseba/e     |
| *82/1                | 320m <sup>2</sup>              | park  | fizična oseba/e     |
| 50/2                 | 414m <sup>2</sup>              | spomenik z okolico                          | fizična oseba/e     |
| 608/1 - del          | cca 320m <sup>2</sup>          | občinska javna pot                          | javno dobro         |
| 601/4 - del          | cca 87m <sup>2</sup>           | občinska javna pot                          | javno dobro         |
| 601/2 - del          | cca 103m <sup>2</sup>          | državna cesta                               | Republika Slovenija |
| <b>skupaj BI 23</b>  | <b>cca 7.435m<sup>2</sup></b>  |   |                     |
| <b>BI 22 + BI 23</b> | <b>cca 11.695m<sup>2</sup></b> |   |                     |

Enota urejanja prostora BI 22, za urejanje katere so zainteresirani pobudniki izdelave OPPN in za katero obstoja možnost realizacije predvidenih programov, obsega zgolj okoli 36% vse površine, ki mora biti obdelana v OPPN. Je pretežno v lasti pobudnikov, razen parcele pločnika.

Enota urejanja prostora BI 23 obsega pretežni del (cca 64%) območja OPPN, razen delov javnih poti in pločnikov je v lasti fizične osebe.



Prikaz lastništva investitorjev (vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))



## 2.3. Možnost priključevanja na omrežja gospodarske javne infrastrukture

### Ceste



(vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

Vsaka enota ima urejen priključek na državno cesto R3 615, predvidena je ohranitev obstoječih priključkov. Predvidena je ohranitev stranskega dostopa iz enote BI 22 v enoto BI 23.

### Vodovod



(vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

Enota BI 22 ima urejen priključek (3/4 cole) na javni vodovod v trasi državne ceste (duktalna cev fi 150, izvedena 2003). Za predvideni program bo na vod v cesti potrebno izvesti nov priključek z večjim profilom. Enota BI 23 ima urejen priključek na javni vodovod (3/4 cole). Najbližji zunanji hidrant se nahaja v bližini osnovne šole, v zračni oddaljenosti približno 90m od središča enote BI 22 in približno 50m od vile Savnik.

## Kanalizacija



(vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

Enoti BI 22 in BI 23 imata urejene vsaka svoje priključke na javno meteorno in na javno fekalno kanalizacijo, kanalizaciji potekata v trasi državne ceste, gravitacijsko. Za enoto BI22 bo potrebno dograditi javno kanalizacijsko omrežje znotraj enote.

## Elektroenergetsko omrežje, javna razsvetljava



(vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

Obe enoti imata urejen nadzemni NN priključek, ki ne prenese dodatne obremenitve.

Za predvideni program v enoti BI 22 bo potrebna izvedba novega napajalnega podzemnega kabla od lokacije TP Bilje oziroma bo potrebna nova TP.

Javna razsvetljava je urejena vzdolž državne ceste, za potrebe novih programov je možna navezava na obstoječe omrežje.



## TK omrežje



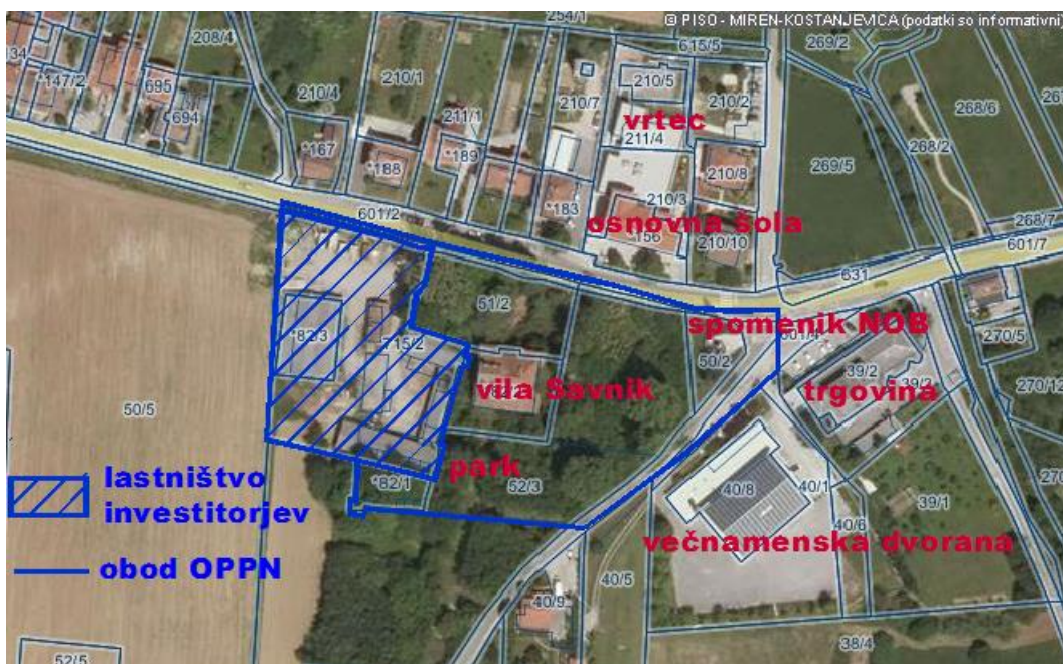
(vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

Enota BI 22 nima urejenega priključka na TK omrežje. Možna je izvedba klasičnega (zaenkrat ne optičnega) priključka na omrežje v trasi državne ceste.  
Enota BI 23 ima urejen priključek na TK omrežje (fiksni telefonski priključek).

## zbiranje in odvoz odpadkov

V sklopu enote BI 22 je predviden prostor za ureditev zbiranja odpadkov. V enoti BI 23 je ravnanje z odpadki odvisno od bodoče namembnosti stavbe in parka.

## 2.4 Družbena infrastruktura



(vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

Območje OPPN se nahaja v samem centru naselja Bilje.



Oddaljenosti centra enote BI 22:

- od podružnične osnovne šole Bilje približno 100m zračne razdalje
- od osnovne šole v Mirnu približno 2300m zračne razdalje oziroma približno 3,2km po cestah
- od otroškega vrtca Bilje približno 130m zračne razdalje
- od trgovine približno 160m zračne razdalje
- od večnamenske dvorane (ob dvorani je urejeno manjše otroško igrišče) približno 140m zračne razdalje
- od obsežnejših športnih površin (športni park NK Bilje) 300m zračne razdalje
- od avtobusnega postajališča od državni cesti: cca 80m zračne razdalje

V kolikor bi investitorji realizirali predviden stanovanjski program v največji možni meri, bi to pomenilo 22 novih stanovanjskih enot oziroma 88 novih prebivalcev naselja.

Otrok v starosti **0-14 let** bi bilo upoštevajoč statistiko za Občino Miren-Kostanjevica iz leta 2016 (12,5% prebivalcev) **11**, od tega **5** predšolskih otrok (5,9% prebivalcev). Tako majhno povečanje otrok ne bo bistveno vplivalo na obremenjenost otroškega vrtca in podružnične šole.

### 3. Opis ureditev in gradenj, predvidenih v pobudi

#### 3.1. Faznost

Gradnje in ureditve v enoti BI 22 so predvidene kot funkcionalno zaključen program, časovno in vsebinsko neodvisen od gradenj in urejanj enote BI 23.

Gradnje in ureditve znotraj enote BI 22 bodo razdeljene v funkcionalno zaključene faze.

#### 3.2. Enota BI 22

Predvidena je rušitev obstoječih in gradnja treh novih stavb. Stavbe v pobudi so, z izjemo stavbe B, locirane upoštevajoč geometrijo državne ceste, osnovni volumni so kvadri z daljšo stranico, vzporedno s potekom ceste. Stavba B upošteva geometrijo vile Savnik, saj je v tem primeru čelni pogled na vilo in okolico z državne ceste (pod pogojem, da se park očisti pregostega rastja) kvalitetnejši.

Prostor je organiziran kot zaključena funkcionalna celota. Predvidena je odstranitev betonskega zidu med enoto in pločnikom, da se novo urejen del poveže z naseljem.

Notranja dostopna pot preko obstoječega priključka na državno cesto napaja stavbe in parkirišča. Ob poti je prostor za ločeno zbiranje odpadkov, notranja pot omogoča obračanje vozil. Ohranjena je možnost stranskega dostopa do kompleksa vile in parka (obstoječa vrata v zidu). Vsaka od stavb ima pripadajoče zelene površine in parkirne prostore, večja zelenica med stavbami lahko prevzame vlogo skupne zelenice z urejenim otroškim igriščem in prostorom za posedanje.

Stavba A okvirnih tlorisnih dimenzij 32,5m X 11,8m je locirana najbliže cesti, od katere jo loči parkirišče z drevoredom. Predvidena je etažnost P+2, predvidena je bodisi kot večstanovanjska bodisi kot poslovno-stanovanjska stavba, lokacija je primerna tako za stanovanja kot tudi za poslovne prostore, manjše trgovine in lokale za storitvene dejavnosti. Urediti bi bilo možno tudi varovana stanovanja.

Stavba B okvirnih tlorisnih dimenzij 16,5m X 9,5m je locirana najbliže vili Savnik, od katere jo ločuje pas zasaditve z nižjimi rastlinami (pogled na vilo z daljave). Etažnost P+1, stavba je predvidena kot poslovno-stanovanjska stavba ali v celoti poslovna stavba, lokacija je primerna tako za stanovanja kot tudi za poslovne prostore, manjše trgovine in lokale za storitvene dejavnosti.

Niz stanovanjskih hiš, vsaka enota ima okvirne tlorisne dimenzije 19,6mx11,3m, zaključuje ureditev na južnem robu enote. Etažnost je P+1, v manjših južnih delih posamezne enote je možna pritlična etažnost. Niz je namenjen zgolj bivanju, vsaka enota ima na južni strani pripadajočo zeleno površino, ob severni fasadi je prostor za parkirišča.

#### 3.3. Enota BI 23

Ob pomanjkanju investicijske namere je predvidena vsebina OPPN za enoto splošna.

Stavbo vile je dopustno rekonstruirati oziroma ji spremeniti namembnost za vsebine, ki jih za namensko rabo Cu dopušča OPN, kar pomeni široko paleto dejavnosti od stanovanj, do trgovskih, poslovnih in družbenih dejavnosti. Gotovo bi bila najprimernejša javna vsebina ustrezno obnovljene vile in parka.

Za spomenik NOB niso predvidene nikakršne spremembe.

#### **4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

##### **4.1. enota BI 22**

Površine za gradnjo so v privatni lasti, predvidena infrastruktura bo potrebna za funkcioniranje stavb znotraj enote. Dostopna pot znotraj enote bo definirana kot javna infrastruktura.

Za potrebe napajanja posameznih stavb bo potrebno, pretežno v sklopu poteka javne poti, dograditi javno infrastrukturo: kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, omrežje javne razsvetljave in TK omrežje.

Morebitna potreba po rekonstrukciji uvoza v enoto oziroma državne ceste bo znana po pridobitvi smernic upravljavca ceste oziroma v kasnejših fazah izdelave OPPN.

##### **4.2. enota BI 23**

Znotraj enote ni predvidena gradnja javne infrastrukture, razen novega podzemnega napajalnega elektroenergetskega kabla – predvidoma ob severnem robu enote. Potek kabla je potreben zaradi ustreznega napajanja predvidenih programov v BI22, istočasno bo obstoječi nadzemni NN priključek za vilo in BI 22 ukinjen, za vilo je predviden nov podzemni NN priključek.

#### **5. Skladnost pobude z nadrejenimi prostorskimi akti**

##### **5.1. Skladnost z veljavnimi in predvidenimi državnimi prostorskimi načrti**

Na območju OPPN ni veljavnih kakor tudi ne predvidenih državnih prostorskih načrtov.

##### **5.2. Skladnost s strateškim delom OPN**

Cilji prostorskega razvoja Občine Miren - Kostanjevica so zagotavljanje dobrih pogojev za bivanje ter gospodarski razvoj ob hkratni skrbi za ohranjanje kvalitet okolja, racionalne rabe prostora in njegove urejenosti ter načela trajnostnega prostorskega razvoja.

Konkretni cilji, ki se nanašajo na območje OPPN, so:

- zagotavljanje zadostnih količin stanovanj znotraj naselij,
- spodbujanje gradnje v naseljih s poudarkom na organizirani stanovanjski gradnji večjih gostot,
- prestrukturiranje degradiranih urbanih površin,
- zagotavljanje vključevanja kulturne dediščine v urejanje in prenovo naselij ter ohranjanje njihovih arhitekturnih kvalitet,
- zagotavljanje urejenosti naselij z urbano opremo, z zelenimi površinami in ureditvami osrednjih delov naselij.

Naselje Bilje je opredeljeno kot lokalno središče, razvoj je v povezavi z bližnjim Mirnom predviden tudi na področju stanovanjske gradnje.

Usmeritve za razvoj poselitve, ki se nanašajo na območje OPPN so:

- Pri razvoju naselij se kulturno dediščino upošteva kot dejavnik kakovosti bivalnega okolja in kot prostorski potencial. Pri notranjem razvoju naselij je treba zagotavljati ohranjanje kulturnih in krajinskih kvalitet ob upoštevanju njene ranljivosti.
- Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih, s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij. Ob tem je treba zagotoviti ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami v naselju ter upoštevati identiteto naselja.
- Zagotavlja se boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih.
- zagotavljati prostorske možnosti za stanovanjsko gradnjo, praviloma enodružinsko, v Biljah tudi večstanovanjsko,
- Sadovnjak ob vili Savnik se prestrukturira v urejeno zeleno površino naselja, obstoječa občinska cesta predstavlja gradbeno mejo.
- Vila Savnik se nameni centralnim dejavnostim.

*Vsebinska izhodišča je skladna z naštetimi cilji in usmeritvami.*

### 5.3. Skladnost z izvedbenim delom OPN

#### 5.3.1. Namenska raba, dejavnosti

Območje OPPN je po namenski rabi stavbno zemljišče.

Podrobnejša namenska raba območja OPPN je Cu – osrednja območja centralnih dejavnosti

Območja z namensko rabo Cu so območja historičnega ali novega jedra naselij, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, družbenih dejavnosti ter bivanja (61. člen OPN).

Izključujoče dejavnosti so: proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje.

*Predvidene dejavnosti za enoto BI 22 so bivanje in možnost trgovskih, poslovnih ter storitvenih dejavnosti. Proizvodne dejavnosti, dejavnosti prometa in skladiščenja niso predvidene.*

*Za enoto BI 23 je predvidena ohranitev nabora vseh v OPN dopuščenih dejavnosti.*

#### 5.3.2. Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji

OPN dopušča gradnjo stavb, ki služijo v izhodiščih predvidenim dejavnostim: stanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, poslovne in upravne stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti.

*Zasnova ureditve enote BI 22 upošteva splošne izvedbene pogoje iz OPN: višina stanovanjskih stavb P+1, poslovno-stanovanjske stavbe P+2, odmike od parcelnih mej, medsebojne odmike stavb, normativ minimalno potrebnega števila parkirnih mest, faktor zelenih površin, faktor zazidanosti, faktor izrabe.*

*Izjema je predvidena stavba B. Po določilih OPN je možna rekonstrukcija obstoječe stavbe, ki je postavljena na tik ob parcelni meji. V izhodiščih predvidena stavba ne dosega normativa odmika 4m od parcelne meje, odmik pa je večji od obstoječega. Večji odmik in zasuk upoštevajoč geometrijo vile je gotovo boljša rešitev kot rekonstrukcija obstoječe stavbe.*

*Zasnova ureditve BI 23 temelji na ohranitvi in prenovi vile in parka.*

*Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji bodo podrobneje, tudi na podlagi smernic, razdelani v nadaljnjih fazah OPPN.*

#### 5.3.3. Posebni prostorski izvedbeni pogoji – usmeritve za izdelavo OPPN

Usmeritve za enoto BI 22: »Izdela se enoten OPPN za enote BI-22, BI-23 in BI-48.

Umestitev novogradenj naj omogoča vedutne sekvence na Vilo Savnik.«

*Navedba enote BI 48 je napaka, ta enota v OPN ne obstoja.*

*Izdelava enotnega OPPN za oba dela brez ciljne vsebine za območje vile in parka, je težko izvedljiva naloga, možna je le korektna obdelava dela z investicijsko namero in pavšalna obravnava preostalega prostora.*

*Zasnova ureditve enote BI 22 vedute glavne fasade ne zakriva.*

*Omogoča vedutne sekvence na zahodno fasado vile Savnik, jih pa tudi spreminja. Opozarjamo na to, da ureditev drevoreda ob sadovnjaku – kot je zapisano v urbanistični zasnovi – posledično pomeni zakrivanje vedute z javne poti.*

*V izhodiščih predvidene stavbe se nahajajo zahodno od vile, torej vplivajo na poglede na zahodno fasado. Po naši oceni sta značilna pogleda z zahodnega začetka naselja ob državni cesti in s prvega ovinka lokalne poti JP 759021.*



(vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))



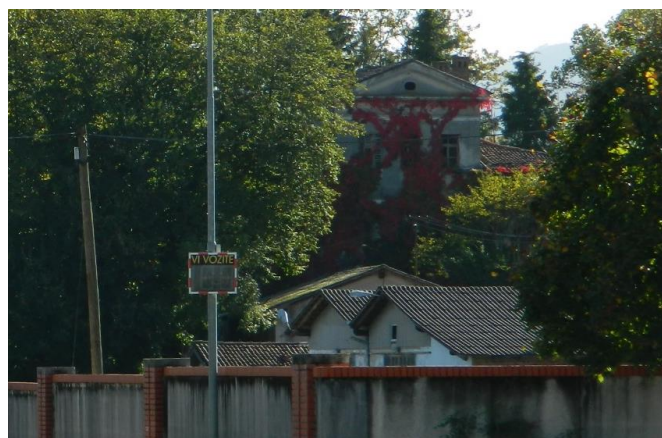


veduta z zahodnega začetka naselja (V1)

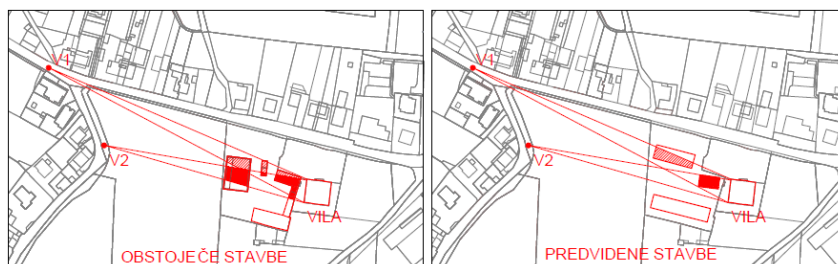


veduta s prvega ovinka javne poti (V2)

Veduta z državne ceste na zahodnem začetku naselja (točka V1) bo spremenjena: odstranjene bodo stavbe, ki zadaj zakrivajo spodnji del (pritličje in nadstropje) vile, stavbi B in A bosta pogled na vilo nekoliko dodatno zakrili. Zakrivanje fasade s stavbo A je sicer možno regulirati (ne pa tudi povsem odpraviti) s pomikanjem stavbe proti državni cesti, vendar na račun bistveno slabših bivalnih pogojev v stavbi (bližina ceste, parkirišča na strani glavnih bivalnih prostorov) in slabše organiziranosti celotne enote (podvajanje utrjenih površin, zato bistveno manjša zelenica).



Veduta z javne poti JP 759021 (točka V2) bo izboljšana, zaradi odstranitve obstoječih stavb in odmika stavbe A ter vrstnih hiš proti robu parcele bo zahodna fasada vile bolj vidna. V kolikor bo ob javni poti skladno z ureditvenim načrtom naselja Bilje zasajen drevored, bo veduta sčasoma zakrita z drevesi.



Vedutne sekvence z zahodne smeri: obstoječe in predvideno stanje

Usmeritve za enoto BI 23: »Znotraj območja kulturne dediščine Vila Savnik so možne ureditve parkovnih površin, ki pripadajo objektu. Možna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe funkcioniranja objekta kulturne dediščine«.

*Pogoj je zelo splošen, ne podaja pogojev za dejavnosti v vili, izhodišča ga upoštevajo, saj posege za enoto BI 23 vežejo na smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine.*

#### 5.3.4. Urbanistični načrt Bilje

Urbanistični načrt naselja Bilje je strokovna podlaga za OPPN, podaja naslednje cilje, povezane z območjem OPPN:

- Krepitev vloge oskrbnega središča z višanjem nivoja opremljenosti s centralnimi dejavnostmi.
  - Zagotavljanje zadostnih in prostorsko ustreznih površin za gradnjo stanovanj.
  - Načrtovanje novogradenj v skladu z obstoječo kompozicijo urbane strukture.
- ter usmeritve:
- Sadovnjak ob vili Savnik naj se prestrukturira v urejeno zeleno površino naselja, obstoječa občinska cesta predstavlja gradbeno mejo. Na območju sadovnjaka ob občinski cesti je možna ureditev parkirišč, pri čemer je nujna ureditev drevoreda.
  - Vila Savnik se nameni centralnim dejavnostim.

*Vsebina izhodišč je skladna z navedenimi cilji in usmeritvami urbanističnega načrta.*

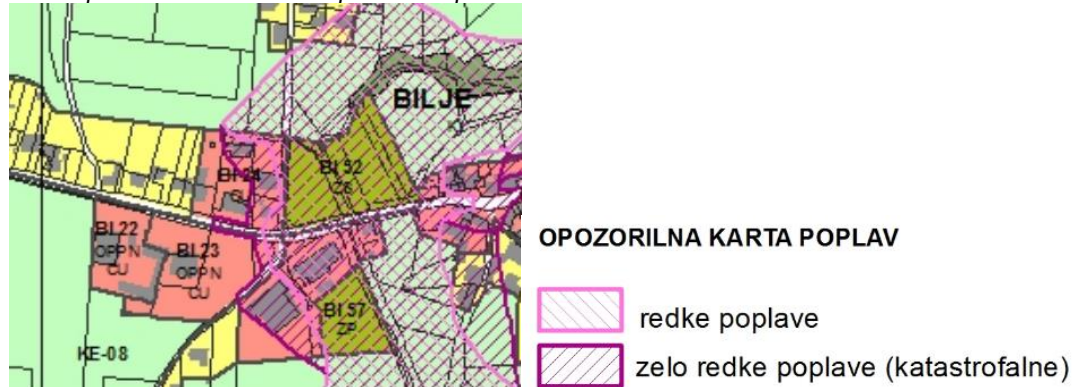
#### 5.4. Varovana območja in varovalni pasovi

*z obrazložitvijo upoštevanja varovalnih režimov v izhodiščih*

##### 5.4.1. Območje poplav

Skrajni vzhodni del območja OPPN je v opozorilni karti poplav označen kot **poplavno območje**. Gre za površine spomenika NOB z okolico in dele državne cesti ter javne poti.

*Na teh površinah OPPN ne bo predvidel sprememb.*



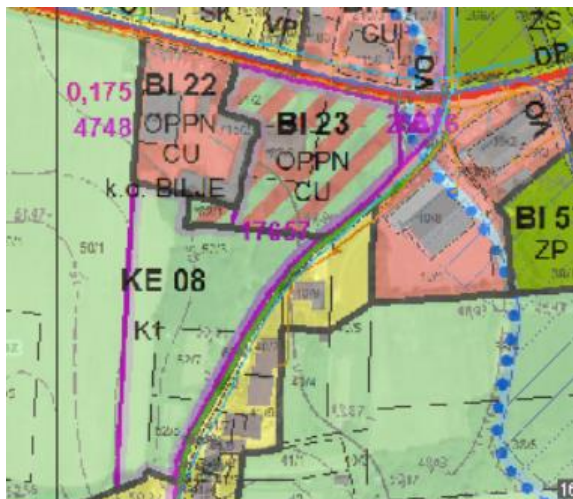
Vi.: dokumentacija Občine Miren-Kostanjevica

##### 5.4.2. Območja in objekti kulturne dediščine

Celotno območje OPPN se nahaja znotraj **Arheološkega območja Praprotno in Križcijan**, ki je pod evidenčno številko 4748 vpisano v imenik enot nepremične kulturne dediščine. Gre za ostanke iz rimske dobe, za itinerarsko rimsko cesto in grobišče ob cesti.

**Vila Savnik** (p. št. \*82/2) je pod evidenčno številko 17657 vpisana v imenik enot nepremične kulturne dediščine. Gre za profano stavbno dediščino, podeželsko vilo v historičnem slogu iz zadnje četrtine 19. stoletja, z ohranjenim parkom.

**Spomenik NOB** (p. št. 50/2) je pod evidenčno številko 25476 vpisan v imenik enot nepremične kulturne dediščine. Gre za memorialno dediščino, postavljen je bil 1951, avtor je arhitekt Viktor Glanz.



(vir: PISO [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

*Pristojno ministrstvo oziroma Zavod za varstvo kulturne dediščine Nova Gorica je potrebno vključiti v obravnavo izhodišč, kasneje bosta na osnutek OPPN in na predlog OPPN pridobljeni mnenji Ministrstva za kulturo.*

#### **5.4.3. varovalni pasovi prometne infrastrukture**

Severni pas območja OPPN se nahaja v varovalnem pasu **državne ceste** R3 Volčja Draga – Gornji Miren, odsek 5740.

Jugovzhodni pas območja OPPN se nahaja v varovalnem pasu **občinske javne poti** JP 759021.

*Obe enoti imata urejeno priključevanje na državno cesto, meja med enotama in cestami je zamejena z obstoječim zidom.*

*Direkcijo RS za infrastrukturo in pristojne občinske službe je potrebno vključiti v obravnavo izhodišč, kasneje bodo na osnutek OPPN in na predlog OPPN pridobljena mnenja Direkcije in občine.*

#### **5.4.4. varovalni pasovi ostale gospodarske javne infrastrukture**

Preko območja OPPN potekajo naslednje povezave GJI:

- elektroenergetski vod
- javna razsvetljava
- kanalizacija (v javni poti)
- vodovod (v javni poti)
- komunikacijsko omrežje

*Upravljalce GJI je potrebno vključiti v obravnavo izhodišč, kasneje bodo na osnutek OPPN na predlog OPPN pridobljena njihova mnenja.*



## 6. Okvirni roki za investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter okvirni roki priprave OPPN

### 6.1. Investicije

Ocenjen časovni potek investicija pobudnikov: zaključena prva faza gradenj komunalne infrastrukture in stavb v roku 3 let po pričetku veljavnosti OPPN, zaključek gradnje ostalih faz v roku 6 let po pričetku veljavnosti OPPN. Pobudniki bodo glede gradnje in financiranja javne komunalne infrastrukture z občino sklenili pogodbo.

### 6.2. Priprava OPPN

Skladno z določili ZureP-2 bodo pobudniki z občino sklenili pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN. Spodnji tabeli prikazujeta pričakovane roke za izvedbo OPPN po posameznih fazah v primeru, če da bo potrebna izvedba CPVO in tudi za primer brez izvedbe CPVO. Tabeli upoštevata zakonsko določene roke za aktivnosti NUP, kar pa se v praksi izkazuje kot nerealno.

Potek priprave OPPN z izvedbo CPVO

| faza   | ocenjeni čas (meseci - m) | pristojnost        |
|--|---------------------------|--------------------|
| priprava pobude oz. izhodišč   | pripravljeno              | pobudniki          |
| javna razgrnitev izhodišč in komunikacija z javnostjo ter NUP  | 0,5m                      | občina             |
| oblikovanje stališč do pripomb na razgrnjena izhodišča   | 0,5m                      | občina + pobudniki |
| priprava sklepa o pripravi OPPN, pridobitev identifikacijske številke akta                                   | 0,5m                      | občina             |
| javna objava sklepa in izhodišč v PIS  | 0,5m                      | MOP                |
| pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in konkretnih smernic NUP                      | 1,0m                      | občina             |
| pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe CPVO  | 1,0m                      | MOP                |
| pridobitev OP  | 1,0m                      | pobudniki          |
| priprava osnutka OPPN  | 1,5m                      | pobudniki          |
| uskladitev osnutka in OP s pripombami občine   | 0,5m                      | pobudniki + občina |
| objava osnutka OPPN in OP na spletni strani občine   |                           | občina             |
| pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek in glede sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na okolje                | 1,0m                      | občina             |
| ugotovitev o ustreznosti OP  | 1,0m                      | MOP                |
| izdelava dopolnjenega osnutka OPPN in OP   | 1,0m                      | pobudniki          |
| objava javnega naznanila o javni razgrnitvi, objava dopolnjenega osnutka OPPN in OP na spletni strani občine |                           | občina             |
| javna razgrnitev in javna obravnavna, razkritje morebitnega nasprotja interesov                              | 1,0m                      | občina             |
| stališča do pripomb, objava stališč  | 0,5m                      | pobudniki + občina |
| izdelava predloga  | 1,0m                      | pobudniki          |
| uskladitev predloga z občino   | 0,5m                      | pobudniki + občina |
| objava predloga OPPN in OP na spletni strani občine  |                           | občina             |
| pridobitev drugih mnenj NUP na osnutek in glede sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na okolje               | 1,0m                      | občina             |
| ugotovitev o sprejemljivosti vplivov   | 0,5m                      | MOP                |
| izdelava usklajenega predloga  | 0,5m                      | pobudniki          |
| obravnavna in sprejem na seji Občinskega sveta   | 1,0m                      | občina             |
| Javna objava odloka v PIS  |                           | MOP                |
|  | <b>16,0m</b>              |                    |

Potek priprave OPPN brez izvedbe CPVO

| faza   | ocenjeni čas<br>(mesece - m) | pristojnost        |
|--|------------------------------|--------------------|
| priprava pobude oz. izhodišč   | pripravljeno                 | pobudniki          |
| javna razgrnitev izhodišč in komunikacija z javnostjo ter NUP  | 0,5m                         | občina             |
| oblikovanje stališč do pripomb na razgrnjena izhodišča   | 0,5m                         | občina + pobudniki |
| priprava sklepa o pripravi OPPN, pridobitev identifikacijske številke akta                             | 0,5m                         | občina             |
| javna objava sklepa in izhodišč v PIS  | 0,5m                         | MOP                |
| pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in konkretnih smernic NUP                | 1,0m                         | občina             |
| pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe CPVO  | 1,0m                         | MOP                |
| priprava osnutka OPPN  | 1,5m                         | pobudniki          |
| uskladitev osnutka in OP s pripombami občine   | 0,5m                         | pobudniki + občina |
| objava osnutka OPPN na spletni strani občine   |                              | občina             |
| pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek  | 1,0m                         | občina             |
| izdelava dopolnjenega osnutka OPPN   | 1,0m                         | pobudniki          |
| objava javnega naznanila o javni razgrnitvi, objava dopolnjenega osnutka OPPN na spletni strani občine |                              | občina             |
| javna razgrnitev in javna obravnava, razkritje morebitnega nasprotja interesov                         | 1,0m                         | občina             |
| stališča do pripomb, objava stališč  | 0,5m                         | pobudniki + občina |
| izdelava predloga  | 1,0m                         | pobudniki          |
| uskladitev predloga z občino   | 0,5m                         | pobudniki + občina |
| objava predloga OPPN na spletni strani občine  |                              | občina             |
| pridobitev drugih mnenj NUP na osnutek   | 1,0m                         | občina             |
| izdelava usklajenega predloga  | 0,5m                         | pobudniki          |
| obrnava in sprejem na seji Občinskega sveta  | 1,0m                         | občina             |
| Javna objava odloka v PIS  |                              | MOP                |
|  | <b>13,5m</b>                 |                    |