

post. 27.6.11 K.

Ad5

## OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, tel.: +386 (0)5 335 10 30, fax: +386 (0)5 335 10 39, e-pošta: [info@obcina-brda.si](mailto:info@obcina-brda.si)

Številka: 3511-33/2011-02  
Datum: 26.6.2011

**REPUBLIKA SLOVENIJA**  
**UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA**  
**ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR**  
Trg Edvarda Kardelja 1  
5102 Nova Gorica

**ZADEVA:** Postopek izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo turistično nastanitvene stavbe na parc. št. 1615/1 k.o. Biljana in gradnjo komunalnih priključkov na parc. št. 3522/1 k.o. Biljana, investitoriki družbi Opoka d.o.o., Sočebanova 12, Solkan

**VEZA:** Vaš zadeva vodena pod opravilno št. 351-195/2011

Dne 20.6.2011 se je Občina Brda udeležila ustne obravnave v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo turistično nastanitvene stavbe na parc. št. 1615/1 k.o. Biljana in gradnjo komunalnih priključkov na parc. št. 3522/1 k.o. Biljana, investitoriki družbi Opoka d.o.o., Sočebanova 12, Solkan.

Na obravnavi smo izpostavili, da ne nasprotujemo izdaji gradbenega dovoljenja, če je projektna dokumentacija usklajena z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti in če se komunalna infrastruktura uredi v dogovoru s stanovalci vasi Snežeče ter da ta ne poslabša njihovih bivalnih pogojev.

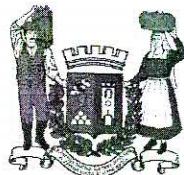
Za potrebe urejanja meteornih voda naj bi bil po projektni dokumentaciji objekt priključen na obstoječo »vaško kanalizacijo«. Poudarjamo, da zadevna meteorna kanalizacij ni v sistemu javne kanalizacije meteornih voda in tudi ni vpisana v katastru javnega kanalizacijskega omrežja. S strani bližnjih stanovalcem in predvsem lastnika zemljišča po katerem teče »vaška kanalizacija« g. Jerko Podveršček smo bili opozorjeni, da bo priključitev objekta na obstoječo »vaško kanalizacijo povzročila probleme oziroma ogrozila stabilnost zemljišča po katerem le ta poteka.

V sled navedenemu dejstvu je bila za 29.6.2011 sklicana Komisija za okolje in prostor Občine Brda, da preveri ustreznost vseh rešitev v projektni dokumentaciji in da se nato zadevni projekt predstavi in obravnava na 7. Redni seji Občinskega sveta Občine Brda.

Lep pozdrav.



Andrej Markočič  
Direktor občinske uprave



## OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, tel.: +386 (0)5 335 10 30, Fax:: +386 (0)5 335 10 39, E-pošta: info@obcina-brda.si

Številka: 3513-22/2011-4  
Datum: 22.4.2011

Občina Brda Trg 25. maja 2, Dobrovo, kot upravljalec občinskih cest, v skladu z določili 7., 8. in 11. člena Statuta občine Brda (Ur.gl.št. 4/2006) in na podlagi 49.b in 50.a člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Ur.l. RS št.110/2002), 82. člena Zakona o javnih cestah (ZJC, Ur.l. RS št.29/97, 18/2002 in 50/2002), 31. 32. in 33. člena Odloka o občinskih cestah (Uradno glasilo št. 5/2000) na osnovi vloge

**Kreadom, Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica** z dne 22.4.2011

v postopku izdaje soglasij, izdaja

**S O G L A S J E**  
**za gradnjo v varovalnem pasu občinske ceste,**

**S O G L A S J E**  
**k predstavitvi nn voda,**

**S O G L A S J E**  
**k ureditvi cestnega priključka**

**ter**

**S O G L A S J E**  
**k projektnim rešitvam**

za objekt: **turistično nastanitveni objekt v Snežečah**

investitor: **Opoka d.o.o. , Sočebranova 12, 5250 Solkan**

Po pregledu projekta PGD št. 1/2011, ki ga je izdelalo podjetje Kreadom, Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica v marcu 2011 ugotavljamo, da so projektne rešitve **ustrezne**.

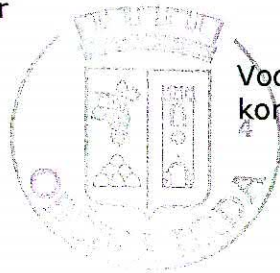
Soglasje je takse prosto po členu 22. Zakona o upravnih taksah (ZUT; Ur. list RS, št.42/07 u.p.b. ,in126/2007).

## Obrazložitev:

Vlagatelj zahtevka Kreadom, Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica je v imenu investitorjev Opoka d.o.o., Sočebranova 12, 5250 Solkan dne 22.4.2011, Občino Brda zaprosil za soglasje za gradnjo v varovalnem pasu občinske ceste, soglasje k prestatitvi nn voda, soglasje za priključek in soglasje k projektni dokumentaciji PGD za objekt turistično nastanitveni objekt v Snežečah na zemljišču parc. št. 1615/1 k.o. Biljana. Občina je dokumentacijo pregledala in odločila kot je navedeno v izreku odločbe.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to soglasje je dovoljena pritožba pri županu občine Brda v roku 15 dni od dneva vročitve. Morebitno pritožbo, ki je takse prosta, se vložijo pisno ali ustno na zapisnik na Občini Brda.

Pripravil: Uroš Bensa  
Referent za okolje in prostor



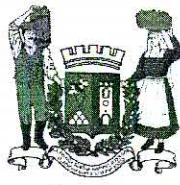
Vodja oddelka za okolje in prostor,  
komunalno dejavnost in investicije  
Dejan Rusjan



### Vročiti:

1. Kreadom, Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica
2. arhiv, tu





## OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, tel.: +386 (0)5 335 10 30, Fax.: +386 (0)5 335 10 39, E-pošta: info@obcina-brda.si

Številka: 3513-22/2011-2  
Datum: 8.4.2011

Občina Brda Trg 25. maja 2, Dobrovo, kot upravljalec občinskih cest, v skladu z določili 7., 8. in 11. člena Statuta občine Brda (Ur.gl.št. 4/2006) in na podlagi 49.b in 50.a člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Ur.l. RS št.110/2002), 82. člena Zakona o javnih cestah (ZJC, Ur.l. RS št.29/97, 18/2002 in 50/2002), 31. 32. in 33. člena Odloka o občinskih cestah (Uradno glasilo št. 5/2000) na osnovi vloge stranke

**Kreadom, Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica z dne 30.3.2011**

v postopku izdaje projektnih pogojev, izdaja

### PROJEKTNE POGOJE

**za izdelavo projektne dokumentacije PGD zaradi gradnje v varovalnem pasu občinske ceste**

za objekt: **turistično nastanitveni objekt v Snežeh**

investitor: **Opoka d.o.o. , Sočebanova 12, 5250 Solkan**

1. Zagotoviti je potrebno ustrezno preglednost (upoštevati določila preglednostnega trikotnika in po potrebi ustrezno urediti brežino lokalne ceste na obeh straneh priključka),
2. Upoštevati pogoje priključevanja:
  - os priključka se mora priključevati na os glavne prometne smeri pod kotom 90st. +/- 15 st.
  - pred samim priključevanjem mora biti os priključka v premi
3. Upoštevati je potrebno vse elemente priključka:
  - vzdolžni nagib priključka je +/- 4% na dolžini 5 m od roba glavne prometne smeri.
  - prečni nagib priključka mora biti enak vzdolžnemu nagibu roba glavne prometne smeri.
4. Potrebno je zagotoviti ustrezno odvodnjavanje priključka (meteorne vode s priključka ne smejo odtekati na javne površine).
5. Ustrezno urediti brežine priključka.
6. Za posege v prostor na obravnavanih parcelah, ki izhajajo iz namenske rabe prostora in sicer kmetijskih zemljišč, si mora investitor pridobiti predhodno soglasje Občine Brda h gradnji na kmetijskem zemljišču.
7. Investitor, ki namerava graditi na zemljiščih, ki so za kmetijsko in gozdarsko izrabo manj primerna si mora pridobiti urbanistično mnenje občinske službe o primernosti nameravane gradnje in mnenje pristojnega Zavoda za varstvo narave in mnenje pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

8. Pri gradnji uporabljen ali izkopan material mora biti od roba vozišča javne poti oddaljen min. 1 m.
9. Investitor je dolžan po končanih delih, cesto in njen varovalni pas vzpostaviti v prvotno stanje.
10. V kolikor bo v času gradnje prišlo do onesnaženja prometnih površin, jih je potrebno redno čistiti že med delom, posebno pa tudi po končanju del.
11. Investitor je materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bo zaradi gradnje nastala na javni poti ali bo povzročena uporabnikom javne poti.
12. Zaradi uporabe javne površine za potrebe delovišča in vsled tehnologije izvajanja del si mora investitor v smislu določil Pravilnika o načinu označevanja in zavarovanja del na javnih cestah in ovir v cestnem prometu (Uradni list RS št. 116/2006) pridobiti odločbo za delno zaporo javnih poti in cest od Občine Brda, na osnovi vloge in elaborata začasne prometne ureditve za čas izvajanja del. Promet na javnih poteh in cestah je dolžan izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno – prometno signalizacijo v smislu določil Pravilnika o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS št. 46/2000 in 110/2006) in Zakona o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS št. 133/2006). Prometno signalizacijo postavi usposobljeno, registrirano in pooblaščenno podjetje na stroške investitorja. Izvajalec del je dolžan vršiti stalno kontrolo nad postavljeno prometno signalizacijo in le – to odstraniti takoj po zaključku del, zaradi katerih je bila postavljena.
13. Če bo zaradi gradnje prišlo do uničenja mejnikov, jih je investitor dolžan obnoviti na svoje stroške.
14. Začetek in zaključek del je potrebno javiti Občini Brda pisno ali na elektronski naslov [info@obcina-brda.si](mailto:info@obcina-brda.si).

Soglasje je takse prost po členu 22. Zakona o upravnih taksah (ZUT; Ur. list RS, št. 42/07 u.p.b., in 126/2007).

### **O b r a z l o ž i t e v :**

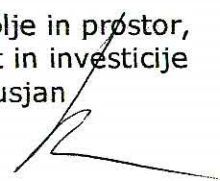
Vlagatelj zahtevka Kreadom d.o.o., Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica je v imenu investitorja Opoka d.o.o., Sočebanova 12, 5250 Solkan dne 30.3.2011, Občino Brda zaprosil za projektne pogoje za gradnjo turistično nastanitvenega objekta na parc. št. 1615/1 k.o. Biljana. Občina je dokumentacijo pregledala in odločila kot je navedeno v izreku odločbe.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to soglasje je dovoljena pritožba pri županu občine Brda v roku 15 dni od dneva vročitve. Morebitno pritožbo, ki je takse prosta, se vloži pisno ali ustno na zapisnik na Občini Brda.

Pripravil: Uroš Bensa  
Referent za okolje in prostor



Vodja oddelka za okolje in prostor,  
komunalno dejavnost in investicije  
Dejan Rusjan



**Vročiti:**

1. Kreadom d.o.o., Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica
2. arhiv, tu





**OBČINA BRDA**

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, tel.: +386 (0)5 335 10 30, Fax:: +386 (0)5 335 10 39, E-pošta: info@obcina-brda.si

Številka: 3502-02/2011-3  
Datum: 4.04.2011

Zoran Sirk  
Višnjevik 30 b  
5212 Dobrovo v Brdih

**ZADEVA: GRADNJA NA PARC. ŠT. 1615/1 K.O. BILJANA  
SOGLASJE K GRADNJI NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU**

Investitor Zoran Sirk namerava na območju navedene parcele zgraditi turistično-nastanitveni objekt. Objekt sega tudi v območje kmetijskega zemljišča.

Kmetijsko zemljišče na parc. št. 1615/1 k.o. Biljana je v prostorskem planu občine Brda opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče (2). V skladu z 2. členom Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor v občini Nova Gorica (Uradno glasilo št. 9/87, 11/87) je na zemljiščih, ki so za kmetijsko izrabo manj primerna med drugim možna gradnja objektov, ki služijo turizmu.

Gradnja objektov je na takih zemljiščih možna le v primerih:

- ko so ta zemljišča v neposredni bližini obstoječe pozidave (na razdalji do 50 m) in se nameravana gradnja oblikovno in tehnično priključuje na obstoječe strukture,
- ko nameravana posamična gradnja ne bo ogrozila ali zaprla možnosti dolgoročnega prostorskega razvoja določenega naselja,
- ko nameravana gradnja ne bo ogrozila ali izničila skladnosti in prijetnosti obstoječe podobe krajine ali naselja, v katerega se bo vključila,
- ko nameravana gradnja ne bo povzročala škodljivih vplivov v svojem okolju.

Ker je gradnja tako zasnovana, da ne ovira kmetijske rabe, dajemo kot upravjalci kmetijskih zemljišč k obravnavanem posegu **pozitivno** soglasje.

Pripravil:  
Rusjan Dejan, u.d.i.gr.  
Vodja oddelka za okolje in prostor,  
komunalno dejavnost in investicije

Župan  
Franc Mužič

Komisija za kmetijstvo in druge  
gosp. dejavnosti občine Brda  
Predsednik:  
Oskar Kristančič







## OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, tel.: +386 (0)5 335 10 30, Fax:: +386 (0)5 335 10 39, E-pošta: [info@obcina-brda.si](mailto:info@obcina-brda.si)

**ZORAN SIRK**  
Višnjevik 30b  
5212 Dobrovo

dopis št.: 3502-02/2011-02

datum: 28.03.2011

**Zadeva: Urbanistično mnenje za turistično – nastanitveni objekt v Snežečah na parc. št. 1615/1 k.o. Biljana**

### Priloge:

- izsek iz projektne dokumentacije IDZ za turistično – nastavitveni objekt v Snežečah – načrt arhitekture, Kreadom d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, št. 1/2011, marec 2011.

### Opis predvidenega gradbenega posega

Investitor namerava na zemljišču s parc. št. 1615/1, k.o. Biljana, v naselju Snežeče zgraditi turistično - nastanitveni objekt. Objekt, v skupni izmeri okoli 500 m<sup>2</sup> bi bil namenjen kratkotrajni nastanitvi in sprostitev gostov. Zasnovan je tako, da je na kamnitem "podstavku", ki je delno podkleten, razgibano postavljenih pet apartmajskih enot v dveh etažnih nivojih.

V kleti so predvideni vinoteka ter servisni prostori kot so utility, kurilnica in strojnica bazena. Pritličje sestoji iz družabnega prostora v katerem je kuhinja, jedilnica ter prostor za počitek in druženje, vstopne veže, shrambe in "sprostitvenega" dela objekta. Ta, tako imenovani "mini wellness" vsebuje garderobo, sanitarije, finsko in turško savno s pripadajočimi tuši, manjši masažni bazen za štiri osebe ter prostor z ležalniki. V podaljšku le-tega je še WC, ki je dostopen iz zunanje strani in je namenjen gostom, ki predvsem v toplejših mesecih koristijo zunanji bazen.

Komunikacija poteka preko zunanjih stopnišč tako do kletne etaže kot tudi do prvega in drugega nadstropja. Na nivoju prvega nadstropja so tri apartmajske enote, ki deloma segajo konzolno čez prtilični "podstavek". Na nivoju drugega nadstropja pa sta še dve enoti, ki slonita na spodnjih treh enotah. Vsi apartmaji so za štiri osebe. Imajo ločeno dvoposteljno sobo, kopalnico ter bivalni prostor s kuhinjsko nišo, jedilnico in raztegljivo sedežno garnituro, ki nudi dve dodatni ležišči. Skupna kapaciteta celotnega nastanitvenega objekta je tako 20 oseb.

Predvidena pozidava bo v pretežnem delu izvedena na območju stavbnih zemljišč, v manjšem obsegu pa bo segala tudi na območje drugih kmetijskih zemljišč. Parc. št. 1615/1, k.o. Biljana površine 2517m<sup>2</sup> je v občinskih prostorskih aktih na (večjem) severnem delu opredeljena kot drugo kmetijsko zemljišče, na (manjšem) južnem delu pa kot stavbno zemljišče.

Teren se vzpenja od jugozahoda proti severovzhodu. Na vzhodni strani parcele poteka občinska cesta, na severu in jugu sta obstoječi stanovanjski hiši, na severovzhodni strani pa stoji vaška cerkev.

Tlorisni in višinski gabariti objekta so sledeči: etaža prtiličja - »kamniti podstavek«, ki ima zunanjo višino max. 3,5m, na vzhodni strani objekta je dolžina stranice 20,20m, na jugovzhodu 10,10m, na jugozahodu 6,20m – kar je tudi širina celotnega volumna v vseh etažah, severozahodna stranica objekta meri 6,00m, na zahodu 9,90m, na jugu znotraj atrija 10,80m in jugozahodna fasada na severni strani parcele 16,7m. Enako velja za dimenzije zgornjega volumna, spremeni se le južna fasada v severnem delu, ki je 15,60m, severna stranica orientirana na kmetijsko zemljišče meri 21,80m, višina objekta je 5,60m do dvokapne strehe z atiko. Najvišji del objekta predstavlja dvokapna streha z višino slemena do cca 9,80m.

Komunalni priključki:

Priklop na NN električno omrežje je predviden na obstoječem drogu nadzemnega NN voda, ki stoji vzhodno od predvidenega objekta na parceli št. 1627/3 k.o. Biljana.



Predviden je priključek na obstoječe TK omrežje v bližini. Zaradi obsega predvidenih del bo potrebna delna prestavitev obstoječega TK omrežja v območju.

Javno vodovodno omrežje poteka v cestnem telesu občinske ceste. Priključevanje je predvideno direktno iz javnega vodovoda prek novega vodomernege jaška ki naj bi bil lociran ob kolesarnici na jugovzhodni strani parcele 1615/1 k.o. Biljana.

Odpadne vode bodo speljane preko revizijskih jaškov v malo čistilno napravo. Odvodnjavanje parkirišča bo urejeno preko lovilca olj in vodeno v ponikovalnico. Meteorne vode bodo speljane preko peskolovov in jaškov v ponikanje.

Za potrebe turistično - nastanitvenega objekta je predvidenih 7 parkirnih mest. Dostop je predviden z občinske ceste ob vzhodni strani obravnavane parcele. Na severovzhodni strani parcele 1615/1 k.o. Biljana je predvidena razširitev občinske ceste in posledično prestavitev in rekonstrukcija podpornega obcestnega zidu.

Komunalni odpadki se bodo zbirali v kontejnerjih, ki bodo postavljeni na parceli 1615/1, k.o. Biljana.

#### **- Odmiki objektov:**

Na vzhodni, južni in vzhodni strani parc. št. 1615/1 k.o. Biljana so predvideni posegi oziroma ureditve do parcelne meje. Od parc. meje na severni strani pa so predvideni posegi odmaknjeni več kot 20m.

- **Zunanja ureditev:** Severno od bivalnih objektov so predvideni gradbeni in ureditveni posegi v smislu urejanja zunanjih bivalnih površin, ki so prilagojeni predvideni dejavnosti (bazen, terase za počitek,..) in konfiguraciji terena (zunanja stopnišča, podporni zidovi, nasipi,...). Del teh zunanjih površin (in manjši, severni del objekta) je predviden na območju drugih kmetijskih zemljišč.

### **Prostorski akti, ki veljajo na območju predvidenega posega**

#### **Prostorske sestavine planskih aktov občine:**

Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Nova Gorica za obdobje 1986 - 1990, spremembe in dopolnitve 1989 in 1993 (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 7/87, 3/90 in 1/93) in sprem. in dopolnitve za območje občine Brda (Uradno glasilo št. 4/99, 2/00, 4/03 in 9/04)

#### **Prostorski ureditveni pogoji**

Odlok o splošnih prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor v občini Nova Gorica (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 9/87, 11/87) in spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo, št. 1/05). V kartografski dokumentaciji občine Brda je obravnavana parcela št. 1615/1 k.o. Biljana opredeljena kot druga kmetijska zemljišča.

#### **Varovanja**

Predviden poseg bo delno segal tudi v vplivno območje kulturne dediščine št. 3562 objekti - Cerkev Marije Snežne, Snežeče.

V neposredni bližini obravnavane lokacije se nahaja naravna vrednota - objekt - cipresa v bližini cerkve Marije Snežne.

### **Obstoječe stanje**

Predviden poseg bo lociran ob severni strani strnjenege dela naselja Snežeče. Območje je umeščeno med obstoječo pozidavo na južni strani, lokalno cesto na vzhodni, vaško cerkvico na severni strani in kmetijskimi površinami na zahodni in severozahodni strani. Na območju parcele 1615/1 k.o. Biljana je teren v relativno blagem naklonu s padcem v smeri proti zahodu oziroma jugozahodu, ki pa se v nadaljevanju začne bolj strmo spuščati v smeri proti zahodu. Na lokaciji je sedaj urejen vinograd.



foto dokumentacija.

## Letalski posnetek s katastrom

Začetni prikaz



## Prostorski plan - namenska raba

Prostorski plan: Namenska raba prostora



## Prostorski plan - varovanja

Prostorski plan: Varovanje in omejitve

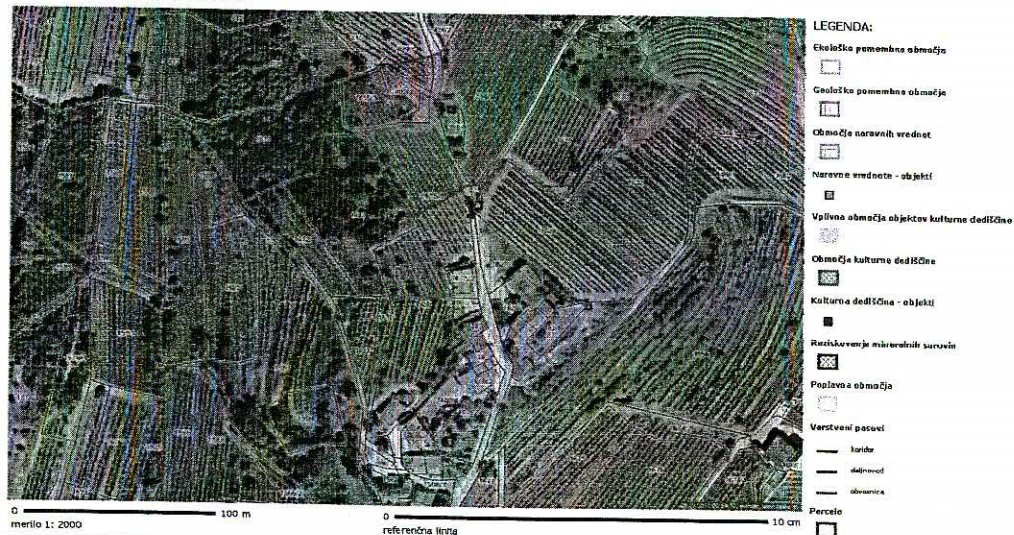




Foto – obstoječe stanje



## Mnenje

### **Osnovna vodila pri podajanju smernic oziroma pogojev za umestitev v prostor**

Investitor namerava na parc. št. 1615/1 k.o. Biljana zgraditi turistično nastanitveni objekt v Snežečah za 20 gostov. V manjšem delu je predviden tudi poseg na druga kmetijska zemljišča. Arhitekturna zasnova predvideva relativno razgibano tlorisno zasnovo z razmestitvijo grajenih volumnov v obliko, ki ustvarja "notranje (i)" dvorišče(i), ki se odpira(ta) proti zahodu (zelene površine s kvalitetnimi pogledi) in zapira(ta) proti vzhodu (lokalna cesta). Predvidena višina objekta je različna in obsega tako pritlični del, del s pritličjem nadstropjem in mansardo, ter del s kletno etažo, pritličjem in dvema nadstropjema. V sklopu objekta predvidena zunanja ureditev se prilagaja konfiguraciji terena in predvideni namembnosti s podpornimi zidovi, stopnišči in zunanjimi izravnanimi uporabnimi površinami ter bazenom. Na območje drugih kmetijskih zemljišč v severnem delu predvidenih posegov naj bi segal manjši del objekta z bazenom ter zunanje utrjene površine s podpornimi zidovi.



## Osnovna vodila pri podajanju smernic oziroma pogojev za umestitev v prostor

1 - Predviden poseg bo na relativno izpostavljeni točki - na grebenu ob vaški cerkvi (sega tudi v vplivno območje objekta kulturne dediščine).

2 - Z namenom usmerjanja poselitve in razvoja naselij so bile izdelane strokovne podlage - Analiza poselitve in usmeritve za razvoj poselitve v občini Brda (LOCUS d.o.o. Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale, december 2007). Na podlagi analiz (opredelitev sistema poselitve, analiza poselitve, analiza problemov in prostorskih kvalitet) obstoječega stanja v prostoru so v teh strokovnih podlagah za vsako naselje podane tudi usmeritve za prostorski razvoj. Predlagano območje za pozidavo se nahaja ob severnem robu starega jedra naselja Snežeče. Za to območje se skladno s strokovnimi podlagami predvideva zelena cezura, ki ohranja odmik med cerkvico in ostalimi pozidavami v bližini.

3 - Predviden poseg naj bi prispeval k nadaljnjem razvoju turizma na območju Občine Brda

Poseg bo delno (severni del predvidenih posegov) izveden izven stavbnih površin na območju drugih kmetijskih površin. Smatramo, da bi bilo za takšen poseg bolj primerna predhodna sprememba namembnosti obravnavanega območja iz drugega kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče po postopku kot ga določa zakonodaja in šele nato začeti postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja. Na pobudo investitorja, ki se s predlogom za poseg na druga kmetijska zemljišča navezuje na določila v Odloku o splošnih ureditvenih pogojih za posege v prostor v občini Nova Gorica (Ur.gl.obč.št. 9/87 in 11/87) ter sprememba in dopolnitve (Ur.gl.št. 1/05) (v nadaljevanju PUP), je potrebno podati urbanistično mnenje. V 4. členu namreč PUP pod določenimi pogoji dopušča izjeme pri posegih na druga kmetijska zemljišča. V četrtem odstavku so tako navedeni pogojno dopustni posegi na za kmetijsko in gozdarsko izrabo manj primerne površine. Med pogojno možnimi posegi je tudi izgradnja objektov, ki služijo turizmu.

Po pregledu prilog vloge za pripravo urbanističnega mnenja, veljavnih prostorskih aktov v Občini Brda in načelnega pozitivnega stališča občinske uprave, smatramo, da je predvidena novogradnja, na območju drugih kmetijskih zemljišč dopustna ob upoštevanju določil prostorskih ureditvenih pogojev ter splošnih in posebnih pogojev za gradbene posege na območju Občine Brda.

Splošni pogoji:

- Arhitekturna zasnova in oblikovanje objekta naj izhajata iz značilnih elementov zasnove oblikovanja arhitekturne dediščine pripadajočega ožjega in širšega prostora (5.člen Odloka o splošnih PUP)
- Zunanja ureditev naj se čim bolj prilagodi obstoječi konfiguraciji terena,
- Elementi zunanje ureditve (ograja, zunanje utrjene površine,...) naj izhajajo iz naravnih materialov (kamen, les) in oblik, ki so značilne za obravnavano lokacijo
- Vsi posegi v brežino, v okviru zunanje ureditve obravnavane stavbe, se utrdijo z izvedbo podpornih zidov (kamniti ali obloženi s kamnom) z urejenim odtokom meteorne vode (drenaža temeljev, stavbe in podpornih zidov). Vse meteorne vode s streh in talnih površin zbrane na obravnavanem območju je potrebno **prečiščene** (oljni lovilci) odvajati v naravne odprte struge meteorne vod v bližini. V kolikor se bodo meteorne vode odvajale v ponikovalnico je potrebno predhodno izvesti vse ukrepe, ki bi preprečevali morebitne zdrse okoliškega terena (na območju se zaradi ponikanja prečiščenih meteorne vod ne sme povečati plazovitost).
- Poseg ne sme povzročati škodljivih vplivov v svojem okolju, ter ne sme ogroziti ali izničiti skladnosti in prijetnosti obstoječe podobe krajine oziroma naselja v katerem bo izveden
- Materiali uporabljeni za zunanost predvidene novogradnje ne smejo biti odbojni bleščeči oziroma svetleči; strešna kritina naj bo opečna oziroma podobna opečne nianse - nesvetleča;
- Barvne nianse predvidenega skladiščnega objekta naj bodo usklajene z barvo obstoječih objektov v naselju oziroma svetle v naravnih zemeljskih odtenkih.

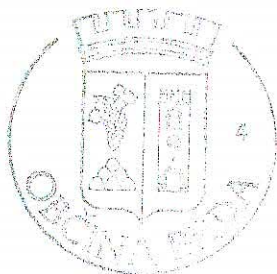
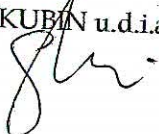
Posebni pogoji:

- Vidni del objektov nad terenom naj ne presega P+N+M oziroma K+P+M.
- Na območju drugih kmetijskih zemljišč predlagamo da se izvedejo samo minimalni posegi, ki se v kar največji možni meri prilagajajo obstoječemu terenu in ob tem vključujejo kvalitetno lokalno značilno ozelenitev v smislu ustvarjanja zelene cezure v odnosu do cerkvice Marije Snežne.
- na obravnavanem območju naj se v kar največji možni meri upošteva usmeritev iz občinskih strokovnih podlag - Analiza poselitve in usmeritve za razvoj poselitve v občini Brda : ustvarjanje (ohranjanje) zelene cezure med cerkvico in ostalo pozidavo v bližini.

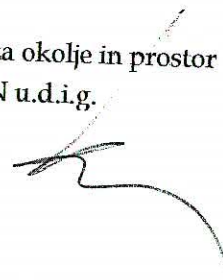
Za dodatna pojasnila oziroma razlage vsega navedenega nas lahko pokličete vsak ponedeljek na tel. 05/3351042 ali se po predhodnem dogovoru osebno oglasite na oddelku za okolje in prostor občine Brda.

Lepo pozdravljeni!

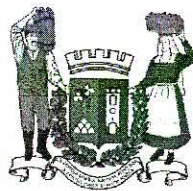
Občinski urbanist  
MITJA SKUBIN u.d.i.a.



Vodja oddelka za okolje in prostor  
DEJAN RUSJAN u.d.i.g.







## OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, tel.: +386 (0)5 335 10 30, Fax:: +386 (0)5 335 10 39, E-pošta: info@obcina-brda.si

Številka: 3501-07/2011

Datum: 27.1. 2011

**KREA DOM  
KIDRIČEVA ULICA 20  
5000 NOVA GORICA**

### LOKACIJSKA INFORMACIJA

**za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih**  
(Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje, Uradni l. RS št. 35/2004)

**Opozorilo:** Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

#### 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: **stavba**
  - gradbeno inženirski objekt: /
  - enostavni objekt: /

#### 2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- katastrska občina: **Biljana**
- številka zemljiške parcele / parcel: **1615/1**
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

#### 3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- Prostorske sestavine planskih aktov občine:
- **Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Nova Gorica za obdobje 1986-1990, spremembe in dopolnitve 1989 in 1993 (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 7/87, 3/90 in 1/93) in spremembe in dopolnitve za območje občine Brda (Uradno glasilo št. 4/99, 2/00, 4/03 in 9/04)**
- Prostorski ureditveni pogoji:
- **Odlok o splošnih prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor v občini Nova Gorica (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 9/87, 11/87) in spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo, št. 1/05)**
- Prostorski izvedbeni načrt: /
- Prostorski red občine: /
- Občinski lokacijski načrt: /
- Državni lokacijski načrt: /

#### **4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**

- osnovna namenska raba: **1615/1 – 1617m<sup>2</sup> – Druga kmetijska zemljišča**  
**– 900m<sup>2</sup> – Planirana stanovanjska gradnja**

- podrobnejša namenska raba: /

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

- vrsta varovanja oziroma omejitve: /

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

Na osnovi 4. člena Odloka o splošnih ureditvenih pogojih za posege v prostor je gradnja stavb in drugih objektov za bivanje, proizvodnjo, oskrbo in rekreacijo prebivalstva načeloma možna pod določenimi pogoji le na stavbnih zemljiščih (gradbena parcela), izjemoma (pod pogoji 2. in 3. odstavka 4. člena odloka) pa na zemljiščih, ki so za kmetijsko in gozdarsko izrabo manj primerna (drugo območje kmetijskih zemljišč, kmetijska zemljišča, ki se zaraščajo z gozdnim drevjem, zemljišča z degradiranimi gozdovi, oziroma zemljišča ki niso del strnjjenih gozdov). Prav tako izjemoma je pod pogoji 5. odstavka 4. člena odloka na najboljših kmetijskih zemljiščih (prvo območje kmetijskih zemljišč) možna gradnja objektov komunalne infrastrukture oziroma gospodarske javne infrastrukture oziroma komunalnih naprav.

Za posege v prostor, ki izhajajo iz namenske rabe prostora in sicer kmetijskih zemljišč, vodnih zemljišč, zemljišč za prometne naprave in druge infrastrukturne objekte in naprave, si mora investitor skladno s 1. odstavkom 3. člena Odloka o splošnih prostorskih ureditvenih pogojih pridobiti predhodno soglasje tistih organov oziroma organizacij, ki so pristojni za izvajanje določene primarne in sekundarne rabe, oziroma za varovanje teh površin. V primeru gradnje na kmetijskem zemljišču je to soglasje Občine Brda h gradnji na kmetijskem zemljišču.

Investitor, ki namerava graditi na zemljiščih, ki so za kmetijsko in gozdarsko izrabo manj primerna in na najboljših kmetijskih zemljiščih, si mora poleg soglasja po 1. odstavku 3. člena odloka pridobiti tudi urbanistično mnenje e občinske službe o primernosti nameravane gradnje, kot to določa 6. odstavek 4. člena odloka. V primeru gradnje na zemljiščih, ki so za kmetijsko in gozdarsko izrabo manj primerna je na osnovi 6. odstavka 4. člena odloka potrebno pridobiti tudi mnenje pristojnega Zavoda za varstvo narave in mnenje pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

**6.1. Vrste dopustnih dejavnosti: /**

**6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del : /**

**6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen: /**

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

##### **7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:**

Na osnovi 5. člena uvodoma citiranega odloka je gradnja stavb in drugih objektov na določeni lokaciji možna le v tisti meri, ki jo razmere dopuščajo. Pri ugotavljanju in določanju te mere je potrebno upoštevati naslednje zahteve in pogoje:

- pravne omejitve za rabo prostora: gradnja na gradbeni parceli oziroma pridobitev pozitivnih soglasij in mnenj ter izpolnitev pogojev, ki jih določata 3. in 4. člen odloka;



- odnos nameravane gradnje do razpoložljivega zemljišča: razmere na parceli morajo gradnjo objektov dopuščati;
- odnos nameravane gradnje do neposredne okolice in sosednjih nepremičnin: gradnja objekta ne sme poslabševati pogojev rabe oziroma povzročiti motenja sosednje posesti;
- zahteva po ohranjanju in razvijanju kulturne krajine: zasnova in oblikovanje objekta mora izhajati iz značilnih elementov arhitekturne dediščine pripadajočega prostora in mora biti prilagojeno osnovnemu objektu;
- zahteve po ohranitvi ali izboljšanju ustreznih bivalnih in delovnih pogojev oziroma okolja nasploh: gradnja objekta ne sme povzročati negativnega vpliva na neposredno okolico in okolje;

Pri oblikovanju funkcionalnega zemljišča za novogradnje je potrebno upoštevati smotrno rabo stavbnih zemljišč, zlasti pa:

- razmere med dejansko tlorisno površino že zgrajenega objekta in dejansko nezazidano površino zemljišča
- višino, velikost in namembnost že zgrajenega objekta
- višino, velikost in namembnost objektov na sosednjih zemljiščih
- gostoto zazidave
- konfiguracijo terena
- lastnosti tal
- potrebe po izgradnji dopolnilnih objektov
- obstoječe in bodoče stanje komunalnih naprav
- urbanistične in druge veljavne normative

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

(- komunalna infrastruktura, prometna infrastruktura, energetska infrastruktura, telekomunikacijska infrastruktura, druga infrastruktura ... )

Priključitev objekta na obstoječe objekte in omrežja komunalne infrastrukture in na obstoječi sistem zbiranja in odstranjevanja komunalnih odpadkov je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi predpisi in ob upoštevanju posebnih pogojev upravljalcev objektov komunalne infrastrukture oziroma izvajalcev javnih služb na območju občine: Občina Brda (občinska cesta,), Vodovodi in kanalizacija d.d. Nova Gorica (vodovod, kanalizacija), Elektro Primorska (NNO), Telekom Slovenije (TK omrežje), Komunala Nova Gorica (zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov); v ta namen si mora investitor pri pristojnih upravljalcih komunalnih objektov in naprav in izvajalcih javnih služb pridobiti projektne pogoje in soglasja.

## **7.3. Druga merila in pogoji:**

- merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin: /
- druga merila in pogoji: /

## **8. PROSTORSKI UKREPI**

### **8.1. Vrste prostorskih ukrepov:**

- zakonita predkupna pravica občine: NE OBSTAJA
- 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:**

- vrsta varovanega območja: EŠD 3562 Snežeče - Cerkev Matije Snežne
- predpis oziroma akt o zavarovanju: **Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Nova Gorica (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 8/85)**

Za vsak predviden poseg, s katerim se posodobijo oziroma izvedejo druge izboljšave naprav in opreme, na območju spomenika je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Nova Gorica

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

- vrsta varovalnega pasu: **varovalni pas javne poti**
- širina varovalnega pasu: **6 m**

Po Odloku o občinskih cestah (Uradno glasilo št. 5/00) znaša varovalni pas občinske ceste, merjen od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran občinske ceste, pri lokalni cesti 8 m in pri javni poti 6 m. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnihkoli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste so dovoljeni le s soglasjem pristojnega občinskega upravnega organa.

## **10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:**

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

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

- program priprave prostorskega akta: **Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Nova Gorica za območje Občine Brda (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 7/87, 3/90, 1/93, 4/99, 2/00, 4/03 in 9/04) Uradno glasilo slovenskih občin 4/2008.**
- 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 vrstah objektov glede na zahtevnost (UL RS št. 37/08)

## **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:**

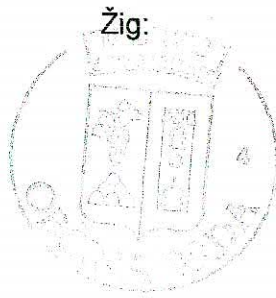
- Izsek iz kartografske dokumentacije k planu na PKN v merilu 1 : 5000 ( list Dobrovo št. 20)



**15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:**

Informacija je podana na podlagi vloge stranke. Taksa za vlogo in opredelitev po družbenem planu po tarifi 10. člena Zakona o spremembah ZUT-D (Ur. list RS št.18/2004) 17,73 € je plačana.

Pripravil:  
UROŠ BENSA  
Referent za okolje in prostor



Odgovorna oseba:  
po pooblastilu župana  
DEJAN RUSJAN, uni.dipl.inž.gr.  
Vodja oddelka za okolje in

