

vrsta dokumentacije:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

---

ime dokumentacije:

**Soške vile**

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:

---

lokacija:

**Mestna občina Nova Gorica, naselje Solkan**

parcele št. 2665/2, 2665/3, 2665/10, 2665/12, 2665/13, 2665/14, , 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/20, 2665/21, 2665/22, 2665/23, 2665/24, 2665/25, 2665/29, 2665/32, 2665/37, 2665/40 (del parcele), 2665/42, 2665/43, 2665/44 in 2665/45, vse k.o. 2303 Solkan

podenota urejanja prostora SO-08/01

investitor:

ETA Invest d.o.o.

Cesta Radomeljske čete 37b

1235 Radomlje

---

izdelovalec:

Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.

Ulica tolminskih puntarjev 4

5000 Nova Gorica

odgovorna oseba izdelovalca:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.



(žig in podpis odgovorne osebe)

---

odgovorna prostorska načrtovalka:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

tel. 041 640 213, blanka.suler@t-2.si

identifikacijska številka:

PA PPN ZAPS 0158

(podpis, osebni žig)



številka dokumentacije:

**ELP 3/2025**

kraj in datum izdelave dokumentacije:

**Nova Gorica, september 2025, dopolnitev februar 2026 in april 2026**

## VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

I.	BESEDILO ELABORATA.....	1
1.	Namen lokacijske preveritve .....	1
2.	Zakonske podlage lokacijske preveritve.....	1
3.	Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve .....	1
4.	Izvorno območje lokacijske preveritve in območje lokacijske preveritve .....	1
5.	Predstavitev investicijske namere .....	3
6.	Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji.....	5
7.	Predlagana individualna odstopanja od veljavnih PIP, utemeljitev objektivnih okoliščin.....	8
7.1.	Odstopanje od določila glede klasifikacije stavb na območju podenote SO-08/01 (108. člen OPN).....	8
7.2.	Odstopanje od določila glede minimalno potrebnega števila parkirnih mest na stanovanje (49. člen OPN) ...	8
7.3.	Objektivne okoliščine.....	8
8.	Predlagano odstopanje in namenska raba.....	10
9.	Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja.....	10
9.1.	Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine.....	10
9.2.	Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev .....	11
9.3.	Videz območja, podoba naselja in krajine .....	11
9.4.	Bivalne in delovne razmere .....	11
9.5.	Upoštevanje pravnih režimov .....	11
9.6.	Državni prostorski načrti.....	11
9.7.	Možnost pozidave sosednjih zemljišč .....	12
10.	VAROVANA OBMOČJA IN VAROVALNI PASOVI, PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	12
11.	PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	13
12.	Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije.....	13
II.	PRILOGI	
-	Gradbeno dovoljenje za gradnjo niza 5 enostanovanjskih hiš ter gradnjo fekalne kanalizacije s črpališčem (št. 351-389/2020/49, 27. 10. 2020)	
-	Gradbeno dovoljenje za gradnjo 23 stanovanjskih hiš s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo ter fekalnega kanala S2, vodovodnega in hidrantnega omrežja (št. 351-432/2021/15, 10. 8. 2021)	
III.	GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)	
-	grafični del: območje LP	
-	spremljajoče gradivo: elaborat – tekstualni del, izvorno območje LP, parcele	

## I. BESEDILO ELABORATA

### 1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica – v nadaljevanju OPN.

Cilj lokacijske preveritve je omogočiti dokončanje organizirane gradnje soseske stanovanjskih hiš po predvideni urbanistični zasnovi, vključujoč možnost manjših odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev OPN.

Investicijska namera ni v celoti skladna s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica, ki kot vrsto dopustnih stavb na območju predvidene stanovanjske soseske dopuščajo gradnjo zgolj enostanovanjskih stavb ter s splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji minimalno potrebnega števila parkirnih mest na stanovanje za potrebe enostanovanjskih in dvostanovanjskih hiš.

### 2. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) – **ZurP-3**, 136. člen: individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Mestna občina Nova Gorica ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Nova Gorica (Ur. l. RS št. 65/2018).

### 3. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. list št. 13/2018 - UPB, 30/2018, 31/2020) - v nadaljevanju OPN.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na podenoto urejanja prostora SO-08/01.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju podenote SO-08/01: /

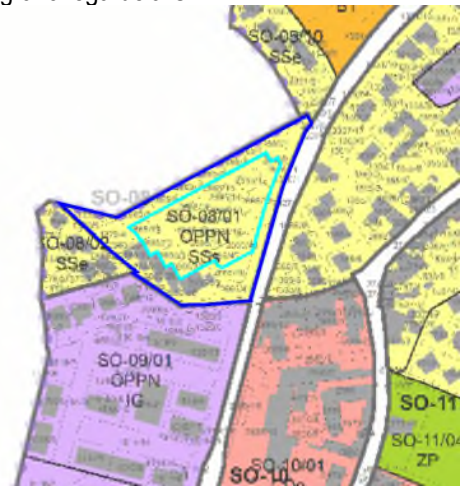
### 4. Izvorno območje lokacijske preveritve in območje lokacijske preveritve

prikaz lege izvornega območja in območja lokacijske preveritve v strukturi Nove Gorice



Vir: portal PISO

Prikaz izvornega območja in območja lokacijske preveritve na karti namenske rabe grafičnega dela OPN



Vir: portal PISO

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

—	Meja območja enote urejanja prostora	IP	Površine za industrijo	E	Območja energetske infrastrukture
—	Meja območja veljavnega državnega prostorskega akta	IG	Gospodarske cone	O	Območja obkrožne infrastrukture
—	Meja mestnega območja znotraj enote urejanja prostora	IK	Površine z obliki za kmetijsko proizvodnjo	F	Območja za potrebe obrambe v naselju
•••••	Meja občine	IT	Površine za turizem	A	Površine razpisane posejave
<b>OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA</b>		IO	Površine drugih območij		Razpisana gradnja - zemljišča pod stavbo (vse informacije o dejanskem stanju)
SSa	Stanovaljske površine (v - prosti staveži individualne gradnje)	IO	Športni centri		<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b>
SSb	Stanovaljske površine (v - strukturna individualna gradnja)	ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	K1	Nabavna kmetijska zemljišča
SSc	Stanovaljske površine (v - kolektivna gradnja visoke gostote)	ZP	Parki	K2	Druga kmetijska zemljišča
SSd	Stanovaljske površine za posebne namene	ZD	Druga uporabna zelene površine		<b>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b>
SK	Površine podobačjskega naselja	ZP	Pokopališča	G	Gozdna zemljišča
SP	Površine počivaliških hiš	PC	Površine cest		<b>OBMOČJA VODA</b>
CDi	Druga območja centralnih dejavnosti (v - vseh vrstah dejavnosti)	PZ	Površine zelenice	VC	Celotne vode
CDii	Druga območja centralnih dejavnosti (v - vseh vrstah dejavnosti)	PO	Ostale prometne površine	VI	Območja vodne infrastrukture
CDiii	Druga območja centralnih dejavnosti (v - vseh vrstah dejavnosti)				<b>OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ</b>
CDiv	Druga območja centralnih dejavnosti (v - vseh vrstah dejavnosti)				Površine namenskega priobnovljenega prostora
CDv	Druga območja centralnih dejavnosti (v - vseh vrstah dejavnosti)				Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
CDvi	Druga območja centralnih dejavnosti (v - vseh vrstah dejavnosti)				

izvorno območje je podenota urejanja prostora SO-08/01

obod izvornega območja

obod območja LP

izsek iz legende OPN

Vir: portal PIS

Izvorno območje lokacijske preveritve je podenota urejanja prostora SO-08/01 s podrobnejšo namensko rabo SSs – območje stanovanjske strnjene individualne gradnje. V naravi je to robni del naselja Solkan, pretežno nepozidana površina med državno mejo, potekom regionalne železniške proge Jesenice – Sežana, pozidano gospodarsko cono Solkan in stanovanjsko pozidavo. Ob jugozahodnem in južnem robu izvornega območja LP je že zgrajen niz stanovanjskih hiš, uvoz na površino osrednjega dela predvidene soseske, ekološki otok in 4 parkirna mesta za obiskovalce soseske – vse to poleg gradnje dela javnega fekalnega omrežja s črpališčem predstavlja realizacijo prve faze enovito zasnovane stanovanjske soseske Soške vile.

prikaz izvornega območja in območja LP na letalskem posnetku



Vir: portal GURS

- državna meja
- obod izvornega območja
- obod območja LP

**Območje lokacijske preveritve** (območje LP) obsega pretežni del podenote SO-08/01 brez jugozahodnega in južnega roba enote, brez zemljišča povezovalne poti ob železniški progi ter brez niza parcel ob državni meji. Trenutno so ob že zgrajenih stanovanjskih hišah v gradnji še 3 stanovanjske stavbe. Preostala površina območja LP je gramozna površina gradbišča, ki trenutno ne obratuje.

Območje LP meri 6.076,41 m<sup>2</sup> (grafično izmerjena površina) in obsega zemljišča naslednjih parcel v k.o. Solkan: 2665/2, 2665/3, 2665/10, 2665/12, 2665/13, 2665/14, , 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/20, 2665/21, 2665/22, 2665/23, 2665/24, 2665/25, 2665/29, 2665/32, 2665/37, 2665/40 (del parcele), 2665/42, 2665/43, 2665/44 in 2665/45.



pogled na območje LP z izvedenim priključkom na javno pot z južne smeri



pogled na območje LP s trase povezovalne poti



pogled na območje LP z jugovzhodne strani



pogled na območje LP z vzhodne strani



pet zgrajenih hiš enovito načrtovane soleske (prva faza izvedbe)



ena od zgrajenih hiš poblizhe

## 5. Predstavitev investicijske namere

Začetki investicijske namere datirajo v leto 2008, ko je pobudnik pridobil stavbno zemljišče na obravnavani lokaciji in na podlagi pogojev takrat veljavnega prostorskega izvedbenega akta zasnoval solesko devetih večstanovanjskih stavb s po 17 stanovanji in podzemno garažo za potrebe soleske in pozidave v okolici (325 parkirnih mest).

Za zasnovo je bil s strani investitorja naročen in izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč, kot podlaga za pogodbo o medsebojnih obveznostih z Mestno občino Nova Gorica, ki je bila tudi podpisana in so bile obveznosti s strani investitorja v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja tudi izpolnjene.

Gradbeno dovoljenje zaradi več vzrokov ni bilo izdano. Javnost, predvsem prebivalci naselja Solkan, je izrazila nasprotovanje predvideni tipologiji gradnje (večstanovanjske stavbe) in arhitekturnemu oblikovanju (sodoben pristop). Občina je tako v času pridobivanja gradbenega dovoljenja spremenila namembnosti zemljišč pobudnika in sicer iz površin za večstanovanjsko gradnjo v mestnem okolju v obrtno cono.

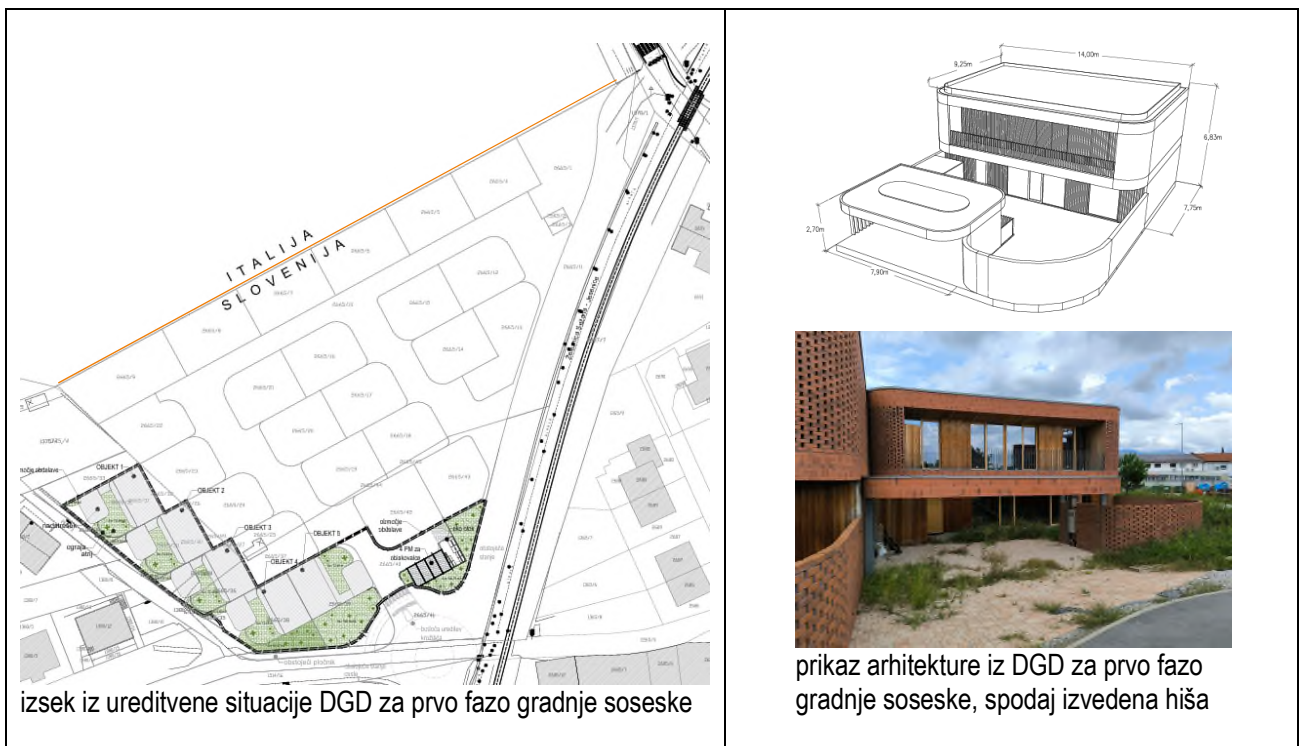
Zaradi spremembe namembnosti je prišlo do tožbe, v kateri je upravno sodišče odločilo, da mora občina zemljišču povrniti namembnost iz časa pričetka postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Na podlagi odločitve sodišča in v sodelovanju z občino je pobudnik pripravil drugo zasnovo soseske s strnjeno stanovanjsko gradnjo 43 enostanovanjskih stavb s pripadajočimi ureditvami. Občina je zemljiščem pobudnika vrnila namembnost za stanovanjsko gradnjo, s podrobno namensko rabo SSs – strnjena stanovanjska gradnja, na kateri velja določilo o najmanjši velikosti parcele objekta 250m<sup>2</sup>, istočasno pa je za enoto urejanja prostora pobudnikovih zemljišč predpisala posebne prostorske izvedbene pogoje, med katerimi eden od pogojev dovoljuje gradnjo zgolj enostanovanjskih hiš.

Zaradi te spremembe je pobudnik moral v letu 2019 pripraviti tretjo zasnovo pozidave, ki je upoštevala minimalno zahtevano površino posamezne gradbene parcele in je zato vsebovala 28 enostanovanjskih hiš s pripadajočimi ureditvami. Investitor je ponovno poskrbel za izdelavo programa opremljanja, podpisana je bila pogodba o opremljanju.

Gradnja je bila predvidena v dveh fazah.

Gradbeno dovoljenje za prvo fazo je bilo pridobljeno v letu 2020. Poleg petih eno stanovanjskih hiš in njihove komunalne opreme je po pogodbi o opremljanju investitor zgradil tudi del javnega fekalnega kanala s črpališčem (tudi za potrebe dela obstoječega naselja), ekološki otok in 4 parkirna mesta za predvideno sosesko. Prva faza je dograjena, fekalni kanal je predan občini. Investitor je občini odprodal del svojih zemljišč za potrebe gradnje odvodnika do reke Soče in za ureditev povezovalne poti ob trasi železniške proge.



V letu 2021 je bilo za sosesko pridobljeno gradbeno dovoljenje za drugo fazo, ki je obsegala gradnjo 23 enostanovanjskih hiš in pripadajoče komunalne opreme: del fekalnega kanala S2, vodovodno in hidrantno omrežje za potrebe predvidene soseske. Komunalni prispevek za to fazo je bil poravnan, komunalne naprave naj bi se izvedle sočasno z gradnjo stavb.

Po končani prvi fazi gradnje je investitor v letu 2021 pričel s prodajo zgrajenih enostanovanjskih stavb. Prodaja ni potekala po načrtih, izkazalo se je, da so stanovanjske hiše prevelike, posledično predrage za potencialne kupce v lokalnem in širšem okolju.

Zaradi vseh zgoraj navedenih aktivnosti in situacij, posledično precejšnjih vlaganj in neuspešnega trženja že izvedenih stavb je investitor zašel v finančne težave. Ocenil je, da bi lažje prodal manjše stanovanjske enote.

Zato je pripravil četrto zasnovo soseske, ki je podlaga za elaborat lokacijske preveritve. Zasnova ohranja osnovne oblikovne in urbanistične značilnosti soseske. Temelji pa na možnosti gradnje tako enostanovanjskih kot tudi dvostanovanjskih hiš, z zagotavljanjem vsaj 2 parkirnih mest za osebna vozila na stanovanje.

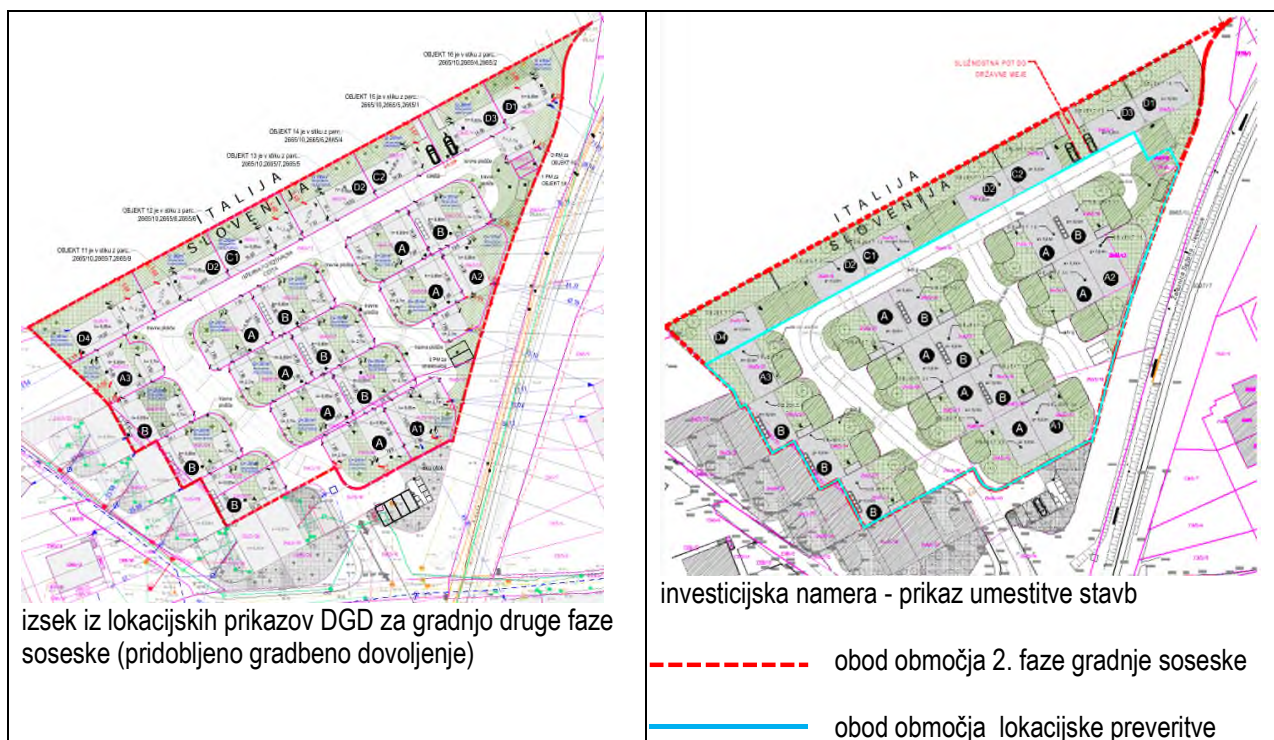
Število dvostanovanjskih hiš bo prilagojeno možnostim za ureditev potrebnega števila parkirnih mest ob upoštevanju v OPN predpisanih faktorjev (faktor zelenih površin, faktor zazidanosti). Upoštevan bo tudi pogoj OPN za zagotavljanje števila parkirnih mest za obiskovalce.

Urbanistična zasnova soseske bo v osnovi enaka kot pri tretji zasnovi soseske. Ohranjeni bodo osnovni princip parcelacije, enotna višinska kota hiš, enotni višinski gabariti stavb.

Izvedba bo sledila tudi osnovnim oblikovnim potezam tretje zasnove soseske, predvideno je enotno oblikovanje stavb, uporaba enakih materialov pri vseh stavbah.

Predvidene spremembe v oblikovanju stavb so naslednje:

- morebitno zmanjšanje tlorisnih gabaritov nekaterih hiš zaradi zagotavljanja ustreznega prostora za parkiranje osebnih vozil,
- nadstreški za parkiranje osebnih vozil niso predvideni,
- tlorisni gabariti vrtno lope bodo pri dvostanovanjskih hišah prilagojeni potrebam dveh stanovanj,
- ograjevanje parcel stavb (vertikalne lesene letve višine 1,6m) je predvideno le na stiku dveh sosednjih parcel oziroma v nadaljevanju stranskih fasad,
- klasičen zaključni fasadni sloj namesto fasadne opeke, pri čemer bo ohranjena uporaba macesnovih letev.



V kolikor bo izvedba lokacijske preveritve uspešna, investitor načrtuje organizirano gradnjo stanovanjskih stavb vsaj so 3. podaljšane faze ali pa do finalizacije stavb.

## 6. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji

Za podenoto urejanja prostora SO-08/01 veljajo prostorski izvedbeni pogoji OPN.

Uporabljene kratice: OPN – občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica, EUP – enota urejanja prostora, DGD – dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, PZI – projekt za izvedbo, PIP – prostorski izvedbeni pogoji, PPIP – podrobni prostorski izvedbeni pogoji, FZ – faktor zazidanosti, Z – faktor zelenih površin, PM – parkirno mesto.

Obrazložitev skladnosti investicijske namere s pogoji iz izvedbenega dela OPN so prikazani v spodnji tabeli. Izpisani so samo pogoji, ki vplivajo na možnost izvedbe investicijske namere in ki niso bili predmet preverjanja v postopku pridobivanja že izdanega gradbenega dovoljenja.

Znak ✓ pomeni, da je investicijsko namero v prostor možno umestiti upoštevajoč pogoje. Tekst rdeče barve navaja predlagana odstopanja od PIP, ki so predmet lokacijske preveritve.

pogoj iz OPN	opis pogoja	skladnost (obrazložitev)
3. člen (pomen ključnih uporabljenih izrazov)	<p>Faktor zelenih površin (Z) je razmerje med površino parcele objekta, ki mora ostati zelena in celotno površino parcele. V enotah, kjer je prostor definiran kot odprti javni prostor, se faktor zelenih površin računa za celotno območje enote.</p> <p>Faktor zazidanosti (FZ) parcele objekta je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino parcele objekta.</p> <p>Individualna stanovanjska gradnja je gradnja stanovanjskih hiš z največ dvema stanovanjskima enotama.</p> <p>Strnjena gradnja je gradnja objektov, ki se med seboj stikajo z vsaj eno stranico ali njenim delom.</p>	Samo navedba definicij.
37. člen (prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora)	<p>Za vsako enoto urejanja prostora so določeni PIP. PIP se delijo na splošne PIP in podrobne PIP. Splošni PIP se uporabljajo v vseh EUP, razen če je s podrobnimi PIP določeno drugače. Podrobni PIP dopolnjujejo ali spreminjajo splošne PIP po posameznih EUP. V primeru, ko so podrobni PIP drugačni od splošnih PIP, veljajo podrobni PIP.</p>	Gre za obrazložitev hierarhije pogojev, v danem primeru podrobni PIP iz 108. člena dopolnjujejo in spreminjajo splošne PIP iz 76. člena.
40. člen (spremembe namembnosti objektov)	Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za tiste dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.	✓ Bivanje je osnovni namen zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SSS.
43. člen oz. Priloga 2 (regulacijske črte)	Pri umeščanju objektov v prostor je potrebno upoštevati regulacijske črte, grafično prikazane v Prilogi 2.	✓ Za podenoto SO-08/01 ni predpisanih regulacijskih črt.
44. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)	<p>Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.</p> <p>Odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od parcelnih mej vsaj 4m, manj z utemeljitvijo v DGD in s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.</p>	<p>✓ Požarno varnostni pogoji in možnost vzdrževanja in rabe v okviru parcel objektov se glede na prvotno zasnovo, ki ima pridobljeno gradbeno dovoljenje, ne bodo spreminjali. Zagotavljanje svetlobno tehničnih in sanitarnih pogojev bo predmet DGD in PZI. Zaradi spremembe stavb iz enostanovanjskih v dvostanovanjske stavbe je z uporabo svetlobnih cevi predvidena dodatna osvetlitev bivalnih prostorov v pritličjih stavb. Ustreznost osvetlitve bo eden izmed pogojev za dopustnost gradnje dvostanovanjskih stavb.</p>
	Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih in garažnih mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, če tako zahteva upravljavec ceste.	✓ Prometne površine soseske niso javne površine.
46. člen (oblikovanje objektov)	<p>Oblikovanje po načelu dobre arhitekturne prakse. Barva in tekstura fasade določeni v DGD.</p> <p>Oblikovna skladnost dozidav in nadzidav z obstoječim objektom. Javna dostopnost in hkrati (če je mogoče) vedutna neizpostavljenost omaric tehničnih napeljav.</p>	✓ Oblikovanje bo povzemalo osnovne značilnosti zasnove s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.
48. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in)	Parkirana oz. garažna mesta je potrebno zagotoviti na parceli stavbe. Kadar na funkcionalni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev	✓ Pretežni del minimalno potrebnega števila parkirnih mest za stanovanjske stavbe je

<p>garaž)</p>	<p>zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah znotraj naselja, na katerih je stanovalcem, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova uporaba.</p> <p>V primeru 10 in več potrebnih parkirnih mest je potrebna ozelenitev: 1 funkcionalno drevo /5 parkirnih mest. Potrebno zagotavljati mesta za hrambo oz. parkiranje koles (razpoložljiva, zaščiteni, varna, lahko dostopna). Parkirna mesta za invalide v skladu s predpisi.</p>	<p><i>predviden v okviru gradbenih parcel posameznih stavb. Nekaj parkirnih mest bo zagotovljenih na prometnih površinah soseske.</i> <i>Parkirna mesta za kolesa bodo zagotovljena v okviru parcel stavb.</i></p> <p>✓</p> <p>Pogoj bo upoštevan pri DGD in PZI. Parkirnih mest za invalide ni predvidenih, gradnja javnih parkirišč ni predvidena.</p>
<p>49. člen (dimenzioniranje števila parkirnih mest)</p>	<p>111 Enostanovanjske stavbe in 1121 Dvostanovanjske stavbe.....3 PM/stanovanje</p>	<p><b>Predlagano je odstopanje od normativa minimalno potrebne števila PM za dvostanovanjske in enostanovanjske hiše na območju LP in sicer na način, da se zagotavlja vsaj 2PM/stanovanje tako za enostanovanjske kot za dvostanovanjske hiše.</b></p>
<p>51. člen (velikost in oblika parcele objekta)</p>	<p>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 parcele objekta ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta.</p>	<p>✓ V procesu izvedbe investicijske namere bo po vsej verjetnosti prišlo do sprememb parcelacije. Parcele, namenjene gradnji stanovanjskih hiš, bodo ustrezale pogojem OPN za velikost in oblikovanje parcel objektov.</p>
<p>55. člen (varovalni pasovi GJI)</p>	<p>V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi posegi v prostor v skladu z določili odloka OPN in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja.</p>	<p>✓</p> <p>Pogoj bo upoštevan pri izdelavi DGD.</p>
<p>74. člen (zagotavljanje ustreznega osončenja)</p>	<p>Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi in tem odlokom.</p> <p>Bivalnim stanovanjskim prostorom je potrebno zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dne 21. decembra najmanj eno uro,</li> <li>– dne 21. marca in 23. septembra najmanj tri ure.</li> </ul>	<p>✓ V sklopu elaboratov za izdelavo DGD bo ob predpostavki uporabe tehnologije cevni svetlobnikov pridobljena Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseske s pogoji za osončenje iz OPN, podobno kot je bilo to storjeno za sosesko enostanovanjskih hiš. Rezultati glede skladnosti bodo podali podatek o ustreznosti sprememb posameznih stavb iz enostanovanjskih v dvostanovanjske.</p>
<p>76. člen (splošni PIP za gradnjo na stanovanjskih površinah)</p>	<p>Dovoljena gradnja dvostanovanjskih stavb. Pogoji za SSs: Z vsaj 0,3; FZ največ 0,8; etažnost do P+2</p> <p>Stavbe, grajene v strnjem nizu, morajo biti postavljene z glavno fasado na gradbeno linijo ob najpomembnejši odprti javni prostor.</p> <p>Pritličje z glavnim vhodom na glavni fasadi je pri novogradnjah prilagojeno javnim programom. Nezahtevni objekti za lastne potrebe se na parceli objekta gradijo za glavno stavbo, tako da oblikujejo notranje dvorišče.</p>	<p>✓</p> <p>Faktorji bodo upoštevani, etažnost bo P+1. V soseski ne bo pomembnih javnih prostorov, ne bo javnih programov. Predvideni pomožni prostori (shranjevanje koles) so del osnovne stavbe in ne samostojni objekti.</p>
<p>107. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji)</p>	<p>Kadar se podrobni PIP razlikujejo od splošnih, veljajo podrobni PIP. Če podrobni PIP niso določeni, veljajo splošni.</p>	<p>✓ Glej obrazložitev skladnosti z določili 108. člena!</p>
<p>108. člen (enote urejanja prostora s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in usmeritvami za načrtovanje OPPN)</p>	<p>PPIP za EUP SO-08/01: Od stanovanjskih dovoljena le gradnja enostanovanjskih stavb. Dovoljena etažnost: P+1. Minimalna velikost parcele objekta: 250 m<sup>2</sup>. Potrebno je zagotoviti 1PM/5 stanovanjskih stavb za obiskovalce. Zgradi se povezovalna cesta med ulicama Velika pot in Pot na Breg, ob njej mora biti omogočena gradnja dvosmerne kolesarske steze (širina 2 x 1,5 m) in hodnik za pešce. Povezovalna cesta dopušča tudi promet s kmetijskimi stroji. Na stiku enote z območjem gospodarske cone se mora zaradi hrupa zagotoviti ustrezen odmik stanovanjskih objektov in zeleni pas. Delno ureja OPPN ZBDVs.</p>	<p><b>Predlagano je odstopanje od pogoja glede klasifikacije dopustnih stavb na način, da so dopustne tudi dvostanovanjske stavbe.</b> <i>Ostali pogoji bodo pri izdelavi DGD in PZI upoštevani. Ustrezni koridor za gradnjo povezovalne ceste in zemljišče, potrebno za gradnjo odvodnika, sta bila odparcelirana, izgradnja ceste in odvodnika ni pogoj za pridobitev upravnih dovoljenj za sosesko. Južni rob predvidene gradnje hiš je od gospodarske cone oddaljen 33 – 36m. Po prvotni zasnovi soseske je v smeri proti gospodarski coni predviden zeleni pas z drevesi. Trenutno se na skrajnem severnem delu gospodarske cone gradi poslovna stavba, tako da večjih motenj za predvidene stanov. hiše ni pričakovati.</i></p>

## Zaključek

Investicijska namera ni skladna:

- z določilom glede klasifikacije dopustnih stavb na območju podenote urejanja prostora SO-08/01 (108. člen OPN)
- z določilom glede minimalno zahtevanega števila parkirnih mest na stanovanje (49. člen OPN)

Ostalim pogojem OPN je investicijsko namero pobudnika možno prilagoditi brez bistvenega vpliva na njeno zasnovo.

## 7. Predlagana individualna odstopanja od veljavnih PIP, utemeljitev objektivnih okoliščin

### 7.1. Odstopanje od določila glede klasifikacije stavb na območju podenote SO-08/01 (108. člen OPN)

108. člen v podrobnih izvedbenih pogojih za podenoto SO-08/01 določa, da je od stanovanjskih stavb dopustna le gradnja enostanovanjskih stavb.

**Predlog individualnega odstopanja:**

**Na območju LP je za potrebe omogočanja investicijske namere dopustno odstopanje od določil 108. člena glede klasifikacije dovoljenih stavb in sicer tako, da je poleg gradnje enostanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja dvostanovanjskih stavb.**

### 7.2. Odstopanje od določila glede minimalno potrebnega števila parkirnih mest na stanovanje (49. člen OPN)

Določila 49. člena za primer enostanovanjskih in dvostanovanjskih hiš opredeljujejo kot minimalno potrebno število parkirnih mest za osebna vozila 3 parkirna mesta na stanovanje.

**Predlog individualnega odstopanja:**

**Na območju LP je za potrebe omogočanja investicijske namere dopustno odstopanje od določil 49. člena glede predpisanega minimalno potrebnega števila parkirnih mest in sicer tako, da je za primer enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb na stanovanje potrebno zagotoviti najmanj 2 parkirni mesti za osebna vozila.**

### 7.3. Objektivne okoliščine

Predlog odstopanj je podan na podlagi 1. odstavka 136. člena ZUreP-3. Odstavek določa, da v kolikor investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev.

Objektivne okoliščine v danem primeru so:

- nameravana uporaba **tehničnih in tehnoloških rešitev**, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

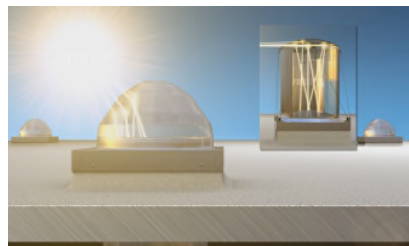
Zasnova strnjene, zgoščene gradnje, ki jo tako investitor kot občina zaradi racionalne rabe zemljišč in urbanistični kvalitet želita ohraniti, v primeru dopuščanja gradnje dvostanovanjskih stavb postavlja pod vprašaj izpolnjevanje pogojev osvetlitve in osončenja pritličnih etaž. To bi lahko bil razlog za neustreznost predloga umeščanje dodatnega stanovanja v posamezne stavbe.

V sklopu DGD za izvedbo druge faze soseske je bila pridobljena študija osončenosti, ki je za primer enostanovanjskih stavb izkazovala upoštevanje pogojev glede osvetlitve in osončenja, zapisanih v OPN.

Predvidenim spremembam enostanovanjskih stavb v dvostanovanjske z ločitvijo po etažah (v pritličju eno stanovanje, v nadstropju drugo stanovanje) bo potrebno prilagoditi tlorise etaž. Posledično bodo nekateri bivalni prostori dvostanovanjskih hiš umeščeni v globino tlorisa, kjer zaradi strnjene gradnje ni možnosti fasadnih odprtih, na mesta, kjer so bili pri enostanovanjskih hišah predvideni pomožni, nebivalni prostori (stopnišča, utiliti, shrambe, hodniki). V nadstropjih je ta problem rešljiv z uporabo strešnih oken, kot je bilo pri nekaterih enostanovanjskih hišah že predvideno v DGD za drugo fazo gradnje soseske.

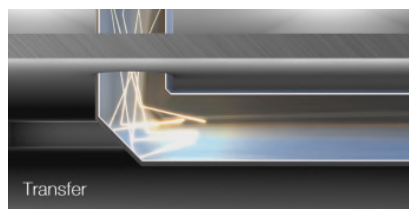
Tehnična in tehnološka rešitev, ki odpravlja zadrego pomanjkanja sončne svetlobe v delu pritličja in tako omogoča spremembo enostanovanjske pozidave v dvostanovanjsko ob ohranjanju urbanistične zasnove strnjene stanovanjske soseske, je uporaba prenosa sončne svetlobe preko sistema cevnih svetlobnikov.

Sončna svetloba se zajema na nivoju strehe in se preko odboja v ceveh vodi do stropa pritličja, kjer se razprši in slabše osvetljeni etaži zagotovi enakomerno osvetlitev.

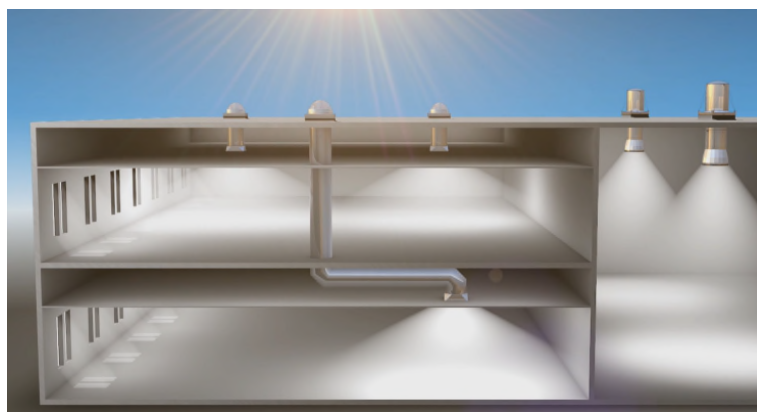


zajemanje sončne svetlobe

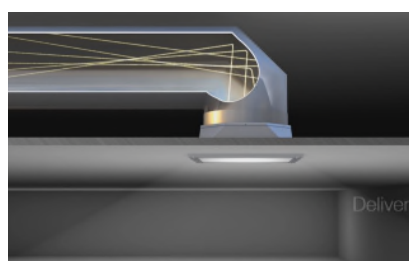
Kvalitetni cevni sistemi prepuščajo celoten spekter vidnih valovnih dolžin svetlobe (ne spreminjajo barve dnevne svetlobe), imajo možnost blokiranja svetlobe vseh UV valovnih dolžin (preprečevanje poškodb gradbenih materialov, oblog, pohištva) in možnost blokiranja znatnega dela svetlobe IR valovnih dolžin, večjih od 900 nm (preprečevanje pregrevanja).



prenos svetlobe preko cevi



prikaz principa prenosa svetlobe



oddajenje razpršene svetlobe v prostor

Vir:

[https://www.dropbox.com/scl/ft/9o991ar1fkz1dp8rf8ey7/ST1700-Commercial-Overview-Video-V12\\_HQHD.mp4?rlkey=uq4ekzpih0d8dm8yywkurwnv&dl=0](https://www.dropbox.com/scl/ft/9o991ar1fkz1dp8rf8ey7/ST1700-Commercial-Overview-Video-V12_HQHD.mp4?rlkey=uq4ekzpih0d8dm8yywkurwnv&dl=0)

Sistem cevnih svetlobnikov je v Sloveniji izveden v mnogih stavbah, poslovnih, industrijskih, trgovskih stavbah, tudi v stavbah šol in vrtcev.

Objektivne okoliščine v danem primeru so tudi:

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;

Zemljišče pobudnika je namenjeno strnjeni stanovanjski gradnji, pripravljena zasnova ureditve je tudi s strani občine ocenjena kot dobra. Ob ohranjanju ureditvene zasnove soseske brez povečanja števila stanovanj in brez prilagoditve normativa za minimalno potrebno število parkirnih mest na stanovanje ter posledično dostopnejše cene stanovanj za kupce, je izvedba soseske, upoštevajoč vse vložene napore in sredstva, finančno neizvedljiva. Na to pobudnik nima vpliva.

Prodaja posameznih parcel in gradnje v režiji bodočih lastnikov pomeni neizvedljivost organizirane strnjene pozidave, neracionalno rabo prostora ter v primerjavi z namero investitorja stihijsko poseganje v prostor.

Občina vodi postopek sprememb in dopolnitev št. 7 OPN, predlog dokumenta vsebuje spremembo normativa za minimalno potrebno število parkirnih mest na območju Nove Gorice, Solkana, Pristave, Kromberka, Ajševice in Rožne doline za enostanovanjske in dvostanovanjske hiše in sicer iz normativa 3PM/stanovanje v normativ 2PM/stanovanje. Pri pripravi sprememb in dopolnitev OPN je torej občina že ugotovila, da je zagotovitev vsaj 2PM/ stanovanje za eno in dvostanovanjske hiše na urbanih območjih z

ustrezno ponudbo javnega prevoza, primeren izvedbeni pogoj. Uporaba istega normativa je predlagana v elaboratu lokacijske preveritve.

## 8. Predlagano odstopanje in namenska raba

Podrobnejša namenska raba podenote SO-08/01 je SS – stanovanjske površine, členitev podrobnejše namenske rabe pa SSs – strnjena individualna gradnja.

Predlagana odstopanja od prostorih izvedbenih pogojev ne zahtevajo spremembe namenske oziroma podrobnejše namenske rabe prostora, niti členitve podrobnejše namenske rabe prostora. Zemljišče ostaja namenjeno bivanju, splošni prostorski izvedbeni pogoji OPN na zemljiščih SSs dopuščajo gradnjo tako enostanovanjskih kot tudi dvostanovanjskih stavb.

## 9. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja

### 9.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

(prva alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Cilji prostorskega razvoja so navedeni v strateškem delu OPN.

Navajam cilje, navedene v 5. členu OPN:

- uravnotežen razvoj urbanega sistema;
- povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejnem prostoru;
- racionalna raba prostora in naravnih virov;
- razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij;
- ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti;
- skrb za varstvo okolja in
- s prostorskimi omejitvami usklajen prostorski razvoj.

Od navedenih ciljev izvedba investicijske namere zaradi racionalne zasnove, kompleksnega načrtovanja ter kakovostne izvedbe gotovo pomeni doprinos k racionalni rabi prostora in naravnih virov in k razvoju za bivanje in delo privlačnih naselij, zaradi sočasne izvedbe komunalnih ureditev pa tudi prispeva k skrbi za okolje. Z nobenim od ostalih navedenih ciljev investicijska namera ni v nasprotju.

Soseska, ki se je začela z gradnjo prvih petih stavb, je svoj prispevek k javnemu interesu pravzaprav že dokazala oziroma izpolnila. Z odprodajo dela svojih zemljišč je pobudnik omogočil ureditev javne poti vzdolž železniške proge in gradnjo meteornega odvodnika za odvajanje meteornih voda Nove Gorice in Solkana v Sočo.

V sklopu prve faze gradnje soseske je investitor izvedel del omrežja javne kanalizacije, ki ne služi zgolj bodoči soseski, ampak tudi delu naselja Solkan. Zgradil in občini v upravljanje predal je javni fekalni kanal S premera 110mm in dolžine 52,35m, kanal S1 premera 250mm in dolžine 102,68m ter pripadajoče črpališče.



Na prikazu levo je z rumeno barvo označen del javnega kanalizacijskega omrežja, zgrajenega v sklopu prve faze gradnje soseske Solkanske vile.  
Vir: PISO

**Namen investicijske namere je skladna s cilji prostorskega razvoja občine in je v javnem interesu.**

## 9.2. Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Upoštevanje oziroma možnost upoštevanja ostalih relevantnih izvedbenih pogojev je razvidna iz tabele v poglavju 6.

## 9.3. Videz območja, podoba naselja in krajine

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Bistvo predlaganega odstopanja je prav v tem, da investitorju omogoča izgradnjo oziroma dograditev urejene, enotno oblikovane soseske. Soseske, po urbanizmu in oblikovanju skoraj enake predhodno načrtovani, za gradnjo katere je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Ker je dopuščanje predlaganih odstopanj pogoj za izvedljivo finančno konstrukcijo investicijske namere je dopuščanje odstopanj tudi zagotovilo, da bo soseska dejansko enotno oblikovana in da bo videz območja ohranil osnovne značilnosti soseske kot so bile predvidene v zasnovi s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

## 9.4. Bivalne in delovne razmere

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Območje LP na severu meji na niz parcel soseske, ki imajo že pridobljeno veljavno gradbeno dovoljenje za gradnjo enostanovanjskih stavb, in za katere sprememba namembnosti v okviru elaborata lokacijske preveritve ni predvidena.

Soseska je na jugovzhodni strani zamejena s potekom poti vzdolž železniške proge. Na jugu predvideno oziroma delno že zgrajeno sosesko od gospodarske cone loči zeleni pas in javna cesta – Velika pot. Jugozahodni pas soseske je pretežno že pozidan in ni na območju LP.

Soseska je načrtovana (in delno že zgrajena) v bližini gospodarske cone (južno in jugozahodno od soseske) in v bližini stanovanjskih površin z individualno stanovanjsko gradnjo jugozahodno od soseske.

Predlagano odstopanje ne bo vplivalo na bivalne razmere v okolico območja LP, saj se ne nanaša na predvideno višino ali umestitev stavb.

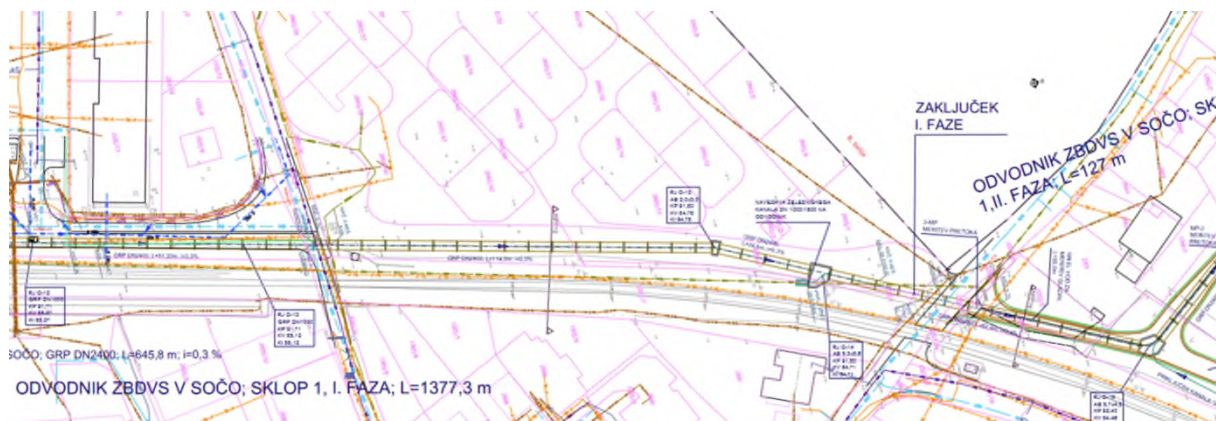
Predlagano odstopanje tudi ne bo vplivalo na delovne razmere v okolico območja LP, saj bivanje ne bo imelo negativnih vplivov na delovanje gospodarskih dejavnosti v bližnjih stavbah.

## 9.5. Upoštevanje pravnih režimov

(četrti alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Predlagana odstopanja od pogojev OPN ne vplivajo na upoštevanje pogojev pravnih režimov na območju lokacijske preveritve. Upoštevanje pravnih režimov je bilo že preverjeno v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za sosesko.

Za del površine podenote urejanja prostora je v OPN predpisano urejanje z OPPN. Gre za območje veljavnega Odloka o OPPN ZBDVs (Uradni list RS, št. 76/10), OPPN za gradnjo odvodnika – zbirnega kanala meteornih vod. Odvodnik ni zgrajen. Za potrebe gradnje odvodnika je investitor občini prodal del svojega zemljišča, ki je bilo odparcelirano na podlagi ureditvene situacije DGD za gradnjo odvodnika, spodaj izsek iz situacije na meji s predvideno sosesko.

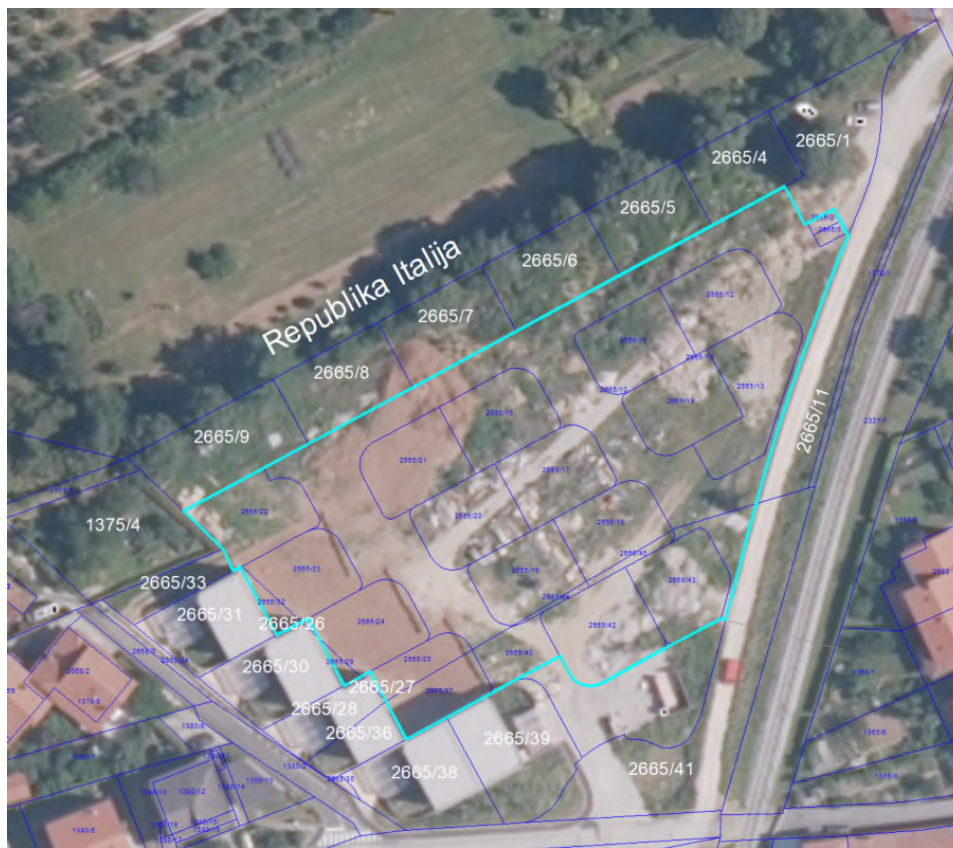


## 9.6. Državni prostorski načrti

(četrti alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.

### 9.7. Možnost pozidave sosednjih zemljišč (tretja alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)



prikaz parcel, ki mejijo na območje LP

Vir: PISO, GURS

#### parcele v k.o. Solkan, ki mejijo na območje LP

parcela	lastništvo	v naravi, opis vplivov na možnost pozidave
1375/4	fizični lastnik	Nepozidano stavbno zemljišče. Odmik hiš soseške: vsaj 4m, skladno s pogoji OPN
2665/33	fizični lastnik	Kolovoz, zaradi majhnosti in podolgovate oblike parcele pozidava ni možna
2665/31	fizični lastnik	Pozidano zemljišče.
2665/30	fizični lastnik	Pozidano zemljišče.
2665/26	fizični lastnik	Pozidano zemljišče.
2665/27	Pintol gradnje d.o.o.	Pozidano zemljišče.
2665/28	Pintol gradnje d.o.o.	Pozidano zemljišče.
2665/36	Pintol gradnje d.o.o.	Pozidano zemljišče.
2665/38	pobudnik	Pozidano zemljišče.
2665/39	Regulus d.o.o.	Pozidano zemljišče.
2665/41, 2665/11	Mestna občina Nova Gorica	Zemljišče za ureditev javne povezovalne poti ob železniški progi in izgradnjo odvodnika meteornih vod.
2665/1, 2665/4, 2665/5, 2665/6, 2665/7, 2665/8, 2665/9	pobudnik	Parcele stavb 2. faze izgradnje soseške, ki niso znotraj oboda lokacijske preveritve.

**Dopuščanje odstopanja od navedenih pogojev OPN ne bo onemogočilo možnosti pozidave sosednjih parcel.**

### 10. VAROVANA OBMOČJA IN VAROVALNI PASOVI, PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Na območju LP ni varovanih območij. Varovalni pasovi, ki tangirajo območje lokacijske preveritve, so:

- 50 metrski pas ob mejni črti
- varovalni pas železniške proge
- varovalni pas plinovoda
- varovalni TK voda

#### Seznam predlaganih nosilcev urejanja prostora

varovana območja in varovalni pasovi	nosilec/upravljavec
50 metrski pas ob mejni črti	Ministrstvo za notranje zadeve, gp.mnz@gov.si
varovalni pas železniške proge	Ministrstvo za infrastrukturo, gp.mzi@gov.si
varovalni pas opuščenelega prenosnega plinovoda	Plinovodi d.o.o., info@plinovodi.si
varovalni pas komunikacijskega omrežja	Telekom Slovenije d.d., info@telekom.si
ostalo	
skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in vodenje PIS	Ministrstvo za naravne vire in prostor, gp.mnv@gov.si

## 11. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje stanovanjske gradnje Soške vile v Solkanu se ureja že od leta 2008.

Površina je v OPN namenjena strnjeni stanovanjski gradnji.

Preko pridobitve gradbenega dovoljenja za prvo fazo, ki je bila tudi izvedena, in gradbenega dovoljenja za drugo fazo izvedbe soseske je bila preverjena izvedljivost soseske. Urbanistična zasnova soseske je kvalitetna, ohranitev te zasnove je cilj tako investitorja – pobudnika lokacijske preveritve - kakor tudi občine.

Organizirani način gradnje je zagotovilo za ustrezno realizacijo soseske. Pobudnik se je v preteklosti z izpolnitvijo svojih obveznosti iz urbanističnih pogodb glede gradnje komunalne opreme soseske in dela gospodarske javne infrastrukture ter s prilagajanjem svojih zasnov vsakokratno veljavnemu prostorskemu aktu dokazal kot zanesljiv in razumevajoč investitor.

Zaradi razmer na trgu in že vloženih sredstev v projekt Soške vile vztrajanje pri doslednem upoštevanju pogojev OPN za investitorja ni finančno vzdržno, zato elaborat lokacijske preveritve predlaga omogočanje individualnega odstopanja od dveh prostorskih ureditvenih pogojev, ki veljata za območje lokacijske preveritve. Gre za predlog, da se poleg gradnje enostanovanjskih hiš omogoči tudi gradnja dvostanovanjskih hiš in predlog minimalnega normativa 2 parkirnih mest na stanovanje.

Torej ne zgoščevanje pozidave, pač pa povečanje števila stanovanj na območju soseske.

In predlog uporabe normativa za minimalno potrebno število parkirnih mest na stanovanje, ki ga za naselje Solkan predvideva predlog sprememb in dopolnitev št. 7 OPN, katerega postopek priprave in sprejema pa še ni zaključen.

Izvedba soseske bo skladna s cilji prostorskega razvoja občine, ne bo imela negativnih vplivov na okolje, niti na bivalne in delovne razmere v okolici. Njena izgradnja bo izboljšala podobo robnega dela naselja.

## 12. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. list št. 13/2018 - UPB, 30/2018, 31/2020)
- Gradbeno dovoljenje za gradnjo niza 5 enostanovanjskih hiš ter gradnjo fekalne kanalizacije s črpališčem (št. 351-389/2020/49, 27. 10. 2020)
- Gradbeno dovoljenje za gradnjo 23 stanovanjskih hiš s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo ter fekalnega kanala S2, vodovodnega in hidrantnega omrežja (št. 351-432/2021/15, 10. 8. 2021)
- DGD (izdelovalec OFIS arhitekti d.o.o., št. 34/20, april 2020)
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- informacije o sistemu Solatub, dostopne na svetovnem spletu in informacije, posredovane s strani družbe Kerber d.o.o. iz Medvod

V nadaljevanju:

## II. PRILOGI

- Gradbeno dovoljenje za gradnjo niza 5 enostanovanjskih hiš ter gradnjo fekalne kanalizacije s črpališčem (št. 351-389/2020/49, 27. 10. 2020)
- Gradbeno dovoljenje za gradnjo 23 stanovanjskih hiš s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo ter fekalnega kanala S2, vodovodnega in hidrantnega omrežja (št. 351-432/2021/15, 10. 8. 2021)

## III. GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)

- grafični del: območje LP
- spremljajoče gradivo: elaborat – tekstualni del, izvorno območje LP, parcele



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA**

Trg Edvarda Kardelja 1, 5102 Nova Gorica

Številka: 351-389/2020/49  
Datum: 27. 10. 2020

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA potrjuje,

da je odločba št. 351-389/2020/49

izdan/a dne 27. 10. 2020 postal/a  
T 05 330 62 00  
F 05 330 62 40  
E: ue.novagorica@gov.si / no. dne 25. 11. 2020  
www.upravneenote.gov.si/nova\_gorica/

Šifra: 021-39/2020-172  
(zlog)   
podpis uradne osebe



Upravna enota Nova Gorica izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (GZ, Ur.l. RS, št. 61/2017, 72/2017 – popr., 65/20), na zahtevo investitorja družbe ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje, ki jo zastopa direktor Robert Strmčnik in ki jo po pooblastilu zastopa družba ARTI INŽENIRING d.o.o., Ulica Ivana Suliča 6 A, 5290 Šempeter pri Gorici, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo niza 5 enostanovanjskih atrijskih hiš ter izvedbo priključkov in fekalne kanalizacije, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

- Investitorju družbi ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje se dovoli gradnja niza 5 enostanovanjskih atrijskih hiš na parcelah št. 2665/26, 2665/27, 2665/28, 2665/30, 2665/31, 2665/36, 2665/38, 2665/39, vse k.o. Solkan, ter gradnja fekalne kanalizacije s črpališčem na parcelah št. 2665/34, 1380/2, 2265/4, 2665/40, 2665/41, 2265/3, 2240/8, vse k.o. Solkan. Minimalna komunalna oskrba poteka na parcelah št. 2665/34, 2668/3, 1380/2, 2665/35, 2665/40, 2665/41, 2265/4, 2665/31, 2665/30, 2665/28, 2665/38, 2665/39, 1380/1, 1514/16, 1514/13, 1514/15, 2665/36, vse k.o. Solkan.
- Opis objekta:
  - Objekt 1
    - zemljišče parc. št. 2665/31 k.o. Solkan
    - zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
    - klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
    - klasifikacija posameznih delov objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
    - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
    - najvišja višina objekta: + 6,83 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.
  - Objekt 2
    - zemljišče parc. št. 2665/30 in 2665/26 k.o. Solkan
    - zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
    - klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
    - klasifikacija posameznih delov objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
    - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
    - najvišja višina objekta: + 6,83 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.
  - Objekt 3
    - zemljišče parc. št. 2665/27, 2665/28, 2665/36 k.o. Solkan
    - zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
    - klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
    - klasifikacija posameznih delov objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
    - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
    - najvišja višina objekta: + 6,83 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 4

- zemljišče parc. št. 2665/38 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,83 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 5

- zemljišče parc. št. 2665/39 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,83 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 6

- zemljišče parc. št. 2665/34, 1380/2, 2265/4, 2665/40, 2665/41, 2265/3, 2240/8, vse k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 22231 – cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- fekalna kanalizacija obsega kanal S in kanal S1, med kanaloma se na parceli št. 2665/40 k.o. Solkan v jašku vgradi potopni črpalki za prečrpavanje fekalne vode; kanal S deloma izveden kot tlačni vod premera 110 mm in dolžine 52,35 m, deloma kot gravitacijski vod premera 250 mm in dolžine 74,49 m, kanal S1 bo premera 250 mm in dolžine 102,68 m.

3. Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 24/19, z datumom september 2019, Dopolnitev DGD št.1 z datumom 4.8.2020, Dopolnitev DGD št. 2 z datumom 28.9.2020 in Dopolnitev DGD št. 3 z datumom 19.10.2020, ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana.
4. Mnenja in soglasja h gradnji ter pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:
  - mnenje Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica št. 351-284/2019-20 z datumom 10.7.2020 (glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom občine, zagotavljanja dostopa od javne ceste ter gradnje v varovalnem pasu občinske ceste):
    - V primeru, da bi zaradi gradnje prišlo do uničenja mejnikov, je investitor dolžan na svoje stroške vzpostaviti prvotno stanje.
    - V primeru postavitve potopnih količkov je potrebno med javno površino in potopnimi količki, ki zapirajo pot do parkirišča, zagotoviti najmanj 5 m prostora, da se vozilo ustavi, dokler ni omogočen prehod.
    - Pred izvedbo predvidenih priključkov mora investitor pridobiti dovoljenje za prekop ceste, ki ga ob pogoju urejene služnostne pravice izda organ občinske uprave skladno s 35. členom Odloka o občinskih cestah.
  - soglasje Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica št. 3513-9/2020-3 z datumom 8.4.2020 (za izvedbo priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo in gradnjo fekalne kanalizacije v cestnem telesu občinskih cest):
    - Gradbena jama za izkop mora biti pravilno razprta, vozišče pa zavarovano proti vdiranju.

- Globina izkopa za izvedbo priključkov na GJI mora ustrezati tehničnim predpisom in normativom.
  - Odkopani material ob cesti se ne sme odlagati na notranjo stran cestnega sveta. Po zaključenih delih pa mora izvajalec »cestišče« vzpostaviti v prvotno stanje. Zasip prekopa ceste se izvede skladno z veljavno zakonodajo, z veljavnimi predpisi ter s pravili stroke. Asfaltacija se izvede v kvalitetnem asfaltu in v skladu s pravili stroke in veljavno zakonodajo.
  - Pri izvedbi vzdolžnega prekopa cestišča, kjer bo poškodovana več kot tretjina širine vozišča, je potrebno asfaltirati celotno širino vozišča.
  - Gradbena dela je potrebno izvajati tako, da je omogočen varen dostop stanovalcev do objektov znotraj območja gradbišča.
  - Morebitno križanje komunalnih vodov se mora vršiti po veljavnih tehničnih predpisih.
  - Za polovično zaporo ali popolno zaporo cest si mora izvajalec del v skladu s 101. členom Zakona o cestah (U.I. RS št. 109/2010, 48/2012, 36/2014 – odl. US, 46/2015, 10/2018) predhodno pridobiti dovoljenje upravljavca obravnavane ceste. O postavitvi zapore in njeni ukinitvi mora obvestiti Policijo, Oddelek za gospodarstvo in gospodarske javne službe, občinsko redarstvo in pristojni inšpekcijski organ za ceste najmanj tri (3) dni pred spremembo ter javnost na krajevno običajen način.
  - Promet na cestah je dolžan izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno – prometno signalizacijo v smislu določil Zakona o pravilih cestnega prometa (U.I. RS št. 109/2010, 57/2012, 63/2013, 68/2016, 54/2017, 3/2018 – odl. US) in Pravilnika o prometni signalizaciji in prometni opremlitvi na javnih cestah (U.I. RS št. 99/2015, 46/2017, 59/2018).
  - Pri gradbenih delih ni dovoljena prekomerna obremenitev vozišča občinske ceste. V nasprotnem primeru mora investitor upoštevati Pravilnik o pogojih in načinu opravljanja izrednih prevozov po javnih cestah ter o tranzitnih smereh za izredne prevoze v Republiki Sloveniji (Ur. l. RS, št. 4/08 s spremembami).
  - Investitor je odgovoren za morebitno škodo, ki bi nastala na cesti oziroma za škodo, ki bi bila povzročena drugim uporabnikom ceste kot posledica neprimerne tehnologije izvajanja gradbenih del. Vsi stroški za morebitno tozadevno povzročeno škodo oziroma stroški poškodb vozišča bremenijo investitorja del.
  - V primeru rekonstrukcije oz. ureditve ceste, po kateri potekajo vkopi oz. priključki na GJI, mora investitor del na lastne stroške GJI vode prilagoditi zahtevam rekonstrukcije oz. ureditve ceste.
- mnenje družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica št. K-204/2019 z dne 27.9.2019 (za odvajanje odpadnih komunalnih vod):
    - Glede na to, da se odpadne padavinske vode ne odvajajo v javno kanalizacijo, rešitev odvajanja le-teh ni predmet tega mnenja – naslovni organ ni pristojen za rešitev odvajanja odpadnih padavinskih voda, kot je začasno predvideno v navedenem projektu. Po izgradnji predvidenega meteornega odvodnika ZBDVs se padavinske odpadne vode odvede v navedeni odvodnik, kot je predvideno v navedenem projektu – uskladiti projekte za izgradnjo ZBDVs ter obravnavanega projekta – odvod in priključevanje meteorne kanalizacije na ZBDVs.
    - Medsebojni odmiki podzemnih instalacij in objektov/komunalnih vodov (vodovod, kanalizacija, elektro instalacije, itd. ), morajo ustrezati določilom Tehničnega pravilnik o javni kanalizaciji, U.I. RS št. 6/2017 – 18., 19. člen; črpališče mora ustrezati določilom 30. in 31. člena navedenega Pravilnika ter v celoti dimenzionirano, z vsemi strojnimi instalacijami in opremo, za količine odpadnih komunalnih voda za celotno predvideno območje pozidave, kot je predvideno v načrtu št. C-1528/11-2018, datum izdelave načrta: november 2018, izdelal TEGA INVEST d.o.o., Slovenceva 97, 1000 Ljubljana, za objekt Soške vile.
    - Dimenzije in materiali kanalizacije morajo ustrezati določilom 16. člena Pravilnika o javni kanalizaciji, U.I. RS št. 6/2017.
    - Preizkušanje kanalov – sistemov za odvod odpadne vode, se mora izvesti v skladu z določili 52., 53., 54. člena Pravilnika o javni kanalizaciji, U. I. RS št. 6/2017.
    - Nadzor, tehnični pregled in prevzem v upravljanje se mora izvesti v skladu z 82., 83., 84., 85., 86., 87. in 88. členom Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji U.I. RS št. 6/2017.

- Projektna dokumentacija, PZI, mora biti posredovana upravljavcu kanalizacijskega sistema v skladu s 82. členom Pravilnika o javni kanalizaciji, U.I. RS št. 6/2017.
  - Odpadne vode, ki se odvajajo v javno kanalizacijo, morajo ustrezati parametrom, določenim v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (U.I. RS 64/2012 z dopolnitvami in spremembami).
  - Koriščenje javnega kanalizacijskega omrežja je mogoče, ko si investitor pridobi pri izvajalcu javne gospodarske službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode soglasje k priključitvi in sklene pogodbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode v skladu z 19., 20. in 21. členom Odloka o ureditvi javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Nova Gorica ter Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji, U. I. RS št. 6/2017 – splošno ter 60. in 66. člena navedenega Pravilnika.
  - V skladu z Uredbo o oskrbi s pitno vodo (U.I. RS št. 88/2012), stavbe ali gradbenega inženirskega objekta, za katerega odvajanje in čiščenje odpadne komunalne vode ni zagotovljeno v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadne vode in predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, izvajalec javne službe ne sme priključiti na javni vodovod.
- mnenje družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica, št. V – 125/2020 z dne 10.7.2020 (za vodovodne priključke in gradnjo v varovalnem pasu javnega vodovoda),
    - V cesti zahodno od predvidene gradnje poteka javni vodovod v duktilni litini DN 100, na katerega se lahko priključijo posamezne stanovanjske hiše.
    - V cesti je v varovalnem pasu vodovoda predvidena gradnja priključkov fekalne kanalizacije in NN priključka.
    - Med gradnjo morajo biti sosednji objekti stalno oskrbovani s pitno vodo.
    - Iz javnega vodovodnega omrežja zagotavljamo maksimalno 10 l/s požarne vode.
    - V projektni dokumentaciji PZI morajo biti obdelani in prikazani vsi odmiki priključkov (fekalni priključek in NN priključek) od obstoječega vodovoda, ki so skladni z zahtevami iz Tehničnega pravilnika. PZI z upoštevanimi ustreznimi odmiki od vodovoda je potrebno pred pričetkom del dostaviti upravljalcu vodovoda v pregled.
    - V bližini vodovoda se dela izvajajo ročno in pod nadzorom upravljavca vodovoda.
    - V primeru okvare na vodovodu je takoj javiti na Vodovode in kanalizacijo Nova Gorica, d.d.
    - Stroške, ki bi nastali na vodovodnem omrežju v času gradnje, nosi investitor.
    - H gradnji novega vodovodnega priključka lahko stranka pristopi šele takrat, ko si pridobi pri Vodovodih in kanalizaciji Nova Gorica soglasje za priključitev na vodovodno omrežje.
    - Pogoji za priključitev objekta na javno vodovodno omrežje je sklenitev pogodbe med uporabnikom in upravljavcem javnega vodovoda.
    - Pred pričetkom gradnje morajo Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. zakoličiti obstoječe vodovodne naprave.
    - Projektant in vsakokratni lastnik ali uporabnik nepremičnin, ki se oskrbuje z vodo iz vodovodov v upravljanju Vodovodov in kanalizacije d.d., se obvezuje izpolnjevati vse obveznosti po veljavnem Tehničnem pravilniku za vodovod.
    - Stavbe ali gradbenega inženirskega objekta, za katerega odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode ni urejeno v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi pri odvajanju odpadne vode, in predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, izvajalec javne službe ne sme priključiti na javni vodovod (11. člen Uredbe o oskrbi s pitno vodo).
  - mnenje družbe Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica, št. 1188121 z dne 5.11.2019 (za električne priključke),
  - mnenje Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici št. NG-20-15 z dne 10.7.2020 (za gradnjo v varovalnem pasu plinovoda) :
    - V neposredni bližini območja načrtovane gradnje poteka obstoječe plinovodno omrežje (odsek S279B-PE160), maksimalnega delovnega tlaka 250 mbar. Plinovodno omrežje je v lasti ODS.
    - Načrtovane infrastrukturne ureditve so predvidene tudi v varovalnem pasu obstoječega

- distribucijskega plinovodnega omrežja.
- V varovalnem pasu obstoječega plinovoda, priključnih plinovodov in tudi internih podzemnih plinovodov, ki skladno s 469. členom Energetskega zakona EZ-1 znaša 5 m na vsako stran plinovoda, merjeno od njegove osi, se gradbena dela opravljajo pod stalnim nadzorom pooblaščenega upravljavca plinovodnega omrežja Proinženiring d.o.o.
  - Pri izvedbi predvidenih del je potrebno za zagotovitev obratovalne varnosti obstoječega plinovoda na območju gradnje, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, zagotoviti predvsem predpisane varnostne odmike po Pravilniku o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS, št. 26/02, 54/02, 17/14 - EZ-1).
  - V kolikor se bodo dela izvajala v okolici plinske omarice in na notranji plinski instalaciji, je potrebno ODS (operaterja distribucijskega omrežja) družbo Adriaplin d.o.o. obvestiti ter naročiti odklop in ponovni priklop odjemnega mesta.
  - Pred začetkom gradnje je potrebno naročiti zakoličbo trase obstoječega plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov pri družbi Adriaplin d.o.o. ter naročiti nadzor pri delih v varovalnem pasu 5 m od osi plinovoda pri družbi Proinženiring d.o.o.
  - Najmanj 10 dni pred začetkom gradnje mora investitor sporočiti ODS oziroma njegovemu pooblaščenцу naslednje podatke: ime odgovornega vodje del, njegovo telefonsko številko ter datum začetka del, najmanj 7 dni pred začetkom del v varnostnem pasu plinovodnega omrežja pa mora pri ODS naročiti tudi zakoličbo obstoječega distribucijskega omrežja.
  - Po zakoličbi se izvede na mestih, kjer se trasa komunalnih naprav ali gradnja objekta približa plinovodu na manj kot en meter, sondiranje lege plinovoda na terenu zaradi ugotovitve dejanske lege cevi. Operater distribucijskega omrežja lahko glede na lego na terenu zahteva tudi dodatne varnostne ukrepe glede zaščite plinovoda.
  - Vsi izkopi v varnostnem pasu plinovodov morajo biti izjemno pazljivi z ročnim odkopom v bližini plinovoda po navodilih ODS in v stalni prisotnosti upravjalca plinovodnega omrežja Proinženiring d.o.o. Pri sami gradnji pa morajo biti zagotovljeni zakonsko predpisani varnostni odmiki od plinovoda in izvedena križanja skladno s 17. členom Pravilnika iz tč. 3.
  - Varnostni odmik plinovoda od kanalizacijskega voda mora biti: kot križanja od 30 do 90 stopinj in višinski odmik pri križanju najmanj 0,3 m. Odmik pri križanju se meri od oboda zaščitne cevi plinovoda, če je ta vgrajena.
  - Ko poteka kanalizacijski vod nad plinovodom ali plinskim priključkom, velja tudi za električni in TK kabel v zaščitni cevi, mora biti odmik čim večji. Na mestu križanja s plinom je potrebno kanalizacijski vod zaščititi s cevjo iz celega 3 m levo in desno od mesta križanja.  
Pri vzporednem poteku, ko je teme plinovoda višje ali v isti višini kot teme kanalizacijskega voda, mora biti varnostni svetli odmik plinovoda od kanalizacijskega voda najmanj 0,5 m. Pri tem je potrebno že pri načrtovanju upoštevati toleranco natančnosti izmere plinovoda ter da isti odmik velja tudi za kanalizacijske jaške.
  - Investitor mora zagotoviti, da nad plinovodi ne bi prišlo do zniževanja kote terena.
  - V bližini obstoječega plinovoda in priključnih plinovodov ni dovoljen strojni izkop ali miniranje ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njim. Čez obstoječi plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila brez predhodne dodatne zaščite in posebnega dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.
  - Podbijanje ceste ali vodeno vrtanje v neposredni bližini plinovodov ni dovoljeno.
  - V izjemnih primerih se s posebnimi varnostnimi ukrepi odmik plinovoda od kanalizacijskega voda lahko tudi zmanjša. Pri vzporednem poteku, ko je teme plinovoda nižje od temena kanalizacijskega voda, mora biti osnovni varnostni odmik povečan za dodatni varnostni odmik. V izjemnih primerih se dodatni varnostni odmik lahko nadomesti s posebnimi varnostnimi ukrepi.
  - Po zaključku del mora investitor predati ODS geodetski posnetek izvedenih del in pridobiti pisno izjavo ODS ali pooblaščenega upravljavca plinovodnega omrežja, da so bili med gradnjo izpolnjeni pogoji tega mnenja ter da so bila dela v varovalnem pasu plinovoda izvedena v skladu z veljavnim tehničnim predpisom iz 3. točke.
  - Investitorja bremenijo stroški zakoličbe plinovoda in nadzora med gradnjo in tudi morebitni drugi stroški, ki bi nastali po krivdi investitorja ali njegovih izvajalcev zaradi poškodb na obstoječem plinovodnem omrežju zaradi načrtovanih del ali med

obratovanjem ali kasnejšim vzdrževanjem predmetnega objekta.

- mnenje Telekom Slovenije, Dostopkovna omrežja, Operativa, TKO zahodna Slovenija, Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica, št. 86663-NG/274-RS z datumom 3.8.2020 (za gradnjo v varovalnem pasu telekomunikacijskega voda):
  - Na območju gradnje kanalizacije poteka TK kabelska kanalizacija Telekoma Slovenije, zato je potrebna posebna pazljivost pri delu v neposredni bližini kabelske kanalizacije. Križanja s TK omrežjem Telekoma Slovenije je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi. Pred zasutjem gradbene jame je potrebno obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije d.d. Za vsa dodatna navodila in informacije v zvezi z zaščito TK vodov se obrnite na skrbnika TK omrežja. Vsako poškodbo TK omrežja je potrebno takoj javiti na tel. št. 080 1000. Stroške nadzora, morebitnih poškodb TK naprav ali stroške v zvezi s prestavitvijo TK omrežja kot tudi stroške zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali, nosi investitor.
  
- mnenje Telekom Slovenije, Dostopkovna omrežja, Operativa, TKO zahodna Slovenija, Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica, št. 78078-NG/396-RS z datumom 7.10.2019 (v delu glede gradnje v varovalnem pasu telekomunikacijskega voda):
  - Najmanj 30 dni pred pričetkom del je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije na telefonsko številko kontaktne osebe. Za prestavitev TK naprav mora investitor pridobiti potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč.
  - Gradbena dela v bližini telefonskega podzemnega omrežja je potrebno obvezno izvajati z ročnim izkopom, pod nadzorom strokovnih služb Telekoma Slovenije, ki bodo za vsak konkreten primer določile še dodatne potrebne ukrepe za zaščitno TK omrežja. Nasip ali odvzem materiala nad traso TK kabla ni dovoljen. V telefonskih kabelskih jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav.
  - Križanje TK omrežja z drugimi komunalnimi vodi je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi oz. pogoji, navedenimi v točki »1«. Pred zasutjem gradbene jame je potrebno obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije.
  - Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del) na osnovi pismenega naročila investitorja ali izvajalca del in po pogojih nadzornega Telekoma Slovenije d.d.
  - Stroški ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora bremenijo investitorja gradbenih del. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprav napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
  - Vsako poškodbo TK omrežja je potrebno takoj javiti na tel. št. 080 1000.
  - Investitor je po zaključku del ter pred izvedbo tehničnega pregleda oz. pred izdajo uporabnega dovoljenja za navedeno gradnjo dolžan pri upravljavcu TK omrežja naročiti kvalitativni pregled izvedenih del prestavitve oz. zaščite tangiranega TK omrežja in si pridobiti pisno izjavo o izpolnjenih pogojih.
  
- mnenje družbe SŽ – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, št. 31002-590/2018-12 z datumom 13.11.2019 (za gradnjo v varovalnem pasu železniške proge):
  - Predvideni sta dve križanji železniške proge, in sicer v km 87+510 s fekalno kanalizacijo, v zaščitni cevi, globina podboja je 1,66 m pod GRT, kot križanja je 90° in v km 87+505 s fekalno kanalizacijo in TK vodom, kot križanja je 90°. Zaščitna cev mora segati na vsako stran proge, merjeno od odi skrajnega tira, najmanj 8,0 m, kar velja tudi za morebitne jaške.
  - V kolikor bo za križanje železniške proge potrebna zapora proge, jo je treba načrtovati v skladu z določbami Priročnika 002.62 za načrtovanje, odobritev in izvajanje zapore proge ali tira ter izključitev EE, SV in ZK naprav.
  - Naselje se prometno navezuje na obstoječe stanje.

- Ob železniški progi je sicer v prihodnosti predvidena izvedba nove povezovalne ceste z dvosmerno kolesarsko stezo in pločnikom za pešce, kar pa ni predmet te projektne dokumentacije in posledično tega gradbenega dovoljenja.
- V objektih je, kot izhaja iz projektne dokumentacije, zagotovljeno varstvo pred različnimi oblikami hrupa, saj so bili pri načrtovanju gradnje upoštevani predpisi s področja varstva pred hrupom.
  - Železniški signalnovarnostni (SV), telekomunikacijski (TK) in elektroenergetski (EE) kabli so na tem območju položeni ob desni strani, vzporedno z železniško progo, v dvodelna betonska korita (DBK), ki so na terenu vidna, in v zemeljsko kabelsko traso. Gradbeni jami, ki bosta služili za potrebe podprtvanja železniške proge, morata biti oddaljeni najmanj 3,0 m od obstoječih kabelskih tras. Enak odmik velja za izvedbo kabelskih jaškov na mestu križanja. Kabelske trase je treba pred začetkom del zakoličiti, vsa gradbena dela pri podprtvanju železniške proge pa izvajati pod strogim nadzorom s strani SŽ – infrastrukture, d.o.o., Službe za EE in SVTK, Pisarne SVTK Postojna, Kolodvorska 25, 6230 Postojna, ki jih je treba obvestiti vsaj tri dni pred začetkom del (kontaktna oseba je g. Česnik, GSM 031 788 562 ali el. naslov: dejan.cesnik@slo-zeleznice.si). Stroški zakoličbe in nadzora bremenijo investitorja, zato je treba na prej navedeni naslov poslati ustrezno naročilnico. Po končanih delih je treba na naslov Pisarne SVTK Postojna poslati detajl in točno kilometražo križanja komunalne infrastrukture z železniško progo in kabelskimi trasami.
  - Pred začetkom del je treba zakoličiti NN energetske kable SŽ – Infrastrukture, d.o.o., Službe EE in SVTK, Pisarne EE Ljubljana, Tivolska 41, 1000 Ljubljana za opozarjanje in javljanje plazov (NOJP). Dela je treba izvajati pod nadzorom prej navedene službe, ki jo je treba obvestiti vsaj 8 dni pred začetkom del (kontaktna oseba je g. Širok, Delovišče El Nova Gorica, telef. 05 29 63 948 ali el. naslov: dejan.sirok@slo-zeleznice.si). Stroški nadzora in zakoličbe bremenijo investitorja, zato je treba na zgoraj navedeni naslov poslati ustrezno naročilnico. V primeru, da se bo ob gradnji izkazalo, da so potrebni posegi v obstoječe trase NN energetske kablov, stroški izdelave projektne dokumentacije in izvedbe del bremenijo investitorja oz. izvajalca. Za vso škodo, ki bi nastala na elektroenergetskih napravah v času izvajanja del, odgovarja investitor oziroma izvajalec del.
  - Križanje železniške proge je treba izvajati pod tehničnim nadzorom in v prisotnosti progovnega čuvaja SŽ – infrastrukture, d.o.o., Služba za gradbene dejavnosti, Pisarne Postojna, Kolodvorska pot 8, 5000 Nova Gorica, ki jo je treba obvestiti vsaj 8 dni pred pričetkom del (kontaktna oseba je ga. Sorč, GSM 051 374 962 ali el. naslov: katja.sorc@slo-zeleznice.si). Stroški nadzora bremenijo investitorja.
  - Investitor oziroma njegov pravni naslednik mora, v kolikor se izkaže za potrebno, na svoje stroške izvesti ukrepe za zaščito porti hrupu in ni upravičen do kakršnekoli odškodnine v zvezi s hrupom, vibracijami, tresljaji itd.
  - Na zemljišče – javno železniško infrastrukturo ni dovoljeno odlagati nobenega materiala. V primeru poškodbe ali premaknitve mejnih kamnov, mora investitor, na svoje stroške, pri pooblaščen geodetski organizaciji naročiti obnovo teh.
  - Delodajalec si mora na podlagi drugega odstavka 85. člena Zakona o varnosti v železniškem prometu za dela na železniškem območju pridobiti pisno dovoljenje upravljavca javne železniške infrastrukture SŽ – Infrastrukture, d.o.o., Službe za gradbeno dejavnost, Pisarne Postojna, Kolodvorska pot 8, 5000 Nova Gorica (kontaktna oseba je ga. Sorč).
  - SŽ – Infrastruktura, d.o.o., Službe za gradbeno dejavnost, Pisarna Postojna, si pridružuje pravico predpisati dodatne pogoje za predvideno gradnjo, v kolikor bi se pred ali med gradnjo ugotovila nova dejstva.
  - SŽ – Infrastruktura, d.o.o., ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi nastala na objektu investitorja ali na napravah izvajalca del, zaradi svojega rednega delovanja, pač pa se investitor in njegovi pravni nasledniki obvezujejo povrniti SŽ- Infrastrukturi, d.o.o., vso škodo, ki bi ji nastala zaradi gradnje, obstoja ali uporabe objekta.

- Pred izdajo gradbenega dovoljenja ali drugega ustreznega upravnega akta, ki mora vsebovati določila tega mnenja, v železniškem varovalnem pragovnem pasu ni dovoljeno izvajati nobenih del.
  - kulturnovarstveno soglasje Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Nova Gorica, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica št. 35106-0349-2/2020-S dB/dB z datumom 8.6.2020 (za gradnjo na območju varstva kulturne dediščine):
    - Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.
5. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.
  6. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
  7. Posebnih stroškov postopka ni bilo.

### O b r a z l o ž i t e v :

Pri lukajšnjem upravnem organu je družba ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje, ki jo po pooblastilu zastopa ARTI INŽENIRING d.o.o., Ulica Ivana Suliča 6 A, 5290 Šempeter pri Gorici, dne 13.7.2020 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo niza 5 stanovanjskih atrijskih hiš na parcelah št. 2665/26, 2665/27, 2665/28, 2665/30, 2665/31, 2665/36, 2665/38, 2665/39, vse k.o. Solkan ter gradnjo fekalne kanalizacije s črpališčem na parcelah št. 2665/34, 1380/2, 2265/4, 2665/40, 2665/41, 2265/3, 2240/8, vse k.o. Solkan. Zahtevo je investitorica dopolnila dne 21.7.2020, 4.8.2020, 14.8.2020, 1.9.2020, 29.9.2020, 16.10.2020, 20.10.2020 in 27.10.2020.

Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je bilo priloženo:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 24/19 z datumom september 2019, ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana (dva izvoda in digitalni nosilec),
- pooblastilo družbe ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje družbi ARTI INŽENIRING d.o.o., Ulica Ivana Suliča 6 A, 5290 Šempeter pri Gorici,
- dopis Ministrstva za okolje in prostor št. 35101-543/2020/2 z dne 17.6.2020.

Med postopkom je upravni organ pridobil oziroma mu je bilo predloženo:

- mnenje Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici št. NG-20-15 z dne 10.7.2020,
- Dopolnitev DGD št.1 z datumom 4.8.2020 (dva izvoda in digitalni nosilec), ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana,
- dopisi pooblaščenca investitorja, poslani po elektronski pošti dne 13.8.2020 in dne 14.8.2020, s priloženimi fotografijami vabila k udeležbi, nameščenega na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja,
- dopis Marte Bergoč iz SŽ – Infrastruktura, d.o.o., poslan po elektronski pošti dne 18.8.2020,
- dopis – prigrasitev udeležbe, poslan po elektronski pošti dne 20.8.2020,
- dopis Kristjana Rijavca iz družbe DATAPLAN d.o.o., poslan po elektronski pošti dne 21.8.2020,
- dopis Mestne občine Nova Gorica, poslan po elektronski pošti dne 21.8.2020,
- dopis Mestne občine Nova Gorica – prigrasitev udeležbe, št. 351-284/2019-22 z dne 20.8.2020,
- dopis – prijava k udeležbi, z dne 24.8.2020,
- pooblastilo Mestne občine Nova Gorica Nataši Ipavec za zastopanje v postopku št. 020-4/2019-10 z dne 24.8.2020,

- dopis – prigrasitev udeležbe, poslan po elektronski pošti z dne 31.8.2020,
- dopis z dne 28.8.2020– prigrasitev udeležbe,
- dopis pooblaščenca investitorja, poslan po elektronski pošti dne 1.9.2020, s priloženimi fotografijami vabila k udeležbi, nameščenega na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja,
- odločba Mestne občine Nova Gorica o odmeri komunalnega prispevka št. 354-119/2020-3 z dne 18.9.2020,
- Dopolnitev DGD št. 2 z datumom 28.9.2020, ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana,
- dopis Mestne občine Nova Gorica, št. 354-119/2020-7 z dne 15.10.2020,
- dopis pooblaščenca investitorja, poslan po elektronski pošti dne 14.10.2020,
- dopis pooblaščenca investitorja, poslan po elektronski pošti dne 16.10.2020, s priloženim Dogovorom o ureditvi medsebojnih razmerij,
- dopis pooblaščenca investitorja, poslan po elektronski pošti dne 16.10.2020 – odgovor na trditve stranskih udeležencev iz zapisnika o javni obravnavi,
- Dopolnitev DGD št. 3 z datumom 19.10.2020, ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana,
- dopis pooblaščenca investitorja, prejet po elektronski pošti dne 27.10.2020, s priloženima Pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-134/2019-21, sklenjeno med investitorko in Mestno občino Nova Gorica dne 21.10.2020, ter zemljiškoknjižnim dovolilom Mestne občine Nova Gorica št. 478-134/2019-22 z dne 23.10.2020.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je upravni organ v skladu z določili prvega odstavka 43. člena GZ, preveril ali so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer: ali je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora; ali sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice ter ali je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ; ali je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj; ali iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba; ali nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave; ali je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena GZ, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo; ali je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu GZ, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča ter ali je plačan komunalni prispevek oz. so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Upravni organ je najprej preveril, ali je v konkretnem primeru izkazana pravica graditi. Investitorka družba ETA INVEST d.o.o. je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnica zemljišč parc. št. 2665/26, 2665/27, 2665/28, 2665/30, 2665/31, 2665/36, 2665/38, 2665/39, vse k.o. Solkan, na katerih je predvidena gradnja 5 enostanovanjskih atrijskih stavb.

Iz zemljiške knjige nadalje izhaja, da je pri nepremičninah parc. št. 2665/26 in 2665/27, obe k.o. Solkan, v korist služnostnega upravičenca z imenom Italia vknjižena neprava stvarna služnost z vsebino: »služnostna pravica pes noje in voznje z vsemi motornimi vozili vzdolž severne in severozahodne strani parc. št. 1369/2 in 1370/2 k.o. Solkan v korist kot zemljiškoknjižnega lastnika parc. št. 1372, 1373 in 153/2 vse k.o. Solkan na območju Republike Italije«. Investitorka je v zvezi z opisano služnostjo predložila Pogodbo o prestavitvi in izbrisih služnosti, sklenjeno med investitorko in dne 29.6.2020, ki se nahaja v DGD. V DGD se nahaja tudi pisna izjava z dne 29.6.2020, iz katere izhaja, da imenovani soglašata z nameravano gradnjo.

Fekalna kanalizacija s črpališčem se bo nahajala na parcelah št. 2665/34, 1380/2, 2265/4, 2665/40, 2665/41, 2265/3, 2240/8, vse k.o. Solkan. Parcela št. 2665/40 k.o. Solkan je v lasti investitorke. Lastninska pravica na parcelah št. 2665/34 in 2665/41 k.o. Solkan se je med postopkom prenesla iz investitorke na Mestno občino Nova Gorica. Investitorka je predložila Pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-134/2019-21, sklenjeno med investitorko in Mestno občino Nova Gorica dne 21.10.2020, in posebej zemljiškoknjižno dovolilo Mestne občine Nova Gorica št. 478-134/2019-22 z dne 23.10.2020. Iz predložene pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila izhaja, da je med investitorko in Mestno občino Nova Gorica med drugim sklenjena služnost izgradnje, obnove in vzdrževanja fekalne kanalizacije v obsegu 29,47 m<sup>2</sup> na parceli št. 2665/34 k.o. Solkan ter služnost izgradnje, obnove in vzdrževanja fekalne kanalizacije v obsegu 32,28 m<sup>2</sup> na parceli št. 2665/41 k.o. Solkan. V zemljiški knjigi je tudi že označena plomba za vpis služnostne pravice v zemljiško knjigo. Preostale parcele, po katerih bo potekala fekalna kanalizacija, to je parcele št. 1380/2, 2265/4, 2265/3 in 2240/8, vse k.o. Solkan, so v lasti Mestne občine Nova Gorica in grajeno javno dobro, v naravi del kategorizirane občinske ceste. Investitorka je predložila soglasje Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica št. 3513-9/2020-3 z datumom 8.4.2020 za izvedbo fekalne kanalizacije v cestnem telesu občinskih cest.

Za potek priključkov po parcelah, ki so v lasti Mestne občine Nova Gorica, to je parc. št. 2665/34, 2665/35 in 2665/41 k.o. Solkan, je investitorka predložila že navedeno Pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-134/2019-21, sklenjeno med investitorko in Mestno občino Nova Gorica dne 21.10.2020, in posebej zemljiško knjižno dovolilo Mestne občine Nova Gorica št. 478-134/2019-22 z dne 23.10.2020. Iz predložene pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila izhaja, da je med investitorko in Mestno občino Nova Gorica med drugim sklenjena pri nepremičnini parc. št. 2665/34 k.o. Solkan služnost dostopa po celotni parceli, služnost za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje NN priključka – elektrovođa v obsegu 3,34 m<sup>2</sup>, začasna služnostna pravica za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje vodovodnega priključka v obsegu 4,68 m<sup>2</sup> in za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje priključka na fekalno kanalizacijo. Pri nepremičnini parc. št. 2665/35 k.o. Solkan je sklenjena služnost dostopa po celotni parceli, začasna služnostna pravica za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje vodovodnega priključka in hidranta v obsegu 1,89 m<sup>2</sup> in priključka na fekalno kanalizacijo v obsegu 0,64 m<sup>2</sup>. Pri nepremičnini parc. št. 2665/41 k.o. Solkan pa je sklenjena služnost dostopa v obsegu 131 m<sup>2</sup>, služnostna pravica za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje NN priključka – elektrovođa v obsegu 14,16 m<sup>2</sup> ter začasna služnostna pravica za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje vodovodnega priključka v obsegu 12,41 m<sup>2</sup>. Druge parcele, po katerih bodo potekali priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, so v lasti Mestne občine Nova Gorica ter grajeno javno dobro, v naravi del kategorizirane občinske ceste. In sicer so to parcele št. 2668/3, 1380/2, 1380/1, 2265/4, 1514/16, 1514/13 in 1514/15 k.o. Solkan. Investitorka je predložila soglasje Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica št. 3513-9/2020-3 z datumom 8.4.2020 za izvedbo priključkov v cestnem telesu občinskih cest. Preostale parcele, po katerih bodo tudi potekali priključki, to je parc. št. 2665/31, 2665/30, 2665/28, 2665/38, 2665/39, 2665/36, vse k.o. Solkan, pa so v lasti investitorke. Po podatkih DGD območje gradbišča ne sega izven zemljišča za gradnjo objektov in ureditev površin.

Glede na vse navedeno je upravni organ ugotovil, da je investitorka izkazala pravico graditi.

Zemljišče s predvideno gradnjo 5 enostanovanjskih atrijskih hiš, to je parcele št. 2665/26, 2665/27, 2665/28, 2665/30, 2665/31, 2665/36, 2665/38, 2665/39, vse k.o. Solkan, ter zemljišče s predvideno gradnjo fekalne kanalizacije s črpališčem, to je parcele št. 2665/34, 1380/2, 2265/4, 2665/40, 2665/41, 2265/3, 2240/8, vse k.o. Solkan, se nahajajo na območju, kjer gradnjo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS št. 13/2018 – uradno prečiščeno besedilo, 30/2018, v nadaljevanju: Odlok).

Iz grafičnega dela Odloka je razvidno, da je zemljišče s predvideno gradnjo enostanovanjskih stavb po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi prostora kot SS – stanovanjske površine, po členitvi podrobne namenske rabe prostora pa kot SSs – strnjena individualna gradnja. Predmetno zemljišče spada v enoto urejanja prostora (EUP) SO-08/01.

V 76. členu Odloka je določeno, da so območja SSs – strnjena individualna gradnja v osnovi namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Med drugim so dovoljene tudi 111 enostanovanjske stavbe in 1242 – garažne stavbe.

V 76. členu Odloka je nadalje predpisan faktor zelenih površin Z: 0,3. Odlok ob tem navaja, da faktorja ni potrebno upoštevati v jedrih naselij. Predpisan je tudi faktor zazidanosti FZ: 0,8, pri čemer faktorja ni potrebno upoštevati v jedrih naselij. Dopustna etažnost je P+2. Odlok v 76. členu določa tudi naslednja merila in pogoje za oblikovanje: Stavbe, grajene v strnjem nizu, morajo biti postavljene z glavno fasado na gradbeno linijo ob najpomembnejši odprti javni prostor. Pritličje z glavnim vhodom na glavni fasadi je pri novogradnjah prilagojeno javnim programom. Nezahtevni objekti za lastne potrebe se na parceli objekta gradijo za glavno stavbo, tako da oblikujejo notranje dvorišče.

V skladu z določilom 4. odst. 37. člena Odloka, v primeru, da so podrobni PIP drugačni od splošnih PIP, veljajo podrobni PIP. Podrobni prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) za enoto urejanja prostora (EUP) SO-08/01 tako določajo: Od stanovanjskih dovoljena le gradnja enostanovanjskih stavb. Dovoljena etažnost: P+1. Minimalna velikost parcele objekta: 250 m<sup>2</sup>. Potrebno je zagotoviti 1PM/5 stanovanjskih stavb za obiskovalce. Zgradi se povezovalna cesta med ulicama Velika pot in Pot na Breg, ob njej mora biti omogočena gradnja dvosmerne kolesarske steze (širina 2 x 1,5 m) in hodnik za pešce. Povezovalna cesta dopušča tudi promet s kmetijskimi stroji. Na stiku enote z območjem gospodarske cone se mora zaradi hrupa zagotoviti ustrezen odmik stanovanjskih objektov in zeleni pas.

Podrobni PIP za enoto urejanja prostora SO še določajo: Solkan – naselje: v delu, ki je prepoznan za naselbinsko kulturno dediščino, se zaščiti in varuje zgodovinski značaj naselja, prepoznavna lega v prostoru, značilna naselbinska zasnova, odnos med posameznimi stavbami in odprtim prostorom, robove naselja in vedute nanj. Ohraniti je potrebno ključne elemente naselbinske zasnove, predvsem obcestni stavbni niz ob Ulici IX korpusa z notranjimi dvorišči, robove naselja in vedute na okoliško krajino. Pri vilah se ohranja razmerje med odprtim in pozidanim prostorom. Enote KD se varuje na avtentični lokaciji v okviru varovanega območja.

V DGD je uvodoma pojasnjeno, da je predvidena gradnja stanovanjske stavbe, nadstreška za avto in kolesarnice, kar vse skupaj tvori enoten objekt, saj so vsi trije elementi konstrukcijsko povezani. Vsaka stavba ima tudi ograjen vrt, pri čemer bo višina predvidene ograje manj kot 2,2 m. V DGD je opredeljeno, da ograja spada med enostavne objekte in ni predmet gradbenega dovoljenja.

Iz DGD nadalje izhaja, da bo velikost parcele vsake izmed petih enostanovanjskih stavb večja od 250 m<sup>2</sup>. Objekt 1 bo tako zgrajen na parceli št. 2665/31 k.o. Solkan, ki meri 270 m<sup>2</sup>. Parcelo objekta 2 bosta sestavljali parcela št. 2665/30 in 2665/26 k.o. Solkan, ki skupno merita 280 m<sup>2</sup>. Parcela objekta 3 obsega parceli št. 2665/27, 2665/28 in 2665/36 k.o. Solkan, ki skupno merijo 269 m<sup>2</sup>. Objekt 4 je predviden na parceli št. 2665/38 k.o. Solkan, ki meri 350 m<sup>2</sup>, objekt 5 pa na parceli št. 2665/39 k.o. Solkan, ki meri 404 m<sup>2</sup>. Vseh 5 stavb bo etažnosti P+1. Na parceli št. 2665/40 k.o. Solkan, ki je v lasti investitorke, so predvidena 4 parkirna mesta za obiskovalce. V DGD je še navedeno, da je na stiku enote z območjem gospodarske cone zaradi hrupa zagotovljen ustrezen odmik stanovanjskih objektov in vmesni zeleni pas z gostejšo zasaditvijo dreves, funkcionalnih dreves ter grmovnic. V DGD je tudi obrazloženo, da projektna rešitev niza petih stanovanjskih hiš upošteva odmike za izgradnjo povezovalne poti med ulicama Velika pot in Pot na Breg ter ureditev prometnega sistema z novim krožiščem, sicer pa bodoča prometna ureditev ni predmet tega projekta. Niz hiš je priključen na obstoječe stanje, za kar so bila tudi pridobljena vsa potrebna soglasja. Iz vsega navedenega izhaja, da je predvidena gradnja v skladu s podrobnimi PIP za enoto urejanja SO-08/01.

V zvezi s podrobnimi PIP za enoto urejanja prostora SO je v DGD pojasnjeno, da gradnja novih stanovanjskih hiš sicer ne posega na območje naselbinske kulturne dediščine. S predvidenim posegom se varovani elementi območja – zgodovinski značaj naselja, prepoznavna lega v prostoru, značilna naselbinska zasnova, odnos med posameznimi stavbami in odprtim prostorom, robovi naselja in vedute nanj ne spreminjajo. Iz DGD je razvidno, da bo na območje varstva kulturne dediščine segal del predvidene fekalne kanalizacije na parc. št. 2240/8 k.o. Solkan, za kar pa je investitorka predložila kulturnovarstveno soglasje Javnega zavoda

Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Nova Gorica, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica št. 35106-0349-2/2020-S dB/dB z datumom 8.6.2020. Glede na vse navedeno upravni organ ugotavlja, da je predvidena gradnja v skladu tudi s podrobnimi PIP za enoto urejanja prostora SO.

Predvidena gradnja je skladna tudi s tistimi splošnimi PIP iz 76. člena Odloka, ki v konkretnem primeru veljajo poleg podrobnih PIP. In sicer iz DGD izhaja, da je predvidena gradnja enostanovanjskih stavb, spremljajoče dejavnosti niso predvidene. Stavbe so po pretežnem namenu klasificirane kot enostanovanjske stavbe, posamezni deli pa so klasificirani 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %) in 12420 – garažne stavbe (15,96 %), kar je oboje dopustno na območju namenske rabe SSs. Za vsako stavbo sta v DGD podana faktor zazidanosti (FZ), ki ne presega najvišjega dopustnega 0,8, in faktor zelenih površin (Z), ki je pri vsaki stavbi višji od minimalnega predpisanega 0,3. Za objekt 1 bo FZ: 0,69 in Z: 0,32, za objekt 2 bo FZ: 0,66 in Z: 0,32, za objekt 3 bo FZ: 0,66 in Z: 0,31, za objekt 4 bo FZ: 0,53 in Z: 0,46 ter za objekt 5 bo FZ: 0,46 in Z: 0,55. V DGD je še navedeno, da so glavne fasade objektov obrnjene na osrednji javni prostor soseske, javni program ni predviden.

V skladu z Odlokom je tudi gradnja predvidene fekalne kanalizacije s črpališčem. Člen 75. Odloka namreč določa, da če ta Odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na vseh vrstah namenskih rab dopustna tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini: lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopkovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje. Gradnja predvidene fekalne kanalizacije s črpališčem (klasifikacija 22231 – cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)) je torej na obravnavanem območju dopustna.

Člen 44. Odloka med drugim v 1. in 2. odst. določa, da morajo biti razmiki med stavbami najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta. Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen pri manj zahtevnih objektih najmanj 4 m. Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežja gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje. Tretji odstavek istega člena med drugim določa, da če so odmiki objektov od meje sosednjih parcel manjši, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. V 4. odst. 44. člen Odloka določa, da je mogoče na parcelni meji graditi, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih podeželskih naselij, ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist. Peti odstavek 44. člena Odloka pa določa, da se ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena lahko gradi do parcelne meje, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjene mestnega jedra, obstoječih uličnih nizov in pri atrijskih hišah. Na območjih strnjene gradnje je dovoljena gradnja novega objekta na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja). V primeru ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. V 6. odstavku 44. člena Odloka je določeno, da ne glede na določbe prejšnjih odstavkov razdalja med licema dveh stanovanjskih stavb ne sme biti manjša od višine kapi višje stavbe. Kadar se nova stavba gradi južno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora razdalja med njunima licema znašati 1,5 višine kapi nove stavbe, če pa tako izračunana razdalja ne preseže višine kapi obstoječe stavbe, mora biti razdalja med njunima licema vsaj enaka višini kapi obstoječe stanovanjske stavbe. V kolikor so spodnje etaže stanovanjskih stavb v celoti namenjene drugi dejavnosti, se določbe o razdaljah med lici stanovanjskih stavb smiselno upoštevajo le za stanovanjske etaže stavb. Odlok v 21. odstavku 3. člena opredeljuje lico stanovanjske stavbe kot fasado, kjer so odprtine dnevnih bivalnih prostorov stanovanja, kot so dnevna soba, kuhinja, balkoni pred njimi in terasa.

V DGD je v zvezi s predpisanimi odmiki navedeno, da ker gre za strnjeno gradnjo petih atrijskih hiš, se posamezen objekt s treh strani gradi do parcelne meje, s prednje strani pa je najmanjši odmik najmanj 1,5 m. Razmiki med objekti ustrezajo svetlobno tehničnim, požarno varnostnim ter sanitarnim pogojem, parcela objekta omogoča rabo ter vzdrževanje. V grafičnem prikazu s št. risbe L3 so za vsako stavbo tudi prikazani in navedeni odmiki. Objekt 1 bo tako grajen do

parcelne meje s parcelami št. 2665/33, 2665/32 in 2665/30 k.o. Solkan ter z odkikom 0,36 m od parcele št. 2667/22 k.o. Solkan in odkikom 1,5 m od parcele št. 2665/34 k.o. Solkan. Objekt 2 bo grajen do parcelne meje s parcelami št. 2665/31, 2665/32, 2665/23, 2665/24, 2665/29, 2665/28 k.o. Solkan in z odkikom 1,52 m od parcele št. 2665/34 k.o. Solkan. Objekt 3 bo grajen do parcelne meje s parc. št. 2665/30, 2665/29, 2665/24, 2665/25, 2665/37 in 2665/38 k.o. Solkan ter z odkikom 1,02 m od parcele št. 1380/2 k.o. Solkan. Objekt 4 bo grajen do parcele meje s parcelami 2665/36, 2665/37 in 2665/39, vse k.o. Solkan ter z odkikom 1,95 m od parcele št. 1380/2 k.o. Solkan ter odkikom 4,16 m od parcele št. 2265/4 k.o. Solkan. Objekt 5 bo grajen do parcelne meje s parcelami št. 2665/37 in 2665/40 k.o. Solkan ter z odkikom 4,54 m od parcele št. 2665/41 k.o. Solkan in odkikom 8,94 m od parcele št. 2665/4 k.o. Solkan. Investitorica je predložila soglasje za manjši odkik št. 3513-37/2020-2 z dne 7.7.2020, izdano s strani Mestne občine Nova Gorica, lastnice zemljišč, od katerih bodo objekti odknjeni manj kot 4 metre. Lastnica preostalih zemljišč, od katerih bodo stavbe odknjene manj kot 4 metre, pa je investitorica.

V DGD je tudi navedeno, da razdalja med lici dveh posameznih stanovanjskih stavb ni manjša od višine kapi višje stavbe. Višina predvidenih stavb znaša 6,83m. Stavbe se ne gradijo južno od obstoječih stanovanjskih stavb, zato je ni potrebno, da bi minimalna razdalja med njunima licema morala znašati 1,5 višine kapi nove stavbe ( $6,83 \times 1,5 = 10,25\text{m}$ ). Zaradi severne lege predvidenih novih objektov od obstoječih objektov, novi objekti ne mečejo sence na njih. Poleg tega pa so z vidika osončenosti odkiki zadostni. Iz grafičnega prikaza št. risbe list L3 izhaja, da najmanjša razdalja med predvidenimi objekti in obstoječimi objekti meri 9,19 m, torej več od višine kapi nove, višje stavbe. Izmerjena razdalja predstavlja razdalje med obstoječim objektom in nadstrešnico za parkiranje avtomobilov novega enostanovanjskega objekta. Razdalja merjena med lici stavb, pa je še večja.

V DGD so na listu št. L6 prikazani in navedeni tudi odkiki predvidene fekalne kanalizacije od parcelnih mej sosednjih zemljišč. Fekalna kanalizacija s črpališčem je lahko v skladu z 2. odst. 44. člena Odloka zgrajena do parcelne meje.

Člen 46. Odloka med drugim v 1. in 2. odstavku določa, da morajo vsi objekti in prostorske ureditve spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse. Barva in tekstura fasade objekta morata biti določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. V 5. odst. 46. člena Odloka je predpisano, da klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode). Po 6. odstavku istega člena je potrebno elektro omarice, omarice plinskih telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče.

V DGD je v zvezi z zahtevami 46. člena Odloka navedeno, da predvidena zazidava sledi okoliški tipologiji prostostoječih hiš, ki so obdane z vrtovi in zelenjem in sledi konceptu "hiš v mestnem okolju". Na zemljišču za gradnjo je predvidena izvedba petih enostanovanjskih objektov, ki so razvrščeni v nizu. Niz sledi obliki zemljišču za gradnjo. Arhitekturo oblikovanje objekta sledi zasnovi optimalnega stanovanjskega tlorisa, s funkcionalno razporejenimi prostori. Organske oblike hiš se povežejo s predvideno zazelenitvijo in vpnejo v obstoječo krajino. Z oblikovanjem javnih ter zasebnih prostorov je zazidava dodatno razgibana in nudi raznolika prostorska doživetja. Delitve med objekti nudijo zasebnost stanovalcem ter hkrati kot oblikovni element povezujejo niz petih hiš v enovito in prepoznavno celoto. Kot zaključni fasadni sloj je predvidena obloga iz fasadne opeke, lepljene na obodne stene, v kombinaciji z naravnim kamnom. Barva fasadne opeke v opečni barvi po izbiri projektanta. Na glavni fasadi je pod balkon/nadstreškom predvidena obloga iz macesnovih letov, pritrjenih na leseno podkonstrukcijo. Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav bodo nameščene v sklopu nadstreška za avtomobile, na neizpostavljenem delu ter javno dostopne. Klimatske naprave ne bodo nameščene na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov. Namestitev klimatskih naprav ne bo imela motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje.

Po določbi prvega odstavka 48. člena Odloka je potrebno pri gradnji novega objekta in spremembi namembnosti na parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne ali garažne površine, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. V skladu z 49. členom je število parkirnih mest (PM) za enostanovanjske stavbe 3PM/stanovanje. Sedmi odstavek 48. člena Odloka še določa, da je potrebno parkirne površine na nivoju terena, ki obsegajo več kot 10 PM, ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 5 PM.

Iz DGD izhaja, da so za posamezen enostanovanjski objekt pod nadstrešnico v sklopu objekta zagotovljena 3 parkirna mesta za avtomobile, ob vsakem objektu je predvidena tudi zaprta kolesarnica. Poleg tega so za celotno sosesko namenjena 4 dodatna parkirna mesta za obiskovalce. Parkirišča za obiskovalce bodo ozelenjena z drevesi. Po eno funkcionalno drevo se zasadi v atriju posamezne stanovanjske hiše ter najmanj dve pri ekološkem otoku. Navedeno je v skladu z Odlokom.

Prvi odstavek 54. člena Odloka med drugim določa, da je potrebno objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo (oskrba s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadne vode ter dostop do javne ceste) in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis. Po 2. odstavku istega člena je na območjih opremljenih s toplovodom ali plinovodom priključevanje nanju določeno v energetske zasnovi občine. Tretji odstavek določa, da morajo imeti vsi objekti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov. 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 in zato ni mogoča priključitev na infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo, 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 (4. odstavek 54. člena Odloka).

Iz DGD izhaja, da bo posamezen objekt priključen na vso predpisano gospodarsko javno infrastrukturo. Na robu soseske se izgradi tudi ekološki otok, in sicer na parceli št. 2665/40 k.o. Solkan. Podjetje za odvoz odpadkov izvaja reden odvoz komunalnih odpadkov na omenjenem območju. Dostopnost komunalnim vozilom je urejena v skladu z ustreznimi predpisi. Predvidene stanovanjske stavbe se bodo ogrevale s toplotnimi črpalkami. Po navedbah v DGD je ta način ogrevanja skluden z zahtevami Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (UL RS, št. 52/10) glede uporabe obnovljivih virov energije v stavbah ter najbolj ustrezen glede na zasnovo soseske, ki jo bodo sestavljale ločene individualne enodružinske stanovanjske hiše. Ta način ogrevanja prav tako ne otežuje fazne izvedbe, ne vključuje toplotnih izgub in pomeni manjše onesnaženje zraku. Predvideni sistem za ogrevanje je skluden z Lokalnim energetskim konceptom Mestne občine Nova Gorica ter akcijskim načrtom za obnovljive vire energije za obdobje 2010-2020 (AN OVE, julij 2010), ki glede energentov za ogrevanje prednost daje obnovljivim virom energije.

V DGD je tudi opisan in prikazan potek priključkov za posamezno stavbo. Objekt 1 bo imel priključek za dovoz in dostop z javne ceste parc. št. 2668/3 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/34, priključek na javni vodovod na parc. št. 2668/3 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/34 na parcelo št. 2665/31 k.o. Solkan, priključek na električno omrežje preko parcel 2665/31, 2665/34; 2668/3, 1380/2, 1380/1, 2265/4, 2665/41, 1514/16, 1514/13, vse k.o. Solkan, na parcelo št. 1514/15 k.o. Solkan, priključek na novozgrajeno fekalno kanalizacijsko na parc. št. 2665/34 s parcele št. 2665/31 k.o. Solkan.

Objekt 2 bo imel priključek za dovoz in dostop z javne ceste parc. št. 2668/3 in 1380/2 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/34 k.o. Solkan, priključek na javni vodovod na parc. št. 2668/3 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/34 na parcelo št. 2665/30 k.o. Solkan, priključek na električno omrežje preko parcel 2665/30, 2665/34, 2668/3, 1380/2, 1380/1, 2265/4, 2665/41, 1514/16, 1514/13, vse k.o. Solkan, na parcelo št. 1514/15 k.o. Solkan, priključek na novozgrajeno fekalno kanalizacijo na parc. št. 2665/34 s parcele št. 2665/30 k.o. Solkan.

Objekt 3 bo imel priključek za dovoz in dostop z javne ceste parc. št. 1380/2 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/34, priključek na javni vodovod na parc. št. 1380/2 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/34 na parcelo št. 2665/28 k.o. Solkan, priključek na električno omrežje preko parcel 2665/28 in 2665/36, 2665/34, 1380/2, 1380/1, 2265/4, 2665/41, 1514/16, 1514/13, vse k.o. Solkan na parcelo št. 1514/15 k.o. Solkan, priključek na novozgrajeno fekalno kanalizacijo na parc. št. 1380/2 preko 2665/34 in 2665/28 k.o. Solkan.

Objekt 4 bo imel priključek za dovoz in dostop z javne ceste parc. št. 1380/2 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/35, priključek na javni vodovod na parc. št. 1380/2 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/35 in 2665/38 k.o. Solkan, priključek na električno omrežje preko parcel 2665/38, 1380/2, 2265/4, 2665/41, 1514/16, 1514/13, vse k.o. Solkan na parcelo 1514/15 k.o. Solkan, priključek na novozgrajeno fekalno kanalizacijo na parc. št. 1380/2 preko 2665/35 in 2665/38 k.o. Solkan.

Objekt 5 bo imel priključek za dovoz in dostop z javne ceste parc. št. 2265/4 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/41 in 2665/40, priključek na javni vodovod na parc. št. 2265/4 k.o. Solkan preko parc. št. 2665/41 in 2665/40, 2665/39 k.o. Solkan, priključek na električno omrežje preko parcel št. 2665/39, 2665/41, 2265/4, 1514/16, 1514/13, vse k.o. Solkan na parcelo št. 1514/15 k.o. Solkan, priključek na novozgrajeno fekalno kanalizacijo na parc. št. 2665/40 preko parc. št. 2665/39 k.o. Solkan.

Na obravnavanem območju ni javne meteorne kanalizacije. Odvajanje meteornih voda iz strešin in utrjenih površin se izvede s ponikanjem (vsaka hiša ima svojo ponikovalnico). Ponikovalno polje je predvideno tudi na lokaciji ekološkega otoka. Meteorne vode z objektov in njihovih funkcionalnih površin ne bodo usmerjene na javne površine.

Upravni organ ugotavlja, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba stavb. Poleg tega iz DGD in iz mnenja Mestne občine Nova Gorica št. 351-284/2019-20 z datumom 10.7.2020 za priključitev na javno cesto, mnenja družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. K-204/2019 z dne 27.9.2019 za priključitev na fekalno kanalizacijo, mnenja družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. V – 125/2020 z dne 10.7.2020 za priključitev na vodovodno omrežje in mnenja družbe Elektro Primorska d.d., št. 1188121 z dne 5.11.2019 za priključitev na električno omrežje izhaja, da bo minimalna komunalna oskrba izvedena v skladu s predpisi s področja navedenih mnenjedajalcev.

Za gradnjo predvidene fekalne kanalizacije pa je investitorica predložila tudi Pogodbo o opremljanju za izgradnjo komunalne opreme na podlagi »Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Soške vile v Solkanu«, št. 354-95/2019-17 z datumom 23.12.2019 sklenjeno med investitorico in Mestno občino Nova Gorica, ki se nahaja v DGD. V DGD se nahajata tudi sklep Agencije Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana št. 35405-100/2020-7 z dne 3.7.2020, popravljen s sklepom št. 35405-100/2020-10 z dne 31.7.2020, s katerim je bila zavržena zahteva investitorice za izvedbo predhodnega postopka. Iz sklepov izhaja, da ni pravne podlage za uvedbo predhodnega postopka, saj nameravani poseg ne dosega pragov iz Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20).

Glede priključka na NN omrežje je v DGD še pojasnjeno, da bo skladno s prejetimi projektnimi pogoji pred pričetkom del ustrezno preurejeno obstoječe NN omrežje. NN samonosni vod, ki poteka preko zemljišč za gradnjo, se odstrani po ureditvi nadomestnega napajanja obstoječih odjemalcev. Nova soseska se bo napajala z električno energijo iz TN0823 OBRTNA CONA SOLKAN. Predvidena je izvedba dovodnega kabla iz TP do novih prostostojećih razvodnih omaric RKO. V sklopu projekta bo investitor izgradil lokalni (distribucijski) elektroenergetski vod – NN priključek, ki pa bo imel moč razvoda 0,4 kV, zaradi česar gre za enostaven objekt, za katerega gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Upravni organ je ugotovil, da je predvidena gradnja skladna tudi z ostalimi predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, kar izhaja iz soglasij in pozitivnih mnenj k predmetnemu gradbenemu posegu, in sicer mnenja Mestne občine Nova Gorica št. 351-284/2019-20 z datumom 10.7.2020 za gradnjo v varovalnem pasu javne ceste, mnenja družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. V – 125/2020 z dne 10.7.2020 za gradnjo v varovalnem pasu vodovoda, mnenja Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici št. NG-20-15 z dne

10.7.2020 za gradnjo v varovalnem pasu plinovoda, mnenja družbe SŽ – Infrastruktura d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, št. 31002-590/2018-12 z datumom 13.11.2019 za gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, mnenj Telekom Slovenije, Dostopkovna omrežja, Operativa, TKO zahodna Slovenija, Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica, št. 86663-NG/274-RS z datumom 3.8.2020 in št. 78078-NG/396-RS z datumom 7.10.2019 za gradnjo v varovalnem pasu telekomunikacijskega voda ter kulturnovarstvenega soglasja Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Nova Gorica, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica št. 35106-0349-2/2020-S dB/dB z datumom 8.6.2020 za gradnjo na območju varstva kulturne dediščine.

Upravni organ je sledil mnenjem mnenjedajalcev, saj meni, da so le-ti zaradi svoje pristojnosti in usposobljenosti podali strokovno oceno o skladnosti nameravane gradnje s predpisi, ki so podlaga za izdajo teh mnenj.

Upravni organ je z vabilom z dne 13.8.2020 v skladu z drugim odstavkom 36. člena GZ povabil k udeležbi v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja lastnike zemljišč, ki mejijo na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja. V vabilu jih je opozoril, da če v določenem 8-dnevnem roku od vročitve vabila svoje udeležbe v postopku ne priglasijo, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne morejo vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nimajo pravice do pritožbe. Na podlagi prejetega vabila so priglasili udeležbo v postopek

Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Imetnik neprave stvarne služnosti na nepremičninah parc. št. 2665/26 in 2665/27, obe k.o. Solkan, je svoje strinjanje z nameravano gradnjo izrazil v pisni izjavi z dne 29.6.2020. V 39. členu Gradbenega zakona je določeno, da investitor lahko predloži pisne izjave strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo. Šteje se, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in da se z njo strinja. V takem primeru se stranka ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se ji gradbeno dovoljenje samo vroči. V skladu z navedenim se gradbeno dovoljenje samo vroči.

Upravni organ je v skladu s prvim odstavkom 41. člena GZ razpisal narok za ustno obravnavo za dne 8.10.2020. Ustne obravnave so se udeležili naslednji stranski udeleženci: Mestna občina Nova Gorica po pooblaščenki Nataši Ipavec, ki je predložila še pooblastilo za zastopanje na ustni obravnavi, ki je pooblastil za zastopanje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, pri čemer se pisanja še vedno vročajo ki je ustno obravnavo predčasno zapustila zaradi nujnih neodložljivih obveznosti, ki je priglasil udeležbo, se ustne obravnave ni udeležil, ne opravičili svojega izostanka in niti podali pisnih pripomb. Pripomb ni podala niti, ki je obravnavo predčasno zapustila.

Upravni organ je stranske udeležence na ustni obravnavi seznanil s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja in jim dal na vpogled projektno dokumentacijo ter druge listine v spisu. Seznanil jih je tudi, da je dne 29.9.2020 prejel Dopolnitev št. 2 k projektni dokumentaciji DGD št. 24/19, september 2019, ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana. Dopolnitev se nanaša na popravo pisne napake na str. 1 tehničnega poročila, in sicer je pravilna kota  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v. in ne  $\pm 0,00 = 91,00$  m.n.v., kot je napisano na str. 1 tehničnega poročila. Na koto  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v. je izdelana tudi vsa projektna dokumentacija. Dopolnitev je bila dana stranskim udeležencem na vpogled. Nadalje je upravni organ na zapisnik ugotovil, da je bila med postopkom pri zemljiščih parc. št. 2665/34, 2665/35 in 2665/41 k.o. Solkan, po katerih potekajo priključki in del fekalne kanalizacije, vpisana lastninska pravica na Mestno občino Nova Gorica ter bo potrebno v zvezi s tem ustrezno dopolniti zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Pooblaščenec investitorja je še povedal, da so na Geodetsko upravo Republike Slovenije vložili predlog za ureditev pomanjkljivih podatkov v zvezi z boniteto zemljišč, kjer bo nameravana gradnja. Ko bodo dobili odgovor, bodo v skladu z le-tem dopolnili projektno dokumentacijo, v kolikor bo to potrebno za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v smislu dejanske rabe.

Po seznanitvi s projektom je \_\_\_\_\_ na zapisnik izjavila, da meni, da gradnja 5 stanovanjskih hiš ni skladna z OPN za urejevalno enoto SO-08/01 ter ni skladna s Pogodbo o opremljanju in Programom opremljanja, ki ju je izdala Mestna občina Nova Gorica. Projekt namreč predvideva 4 individualne priključke na javno pot JP786312 in ne na javno pot JP786311, kot to določa program opremljanja, ki določa da se vseh 28 Soških vil z interno cesto (zaprto območje) navezuje na javno kategorizirano občinsko pot JP786311. Meni, da mnenje MONG o skladnosti gradnje ni ustrezno, saj določa, da ureditev javne poti JP786312 in gradnja krožišča ni pogoj za funkcioniranje predvidene gradnje petih stanovanjskih hiš. Obstoječa infrastruktura ni ustrezna niti za funkcioniranje obstoječih potreb, saj če pogledajo širše, dostopajo preko tovarniškega dvorišča, v križišču ni urejenega pločnika, ni talnih oznak po cestišču, ni nobenih ovir za umiritev prometa, parkiranje vzdolž cele obrtne cone ni sprejemljivo. Obstoječa prometna infrastruktura po navedbah stranske udeleženke ne omogoča varne uporabe niti sedanjim, kaj šele bodočim uporabnikom.

Robert Vrtovec iz ARTI INŽENIRING d.o.o. je na to odgovoril, da je investitor k projektu pridobil pozitivno mnenje št. 351-284/2019-20 z dne 10. 7. 2020 o skladnosti s prostorskim aktom ter soglasje št. 3513-9/2020-3 z dne 8. 4. 2020 s strani Mestne občine Nova Gorica. Javna pot JP786312 se priključuje na javno pot JP786311 in na obe te javni poti je tehnično možno izvesti priključitve posameznih samostojnih objektov. Območje je delno infrastrukturno opremljeno, ima urejen vodovod, prostozračno nizkonapetostno omrežje ter ima obstoječo javno cesto, nima pa urejene fekalne kanalizacije. S projektom se bo izgradila nova fekalna kanalizacija, ki je predmet gradbenega dovoljenja. Nizkonapetostni priključek bo potekal v zemlji, kar je tudi predvideno s projektom. Generalno gledano bodo izpolnjeni vsi pogoji, ki jih določa prostorski akt. Predstavniki investitorja, Zdravko Strmčnik, je še dodal, da Program opremljanja in Pogodba o opremljanju predvidevata fazno gradnjo komunalne opreme.

Nataša Ipavec z Mestne občine Nova Gorica je na zapisnik izjavila, da je Mestna občina Nova Gorica mnenje podala in zaenkrat pri tem vztraja. Meni pa, da se bo s to gradnjo vzpodbudilo tudi urejanje oz. izboljšanje stanja na javni poti JP786312. \_\_\_\_\_ je na to odgovorila, da mnenje MONG pravi, da ureditev javne poti JP786312 in gradnja krožišča ni pogoj za funkcioniranje predvidene gradnje petih stanovanjskih hiš. Torej meni, da občina nikakor ne pričakuje in razume, da se bo izboljšala pot JP786312, čeprav je sedaj makadamska, v širini 2,5 m. Nataša Ipavec je nato še navedla, da je občina za namen ureditve predmetne ceste odkupila med drugim tudi zemljišča s parc. št. 2665/34 in 2665/35 k.o. Solkan.

Robert Vrtovec je na zapisnik izjavil, da se bo javna pot JP786312 v celoti prekopala zaradi gradnje kanalizacije, ki je predmet gradbenega dovoljenja in Mestna občina Nova Gorica je v svojem soglasju navedla, da je potrebno pri gradnji gospodarske javne infrastrukture povrniti javno pot v prvotno stanje oz. urediti v skladu z veljavnimi predpisi in veljavno zakonodajo. Cesta se bo morala prekopati in ponovno urediti že zaradi izvedbe vseh predvidenih priključkov in kanalizacije.

\_\_\_\_\_ sta se strinjali s pripombami, ki jih je navedla \_\_\_\_\_ je še zanimalo, koliko je predvidena stanovanjska stavba na parc. št. 2665/31 k.o. Solkan odmaknjena od njene parc. št. 1375/4 k.o. Solkan. Robert Vrtovec je na to odgovoril, da je med parcelo št. 2665/31 k.o. Solkan in parc. št. 1375/4 k.o. Solkan še parc. št. 2665/33 k.o. Solkan, na kateri se gradnja ne bo izvajala. Odmik predvidene gradnje na parc. št. 2665/31 k.o. Solkan od parc. št. 1375/4 k.o. Solkan je vsekakor večji od 4,0 m. Iz Atlasa okolja izhaja, da je minimalni odmik predvidene stanovanjske stavbe na parc. št. 2665/31 k.o. Solkan od parc. št. 1375/4 k.o. Solkan 6,0 m.

Na vprašanje upravnega organa je \_\_\_\_\_ se pojasnila, da nasprotuje mnenju Mestne občine Nova Gorica za priključitev na obstoječo javno pot brez zahteve za ureditev le-te.

Upravni organ je stranske udeleženke

\_\_\_\_\_ v skladu s 5. odstavkom 39. člena Gradbenega zakona pozval, da v roku 8-ih dni predložijo dokaze za svoje trditve, ki nasprotujejo nameravani gradnji.

Stranski udeleženci v naloženem roku niso predložili dokazov. Je pa upravni organ dne 16.10.2022 po elektronski pošti prejel dopis pooblaščenca investitorja, kateremu je priložen »Dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij«, sklenjen dne 13.10.2020 med ETA INVEST d.o.o. in Dogovor v 3. točki vsebuje tudi soglasje podpisanih stranskih udeležencev za nameravano gradnjo. In sicer je v 3. členu navedeno, da s podpisom tega dogovora stranski udeleženci nepreklicno soglašajo z gradnjo enostanovanjskih hiš s pripadajočo GJI ob Veliki poti v Solkanu, vse po projektni dokumentaciji št. projekta 24/19, september 2019, ki ga je izdelalo projektivno podjetje OFIS arhitekti d.o.o., vključno z dopolnitvijo 1 in dopolnitvijo 2.

Istega dne je upravni organ po elektronski pošti prejel še dopis pooblaščenca investitorja »Odgovor na trditve stranskih udeležencev iz zapisnika o javni obravnavi«, iz katerega med drugim izhaja, da je v grafičnem delu programa opremljanja prikazano, da se objekti 1, 2, 3 in 4 priključujejo preko javne poti 786312 na javno pot 786311, torej kot je prikazano v projektni dokumentaciji.

Glede na to, da stranski udeleženci v naloženem roku niso predložili nobenih dokazov za svoje trditve na ustni obravnavi, poleg tega pa je upravni organ po ustni obravnavi prejel »Dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij«, ki med drugim vsebuje tudi pisno izjavo o soglasju stranskih udeležencev z nameravano gradnjo. upravni organ ugotavlja, da se stranski udeleženci strinjajo z nameravano gradnjo. ki je zastopanje na ustni obravnavi pooblastil do izdaje gradbenega dovoljenja ni podal morebitnih pripomb k nameravani gradnji.

Morebitne druge osebe, ki bi izkazale, da bi predmetna gradnja lahko vplivala na njihove pravice ali pravne koristi oz. na njihovo nepremičnino, svoje udeležbe v postopku niso priglasile.

Po ustni obravnavi je upravni organ prejel Dopolnitev DGD št. 3 z datumom 19.10.2020, ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana in ki vsebuje podatke o površini objekta na kmetijski dejanski rabi, od katere je upravni organ odmeril odškodnino za spremembo namembnosti po 3.g členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Ur. list RS, št. 71/11- uradno prečiščeno besedilo, št. 58/12, št. 27/16 in št. 27/17). Investitorica je dne 27.10.2020 tudi predložila Pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice na parcelah, ki so med postopkom postale last Mestne občine Nova Gorica. Upravni organ ocenjuje, da navedene dopolnitve ne posegajo v pravne interese stranskih udeležencev, saj se tičejo samo izkazovanja pravice graditi ter obračuna odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, potrebnost navedenih dopolnitev pa je bila že tudi napovedana in pojasnjena stranskim udeležencem na ustni obravnavi.

Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant družba OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana (zanj odgovorna oseba Rok Oman) in vodja projekta Špela Videčnik, uni. dipl. ing. arh., ki je bila v času izdelave dokumentacije vpisana v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS), A-1072. Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je tudi njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene zahteve, ki jih predpisuje GZ.

Upravni organ je dne 28.9.2020 prejel odločbo Mestne občine Nova Gorica o odmeri komunalnega prispevka št. 354-119/2020-3 z dne 18.9.2020. Na poizvedbo upravnega organa je Mestna občina Nova Gorica v dopisu št. 354-119/2020-7 z dne 15.10.2020 sporočila, da je bila vloga za odmero komunalnega prispevka popolna dne 12.8.2020. Odločba o odmeri komunalnega prispevka pa je bila izdana dne 18.9.2020, to je po poteku 15-dnevenga roka od popolnosti vloge. Ker odločba o odmeri komunalnega prispevka ni bila izdana v roku 15 od popolne vloge, plačilo komunalnega prispevka v skladu s 5. odst. 221. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur.l. RS št. 61/2017) ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Na podlagi 3.g, 3.h in 3.i člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Ur.l. RS, št. 55/03-UPB1, 43/11, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1d) je upravni organ na podlagi podatkov iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter z vpogleda v evidenco dejanske rabe zemljišč in elektronsko bazo zemljiškega katastra ugotovil, da so nekatera zemljišča s predvideno gradnjo, to je parceli št. 2665/31, 2665/30 k.o. Solkan ter del parcele št. 2665/28 k.o. Solkan, po





REPUBLIKA SLOVENIJA  
**UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA**

Trg Edvarda Kardelja 1, 5102 Nova Gorica

Številka: 351-432/2021/15  
Datum: 10. 8. 2021

**UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA**

da je odločbe sklop šifra .....  
(ustrezno obkroži)

T: 05 330 62 00  
izdana dne ..... postal/a

F: 05 330 62 40 ..... 20.8.2021

E: ue:novagorica@gov.si ..... 20.8.2021

www.upravneenote.gov.si/nova\_gorica/

(ustrezno obkroži)

Šifra: 01-69/2021-138 ..... Zupnik

..... podpis uradne osebe



Upravna enota Nova Gorica izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (GZ, Ur.l. RS, št. 61/2017, 72/2017 – popr., 65/20), na zahtevo investitorja družbe ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje, ki jo zastopa direktor Robert Strmčnik in ki jo po pooblastilu zastopa družba ARTI INŽENIRING d.o.o., Ulica Ivana Suliča 6 A, 5290 Šempeter pri Gorici, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo 23 enostanovanjskih atrijskih hiš s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, fekalnega kanala S2 ter vodovodnega in hidrantnega omrežja, naslednje

### GRADBENO DOVOLJENJE

- Investitorju družbi ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje se dovoli gradnja 23 enostanovanjskih atrijskih hiš s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo na parc. št. 2665/1, 2665/2, 2665/3, 2665/4, 2665/5, 2665/6, 2665/7, 2665/8, 2665/9, 2665/10, 2665/12, 2665/13, 2665/14, 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/20, 2665/21, 2665/22, 2665/23, 2665/24, 2665/25, 2665/29, 2665/32, 2665/37, 2665/40, 2665/42, 2665/43, 2665/44 in 2665/45 k.o. Solkan in gradnjo fekalnega kanala S2 na parc. št. 2665/40 in 2665/10 k.o. Solkan, vodovodnega ter hidrantnega omrežja na parc. št. 2665/10 in 2665/40 k.o. Solkan.
- Opis objekta:  
Objekt 6 – TIP B
  - zemljišče parc. št. 2665/25 in 2665/37 k.o. Solkan
  - zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
  - klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
  - klasifikacija posameznih delov objekta:
    - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
    - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
  - najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja ±0,00 = 92,00 m.n.v.  
Objekt 7 – TIP B
  - zemljišče parc. št. 2665/24 in 2665/29 k.o. Solkan
  - zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
  - klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
  - klasifikacija posameznih delov objekta:
    - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
    - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
  - najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja ±0,00 = 92,00 m.n.v.  
Objekt 8 – TIP B
  - zemljišče parc. št. 2665/23 in 2665/32 k.o. Solkan
  - zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
  - klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
  - klasifikacija posameznih delov objekta:
    - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
    - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 9 – TIP A3

- zemljišče parc. št. 2665/22 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 14,17 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 10 – TIP D4

- zemljišče parc. št. 2665/9 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 13,46 m x 16,07 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 11 – TIP D2

- zemljišče parc. št. 2665/8 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 7,88 m x 21,60 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 12 – TIP C1

- zemljišče parc. št. 2665/7 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 7,88 m x 21,60 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 13 – TIP D2

- zemljišče parc. št. 2665/6 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 7,88 m x 21,60 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 14 – TIP C2

- zemljišče parc. št. 2665/5 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 7,88 m x 14,00 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 15 – TIP D3

- zemljišče parc. št. 2665/4, 2665/3 in 2665/2 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:
  - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
  - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 7,88 m x 14,00 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 16 – TIP D1

- zemljišče parc. št. 2665/1 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:
  - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
  - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,68 m x 18,84 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 17 – TIP B

- zemljišče parc. št. 2665/12 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:
  - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
  - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 9,25 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 18 – TIP A2

- zemljišče parc. št. 2665/13 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:
  - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
  - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,68 m x 21,90 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 19 – TIP A

- zemljišče parc. št. 2665/15 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:
  - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
  - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 20 – TIP A

- zemljišče parc. št. 2665/14 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:
  - 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)
  - 12420 – garažne stavbe (15,96 %)

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,0 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 21 – TIP B

- zemljišče parc. št. 2665/16 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 22 – TIP B

- zemljišče parc. št. 2665/17 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 23 – TIP B

- zemljišče parc. št. 2665/18 in 2665/45 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 24 – TIP A1

- zemljišče parc. št. 2665/43 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 16,22 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 25 – TIP A

- zemljišče parc. št. 2665/21 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 26 – TIP A

- zemljišče parc. št. 2665/20 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 27 – TIP A

- zemljišče parc. št. 2665/19 in 2665/44 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 28 – TIP A

- zemljišče parc. št. 2665/42 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:  
11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %)  
12420 – garažne stavbe (15,96 %)
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 14,00 m x 18,30 m;
- najvišja višina objekta: + 6,85 m glede na koto tlaka pritličja  $\pm 0,00 = 92,00$  m.n.v.

#### Objekt 29 – Fekalna kanalizacija – kanal S2

- zemljišče parc. št. 2665/40 in 2665/10 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta:  
22231 – cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)

#### Objekt 30 - Vodovod

- zemljišče parc. št. 2665/40 in 2665/10 k.o. Solkan
- zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekt
- klasifikacija objekta:  
22221 – lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo

3. Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 34/20, z datumom april 2020, ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana.
4. Mnenja in soglasja h gradnji ter pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:
  - mnenje Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica št. 3512-0149/2021-3 z datumom 10. 6. 2021:
    - Parkiranje in obračanje vozil mora biti obvezno urejeno na investitorjevih parcelah.
  - mnenje družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica št. K-158/2021 z dne 7. 6. 2021:
    - Odpadne vode, ki se odvajajo v javno kanalizacijo, morajo ustrezati parametrom, določenim v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (U.I. RS 64/2012 z dopolnitvami in spremembami).
    - Koriščenje javnega kanalizacijskega omrežja je mogoče, ko si investitor pridobi pri izvajalcu javne gospodarske službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode soglasje k priključitvi in sklene pogodbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode v skladu z 19., 20. in 21. členom Odloka o ureditvi javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Nova Gorica ter Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji, U. I. RS št. 6/2017 – splošno ter 60. in 66. člena navedenega Pravilnika.
    - V skladu z Uredbo o oskrbi s pitno vodo (U.I. RS št. 88/2012), stavbe ali gradbenega inženirskega objekta, za katerega odvajanje in čiščenje odpadne komunalne vode ni zagotovljeno v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadne vode in

- predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, izvajalec javne službe ne sme priključiti na javni vodovod.
- Revizijske jaške hišnih fekalnih kanalizacijskih priključkov se umesti na ne tlakovane površine.
  - V PZI se rešitev odvajanja padavinskih odpadnih voda z utrjenih površin detaljno obdela, z vsemi izračuni za pravilno obratovanje ponikovalnic ter s strokovnim zagotavljanjem da ponikalnice ne bodo imele negativnih vplivov na objekte.
  - Medsebojni odmiki podzemnih instalacij in objektov/komunalnih vodov (vodovod, kanalizacija, elektro instalacije, itd. ), morajo ustrezati določilom Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji, U.I. RS št. 6/2017 – 18., 19. člen.
  - Dimenzije in materiali kanalizacije morajo ustrezati določilom 16. člena Pravilnika o javni kanalizaciji, Ur.l. RS št. 6/2017.
  - Preizkušanje kanalov – sistemov za odvod odpadne vode, se mora izvesti v skladu z določili 52., 53., 54. člena Pravilnika o javni kanalizaciji, U. l. RS št. 6/2017.
  - Nadzor, tehnični pregled in prevzem v upravljanje se mora izvesti v skladu z 82., 83., 84., 85., 86., 87. in 88. členom Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji U.I. RS št. 6/2017.
- mnenje družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica, št. V–153D/2021 z dne 21. 6. 2021 (za gradnjo v varovalnem pasu javnega vodovoda):
    - H gradnji novega vodovodnega priključka lahko stranka pristopi šele takrat, ko si pridobi pri Vodovodih in kanalizaciji Nova Gorica soglasje za priključitev na vodovodno omrežje.
    - Pogoji za priključitev objekta na javno vodovodno omrežje je sklenitev pogodbe med uporabnikom in upravljavcem javnega vodovoda.
    - Pred pričetkom gradnje morajo Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. zakoličiti obstoječe vodovodne naprave.
    - Projektant in vsakokratni lastnik ali uporabnik nepremičnin, ki se oskrbuje z vodo iz vodovodov v upravljanju Vodovodov in kanalizacije d.d., se obvezuje izpolnjevati vse obveznosti po veljavnem Tehničnem pravilniku za vodovod.
    - Stavbe ali gradbenega inženirskega objekta, za katerega odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode ni urejeno v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi pri odvajanju odpadne vode, in predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, izvajalec javne službe ne sme priključiti na javni vodovod (11. člen Uredbe o oskrbi s pitno vodo).
  - mnenje družbe Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica, št. 1264034 z datumom 7. 6. 2021 (za gradnjo v varovalnem pasu elektroenergetskih omrežij):
    - Investitor je dolžan najmanj 8 dni pred pričetkom del pisno sporočiti Elektru Primorska d.d. lokacijo z nameravano gradnjo in datum začetka gradnje.
    - Najmanj 8 dni pred pričetkom del je potrebno obvestiti Elektro Primorska d.d., ki bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh obstoječih podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju.
    - Pri delih v bližini električnih vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise za delo v bližini naprav pod napetostjo.
    - Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav je možno izvajati samo ročno in pod nadzorom predstavnika družbe Elektro Primorska d.d..
    - Morebitne poškodbe elektroenergetskih vodov oziroma naprav je potrebno javiti na nadzorništvo Nova Gorica.
    - Vso elektroenergetsko infrastrukturo je v fazi PZI potrebno projektno obdelati v skladu s pogoji, SONDO ter veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
  - mnenje Plinovodi d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana št. S21-286/P-NG/RKP z datumom 24. 5. 2021 (za gradnjo v varovalnem pasu plinovoda) :
  - mnenje Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa, TKO zahodna Slovenija, Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica, št. 95847-NG/841-RS z datumom 11. 5. 2021 (za gradnjo v varovalnem pasu telekomunikacijskega voda):

- mnenje družbe SŽ – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, št. 31002-590/2018-24 z datumom 24. 6. 2021 (za gradnjo v varovalnem pasu železniške proge):
  - V primeru, da bo izvajalec del za gradbišče uporabljal obstoječo traktorsko pot na desni strani železniške proge, bo moral v skladu s 85. člena Zakona o varnosti v železniškem prometu, pred pričetkom del SŽ Infrastrukturi d.o.o. predložiti varnostni načrt z opredeljenimi varnostnimi ukrepi v nevarnem železniškem območju ter vlogo za pridobitev dovoljenja za delo na železniškem območju.
  - Vsa dela se bomo moral izvajati strokovno pravilno, v skladu z veljavnimi predpisi in navodili ter pod nadzorom delavcev SŽ Infrastrukture d.o.o.
  - Pri izvedbi dej je potrebno upoštevati pogoje menja št. 31002-590/2018-9 z datumom 22. 2. 2019 in 31002-590/2018-12 z dne 13.11.2019.
  - Železniški signalnovarnostni (SV), telekomunikacijski (TK) in elektroenergetski (EE) kablji so na tem območju položeni ob desni strani, vzporedno z železniško progo, v dvodelna betonska korita (DBK), ki so na terenu vidna, in v zemeljsko kabelsko traso. Gradbeni jami, ki bosta služili za potrebe podprtja železniške proge, morata biti oddaljeni najmanj 3,0 m od obstoječih kabelskih tras. Enak odmik velja za izvedbo kabelskih jaškov na mestu križanja.
 

Kabelske trase je treba pred začetkom del zakoličiti, vsa gradbena dela pri podprtvanju železniške proge pa izvajati pod strogim nadzorom s strani SŽ – infrastrukture, d.o.o., Službe za EE in SVTK, Pisarne SVTK Postojna, Kolodvorska 25, 6230 Postojna, ki jih je treba obvestiti vsaj tri dni pred začetkom del (kontaktna oseba je g. Česnik, GSM 031 788 562 ali el. naslov: dejan.cesnik@slo-zeleznice.si).

Stroški zakoličbe in nadzora bremenijo investitorja, zato je treba na prej navedeni naslov poslati ustrezno naročilnico.

Po končanih delih je treba na naslov Pisarne SVTK Postojna poslati detajl in točno kilometražo križanja komunalne infrastrukture z železniško progo in kabelskimi trasami.
  - Pred začetkom del je treba zakoličiti NN energetske kable SŽ – Infrastrukture, d.o.o., Službe EE in SVTK, Pisarne EE Ljubljana, Trg OF 5, 1000 Ljubljana za opozarjanje in javljanje plazov (NOJP).
 

Dela je treba izvajati pod nadzorom prej navedene službe, ki jo je treba obvestiti vsaj 8 dni pred začetkom del (kontaktna oseba je g. Širok, Delovišče El Nova Gorica, telefon št. 01 29 63 948 ali el. naslov: dejan.sirok@slo-zeleznice.si).

Stroški nadzora in zakoličbe bremenijo investitorja, zato je treba na zgoraj navedeni naslov poslati ustrezno naročilnico.
  - V primeru, da se bo ob gradnji izkazalo, da so potrebni posegi v obstoječe trase NN energetske kablov, stroški izdelave projektne dokumentacije in izvedbe del bremenijo investitorja oz. izvajalca.
 

Za vso škodo, ki bi nastala na elektroenergetskih napravah v času izvajanja del, odgovarja investitor oziroma izvajalec del.

Stroški nadzora bremenijo investitorja.
  - Na zemljišče – javno železniško infrastrukturo ni dovoljeno odlagati nobenega materiala. V primeru poškodbe ali premaknitve mejnih kamnov, mora investitor, na svoje stroške, pri pooblaščen geodetski organizaciji naročiti obnovo teh.
  - Pri izvajanju del na območju železniške proge je prepovedano vsakršno gibanje v območju proge oziroma prečkanje proge brez nadzora upravljalca javne železniške infrastrukture.
  - SŽ – Infrastruktura, d.o.o., Službe za gradbeno dejavnost, Pisarna Postojna, si pridružuje pravico predpisati dodatne pogoje za predvideno gradnjo, v kolikor bi se pred ali med gradnjo ugotovila nova dejstva.
  - Pred izdajo gradbenega dovoljenja ali drugega ustreznega upravnega akta, ki mora vsebovati določila tega mnenja, v železniškem varovalnem pragovnem pasu ni dovoljeno izvajati nobenih del.
  - Gradnja je predvidena ob železniški progi, na kateri se dnevno izvaja železniški promet, zato investitor, v primeru da ne predvidi vseh ukrepov za varovanje pred hrupom, ni upravičen do kasnejše zahteve izvedbe protihrupnih ukrepov in do povračila odškodnin zaradi obratovanja in vzdrževanja železniške proge (tresljaji, ...). Investitor in njegovi pravni nasledniki so dolžni povrniti SŽ-Infrastrukturi d.o.o., vso škodo, ki b na javni železniški infrastrukturi nastala zaradi gradnje, obstoja in uporabe objekta.

5. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.
6. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
7. Posebnih stroškov postopka ni bilo.

### O b r a z l o ž i t e v :

Pri tukajšnjem upravnem organu je družba ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje, ki jo po pooblastilu zastopa ARTI INŽENIRING d.o.o., Ulica Ivana Suliča 6 A, 5290 Šempeter pri Gorici, dne 30. 6. 2021 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo 23 enostanovanjskih atrijskih hiš s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo na parc. št. 2665/1, 2665/2, 2665/3, 2665/4, 2665/5, 2665/6, 2665/7, 2665/8, 2665/9, 2665/10, 2665/12, 2665/13, 2665/14, 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/20, 2665/21, 2665/22, 2665/23, 2665/24, 2665/25, 2665/29, 2665/32, 2665/37, 2665/40, 2665/42, 2665/43, 2665/44 in 2665/45 k.o. Solkan in gradnjo fekalnega kanala S2 na parc. št. 2665/40 in 2665/10 k.o. Solkan, vodovodnega ter hidrantnega omrežja na parc. št. 2665/10 in 2665/40 k.o. Solkan.

Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je bilo priloženo:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 34/20, z datumom april 2020, ki jo je izdelal projektant OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana, ki vsebuje tudi obvestilo Direkcije RS za vode, Sektor območja Soče št. 35508-3418/2021-2 z datumom 21. 6. 2021, iz katerega je razvidno, da ni potrebo pridobiti vodnega mnenja, ker se poseg ne nanaša na poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču, sklep Agencije RS za okolje Ljubljana, št. 35405-181/2020-4 z datumom 30. 10. 2020, iz katerega je razvidno, da se predhodni postopek ustavi, ker ne gre za poseg v okolje, za katerega se izvede predhodni postopek, soglasje zastopnika družbe Eta invest d.o.o. z dne 22. 6. 2021, soglasje z dne 29. 6. 2020, iz katerega je razvidno, da soglaša z gradnjo enostanovanjskih stavb po projektni dokumentaciji št. 24/19 z datumom september 2019 in št. 34/20 z datumom april 2020, ki jo je izdelala družba Ofis d.o.o. Ljubljana, soglasje Mestne občine Nova Gorica št. 3513-50/2021-2 z datumom 28. 6. 2021 za manjši odmik in mnenje Mestne občine Nova Gorica št. 3512-0150/2021-2 z datumom 28. 6. 2021 o skladnosti gradnje s prostorskim aktom;
- pooblastilo družbe ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje družbi ARTI INŽENIRING d.o.o., Ulica Ivana Suliča 6 A, 5290 Šempeter pri Gorici z datumom 19. 3. 2021;
- fotokopija pogodbe o prestavitvi in izbrisih služnosti, sklenjeno med investitorko in z datumom 29. 6. 2020;
- pogodba o opremljanju sklenjena med investitorko in Mestno občino Nova Gorica, št. 354-95/2019-27 z datumom 23. 12. 2019;
- aneks št. 1 k pogodbi o opremljanju sklenjena med investitorko in Mestno občino Nova Gorica, št. 354-95/2019-21 z datumom 19. 3. 2020;
- aneks št. 2 k pogodbi o opremljanju sklenjena med investitorko in Mestno občino Nova Gorica, št. 354-95/2019-28 z datumom 30. 6. 2020.

Med postopkom je upravni organ pridobil oziroma mu je bilo predloženo:

- dopolnitev 1 z dne 23. 7. 2021, ki vsebuje overjen dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij med investitorko ter z dne 22. 7. 2021, iz katerega je razvidno, da brezpogojno in nepreklicno soglašata k gradnji Soških vil v Solkanu, vse po projektni dokumentaciji št. 34/20 z datumom april 2020, ki jo je izdelala družba Ofis arhitekti d.o.o.;
- fotokopijo vloge za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka s stampiljko prejema 30. 6. 2021 ter dopis Mestne občine Nova Gorica, št. 354-136/2021 z datumom 22. 7. 2021 o seznanitvi z izračunom;
- dopolnitev 2 z datumom 6. 8. 2011, ki vsebuje uskladitev grafičnega in tekstualnega dela

DGD (dimenzije objektov);

- izjava Mestne občine Nova Gorica z dne 9. 8. 2021, iz katere je razvidno, da je vloga za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka postala popolna dne 30. 6. 2021.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je upravni organ v skladu z določili prvega odstavka 43. člena GZ, preveril ali so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer: ali je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora; ali sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice ter ali je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ; ali je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj; ali iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba; ali nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave; ali je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena GZ, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo; ali je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu GZ, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča ter ali je plačan komunalni prispevek oz. so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Upravni organ je najprej preveril, ali je v konkretnem primeru izkazana pravica graditi. Investitorica družba ETA INVEST d.o.o. je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnica zemljišč parc. št. 2665/1, 2665/2, 2665/3, 2665/4, 2665/5, 2665/6, 2665/7, 2665/8, 2665/9, 2665/10, 2665/12, 2665/13, 2665/14, 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/20, 2665/21, 2665/22, 2665/23, 2665/24, 2665/25, 2665/29, 2665/32, 2665/37, 2665/40, 2665/42, 2665/43, 2665/44 in 2665/45 k.o. Solkan, na katerih je predvidena gradnja 23 enostanovanjskih atrijskih hiš s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, fekalnega kanala S2, vodovodnega in hidrantnega omrežja.

Iz zemljiške knjige nadalje izhaja, da je pri nepremičninah parc. št. 2665/26 in 2665/27, obe k.o. Solkan, v korist služnostnega upravičenca z imenom Italia vknjižena neprava stvarna služnost z vsebino: »služnostna pravica peš hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili vzdolž severne in severozahodne strani parc. št. 1369/2 in 1370/2 k.o. Solkan v korist kot zemljiškooknjižnega lastnika parc. št. 1372, 1373 in 153/2 vse k.o. Solkan na območju Republike Italije«. Investitorica je v zvezi z opisano služnostjo predložila Pogodbo o prestavitvi in izbrisih služnosti, sklenjeno med investitorico in dne 29.6.2020, ki se nahaja v DGD. V DGD se nahaja tudi pisna izjava z dne 29.6.2020, iz katere izhaja, da imenovani soglašata z nameravano gradnjo.

Glede na vse navedeno je upravni organ ugotovil, da je investitorica izkazala pravico graditi.

Zemljišče s predvideno gradnjo 23 enostanovanjskih atrijskih hiš s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo na parc. št. 2665/1, 2665/2, 2665/3, 2665/4, 2665/5, 2665/6, 2665/7, 2665/8, 2665/9, 2665/10, 2665/12, 2665/13, 2665/14, 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/20, 2665/21, 2665/22, 2665/23, 2665/24, 2665/25, 2665/29, 2665/32, 2665/37, 2665/40, 2665/42, 2665/43, 2665/44 in 2665/45 k.o. Solkan in gradnjo fekalnega kanala S2 na parc. št. 2665/40 in 2665/10 k.o. Solkan, vodovodnega in hidrantnega omrežja na parc. št. 2665/10 in 2665/40 k.o. Solkan, se nahajata na območju, kjer gradnjo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS št. 13/2018 – uradno prečiščeno besedilo, 30/2018, v nadaljevanju: Odlok).

Iz grafičnega dela Odloka je razvidno, da je zemljišče s predvideno gradnjo enostanovanjskih stavb po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, po

podrobnejši namenski rabi prostora kot SS – stanovanjske površine, po členitvi podrobne namenske rabe prostora pa kot SSs – strnjena individualna gradnja. Predmetno zemljišče spada v enoto urejanja prostora (EUP) SO-08/01.

V 76. členu Odloka je določeno, da so območja SSs – strnjena individualna gradnja v osnovi namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Med drugim so dovoljenje tudi 111 enostanovanjske stavbe in 1242 – garažne stavbe.

V 76. členu Odloka je nadalje predpisan faktor zelenih površin Z: 0,3. Odlok ob tem navaja, da faktorja ni potrebno upoštevati v jedrih naselij. Predpisan je tudi faktor zazidanosti FZ: 0,8, pri čemer faktorja ni potrebno upoštevati v jedrih naselij. Dopustna etažnost je P+2. Odlok v 76. členu določa tudi naslednja merila in pogoje za oblikovanje: Stavbe, grajene v strnjenem nizu, morajo biti postavljene z glavno fasado na gradbeno linijo ob najpomembnejši odprti javni prostor. Pritličje z glavnim vhodom na glavni fasadi je pri novogradnjah prilagojeno javnim programom. Nezahtevni objekti za lastne potrebe se na parceli objekta gradijo za glavno stavbo, tako da oblikujejo notranje dvorišče.

V skladu z določilom 4. odst. 37. člena Odloka, v primeru, da so podrobni PIP drugačni od splošnih PIP, veljajo podrobni PIP. Podrobni prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) za enoto urejanja prostora (EUP) SO-08/01 tako določajo: Od stanovanjskih dovoljena le gradnja enostanovanjskih stavb. Dovoljena etažnost: P+1. Minimalna velikost parcele objekta: 250 m<sup>2</sup>. Potrebno je zagotoviti 1PM/5 stanovanjskih stavb za obiskovalce. Zgradi se povezovalna cesta med ulicama Velika pot in Pot na Breg, ob njej mora biti omogočena gradnja dvosmerne kolesarske steze (širina 2 x 1,5 m) in hodnik za pešce. Povezovalna cesta dopušča tudi promet s kmetijskimi stroji. Na stiku enote z območjem gospodarske cone se mora zaradi hrupa zagotoviti ustrezen odmik stanovanjskih objektov in zeleni pas.

Podrobni PIP za enoto urejanja prostora SO še določajo: Solkan – naselje: v delu, ki je prepoznan za naselbinsko kulturno dediščino, se zaščiti in varuje zgodovinski značaj naselja, prepoznavna lega v prostoru, značilna naselbinska zasnova, odnos med posameznimi stavbami in odprtim prostorom, robove naselja in vedute nanj. Ohraniti je potrebno ključne elemente naselbinske zasnove, predvsem občestni stavbeni niz ob Ulici IX korpusa z notranjimi dvorišči, robove naselja in vedute na okoliško krajino. Pri vilah se ohranja razmerje med odprtim in pozidanim prostorom. Enote KD se varuje na avtentični lokaciji v okviru varovanega območja.

V DGD je uvodoma pojasnjeno, da je predvidena gradnja stanovanjske stavbe, nadstreška za avto in kolesarnice, kar vse skupaj tvori enoten objekt, saj so vsi trije elementi konstrukcijsko povezani. Vsaka stavba ima tudi ograjen vrt, pri čemer bo višina predvidene ograje 2,0 m in bo transparentna. V DGD je opredeljeno, da ograja spada med enostavne objekte in ni predmet gradbenega dovoljenja.

Iz DGD nadalje izhaja, da bo velikost parcele vsake izmed enostanovanjskih stavb minimalno 251 m<sup>2</sup>. Iz vsega navedenega izhaja, da je predvidena gradnja v skladu s podrobnimi PIP za enoto urejanja SO-08/01.

V zvezi s podrobnimi PIP za enoto urejanja prostora SO je v DGD pojasnjeno, da gradnja novih stanovanjskih hiš ne posega na območje naselbinske kulturne dediščine.

Predvidena gradnja je skladna tudi s tistimi splošnimi PIP iz 76. člena Odloka, ki v konkretnem primeru veljajo poleg podrobnih PIP. In sicer iz DGD izhaja, da je predvidena gradnja enostanovanjskih stavb, spremljajoče dejavnosti niso predvidene. Stavbe so po pretežnem namenu klasificirane kot enostanovanjske stavbe, posamezni deli pa so klasificirani 11100 – enostanovanjske stavbe (84,04 %) in 12420 – garažne stavbe (15,96 %), kar je oboje dopustno na območju namenske rabe SSs. Za vsako stavbo sta v DGD podana faktor zazidanosti (FZ), ki ne presega najvišjega dopustnega 0,8, in faktor zelenih površin (Z), ki je pri vsaki stavbi višji od minimalnega predpisanega 0,3. V DGD je še navedeno, da so glavne fasade objektov obrnjene na osrednji javni prostor soseske, javni program ni predviden.

V skladu z Odlokom je tudi gradnja predvidene fekalne kanalizacije. Člen 75. Odloka namreč določa, da če ta Odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na vseh vrstah namenskih rab dopustna tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini: lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna)

komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje. Gradnja predvidene fekalne kanalizacije - klasifikacija 22231 – cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) in vodovoda - klasifikacija 22221 – lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo je torej na obravnavanem območju dopustna.

Člen 44. Odloka med drugim v 1. in 2. odst. določa, da morajo biti razmiki med stavbami najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta. Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen pri manj zahtevnih objektih najmanj 4 m. Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežja gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje. Tretji odstavek istega člena med drugim določa, da če so odmiki objektov od meja sosednjih parcel manjši, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. V 4. odst. 44. člen Odloka določa, da je mogoče na parcelni meji graditi, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih podeželskih naselij, ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist. Peti odstavek 44. člena Odloka pa določa, da se ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena lahko gradi do parcelne meje, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjene mestnega jedra, obstoječih uličnih nizov in pri atrijskih hišah. Na območjih strnjene gradnje je dovoljena gradnja novega objekta na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja). V primeru ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. V 6. odstavku 44. člena Odloka je določeno, da ne glede na določbe prejšnjih odstavkov razdalja med licema dveh stanovanjskih stavb ne sme biti manjša od višine kapi višje stavbe. Kadar se nova stavba gradi južno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora razdalja med njunima licema znašati 1,5 višine kapi nove stavbe, če pa tako izračunana razdalja ne preseže višine kapi obstoječe stavbe, mora biti razdalja med njunima licema vsaj enaka višini kapi obstoječe stanovanjske stavbe. V kolikor so spodnje etaže stanovanjskih stavb v celoti namenjene drugi dejavnosti, se določbe o razdaljah med lici stanovanjskih stavb smiselno upoštevajo le za stanovanjske etaže stavb. Odlok v 21. odstavku 3. člena opredeljuje lice stanovanjske stavbe kot fasado, kjer so odprte dnevnih bivalnih prostorov stanovanja, kot so dnevna soba, kuhinja, balkoni pred njimi in terasa.

V DGD je v zvezi s predpisanimi odmiki navedeno, da ker gre za strnjeno gradnjo triindvajsetih atrijskih hiš, se posamezen objekt s treh strani gradi do parcelne meje, s prednje strani pa je najmanjši odmik najmanj 1,5 m. Razmiki med objekti ustrezajo svetlobno tehničnim, požarno varnostnim ter sanitarnim pogojem, parcela objekta omogoča rabo ter vzdrževanje. V grafičnem prikazu s št. risbe U4 so za vsako stavbo tudi prikazani in navedeni odmiki. Objekt 6 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/38, 2665/39, 2665/28, 2665/27, 2665/24 in 2665/40 k.o. Solkan in bo odmaknjen od parcele št. 2665/10 k.o. Solkan 1,23 m. Objekt 7 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/25, 2665/27, 2665/28, 2665/23, 2665/30 in 2665/10 k.o. Solkan. Objekt 8 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/24, 2665/28, 2665/31, 2665/22 in 2665/10 k.o. Solkan. Objekt 9 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/23, 2665/32, 2665/9, 2665/10 k.o. Solkan, od parcele 2665/33 k.o. Solkan bo odmaknjen 2,46m in od parcele 1375/4 k.o. Solkan 2,63m. Objekt 10 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/8, 2665/10, 2665/22 k.o. Solkan, od parcele 1375/5 k.o. Solkan bo odmaknjen 8,17 m, od parcele 1375/4 k.o. Solkan 4,14m in od državne meje 5,68m. Objekt 11 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/9, 2665/10 in 2665/7 k.o. Solkan, od državne meje pa bo oddaljen 5,68 m. Objekt 12 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/8, 2665/10 in 2665/6 k.o. Solkan, od državne meje pa bo oddaljen 5,68 m. Objekt 13 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/7, 2665/10 in 2665/5 k.o. Solkan, od državne meje pa bo oddaljen 5,68 m. Objekt 14 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/6, 2665/10 in 2665/4 k.o. Solkan, od državne meje pa bo oddaljen 5,67 m. Objekt 15 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/5, 2665/10 in 2665/1 k.o. Solkan, od državne meje pa bo oddaljen 5,66 m. Objekt 16 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/4, 2665/10 in 2665/2 k.o. Solkan, od parcele 2665/11 k.o. Solkan bo odmaknjen 2,08 m, od državne meje pa 5,66 m. Objekt 17 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/10, 2665/14, 2665/13 in 2665/15 k.o. Solkan in bo odmaknjen od parcele 2665/11 k.o.

Solkan 6,78 m. Objekt 18 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/14, 2665/12 in 2665/10 k.o. Solkan, in od parcele 2665/11 k.o. Solkan 1,20 m. Objekt 19 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/12, 2665/10 in 2665/14 k.o. Solkan. Objekt 20 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/15, 2665/13, 2665/12 in 2665/10 k.o. Solkan. Objekt 21 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/17, 2665/20, 2665/21 in 2665/10 k.o. Solkan. Objekt 22 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/16, 2665/20, 2665/19, 2665/18 in 2665/10 k.o. Solkan. Objekt 23 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/17, 2665/19, 2665/42, 2665/43, 2665/44, 2665/40 in 2665/10 k.o. Solkan. Objekt 24 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/40, 2665/45 in 2665/42 k.o. Solkan, od parcele 2665/41 k.o. Solkan bo odmaknjen 3,47 m. Objekt 25 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/16, 2665/20 in 2665/10 k.o. Solkan. Objekt 26 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/16, 2665/17, 2665/19, 2665/21 in 2665/10 k.o. Solkan. Objekt 27 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/20, 2665/17, 2665/18, 2665/45, 2665/42 in 2665/10 k.o. Solkan, od parcele 2665/40 k.o. Solkan bo oddaljen 1,37 m. Objekt 28 bo grajen do parcelne meje s parcelami 2665/40, 2665/44, 2665/45 in 2665/43 k.o. Solkan. Investitorica je predložila soglasje Mestne občine Nova Gorica št. 3513-50/2021-2 z datumom 28. 6. 2021 za manjši odmik od parc. št. 2665/11 in 2665/41 k.o. Solkan, ki je v njeni lasti, od katerih bodo objekti odmaknjeni manj kot 4 metre. Za manjši odmik od parc. št. 1375/4 k.o. Solkan je investitorica predložila overjen dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij, iz katerega izhaja, da solastnika brezpogojno in nepreklicno soglašata s predvideno gradnjo, vse po projektni dokumentaciji št. 34/20 z datumom april 2020, ki jo je izdelala družba Opis arhitekti d.o.o. Lastnica preostalih zemljišč, od katerih bodo stavbe odmaknjene manj kot 4 metre, pa je investitorica.

V DGD je tudi navedeno, da razdalja med lici dveh posameznih stanovanjskih stavb ni manjša od višine kapi višje stavbe. Višina predvidenih stavb znaša 6,85m. Stavbe se ne gradijo južno od obstoječih stanovanjskih stavb, zato ni potrebno, da bi minimalna razdalja med njunima licema morala znašati 1,5 višine kapi nove stavbe ( $6,85 \times 1,5 = 10,28$  m). Zaradi severne lege predvidenih novih objektov od obstoječih objektov, novi objekti ne mečejo sence na njih. Poleg tega pa so z vidika osončenosti odmiki zadostni.

Člen 46. Odloka med drugim v 1. in 2. odstavku določa, da morajo vsi objekti in prostorske ureditve spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse. Barva in tekstura fasade objekta morata biti določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. V 5. odst. 46. člena Odloka je predpisano, da klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode). Po 6. odstavku istega člena je potrebno elektro omarice, omarice plinskih telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče.

V DGD je v zvezi z zahtevami 46. člena Odloka navedeno, da predvidena zazidava sledi okoliški tipologiji prostostojećih hiš, ki so obdane z vrtovi in zelenjem in sledi konceptu "hiš v mestnem okolju". Na zemljišču za gradnjo je predvidena izvedba triindvajsetih enostanovanjskih objektov, ki so razvrščeni v nizu. Niz sledi obliki zemljišča za gradnjo. Arhitekturno oblikovanje objekta sledi zasnovi optimalnega stanovanjskega tlorisa, s funkcionalno razporejenimi prostori. Organske oblike hiš se povežejo s predvideno zazelenitvijo in vpnejo v obstoječo krajino. Z oblikovanjem javnih ter zasebnih prostorov je zazidava dodatno razgibana in nudi raznolika prostorska doživetja. Delitve med objekti nudijo zasebnost stanovalcem ter hkrati kot oblikovni element povezujejo niz triindvajsetih hiš v enovito in prepoznavno celoto. Kot zaključni fasadni sloj je predvidena obloga iz fasadne opeke, lepljene na obodne stene. Barva fasadne opeke v opečni barvi. Na glavni fasadi je predvidena obloga iz macesnovih letev, pritrjenih na leseno podkonstrukcijo. Isto se obloga iz macesnovih letev položi pod nadstrešek balkona, medtem ko je nadstrešek nad pritličjem izveden kot kontaktna fasada. Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav bodo nameščene v sklopu nadstreška za avtomobile, na neizpostavljenem delu ter javno dostopne. Klimatske naprave ne bodo nameščene na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov. Namestitev klimatskih naprav ne bo imela motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje.

Po določbi prvega odstavka 48. člena Odloka je potrebno pri gradnji novega objekta in spremembi namembnosti na parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne ali garažne površine, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. V skladu z 49. členom je število parkirnih mest (PM) za enostanovanjske stavbe 3PM/stanovanje. Sedmi odstavek 48. člena Odloka še določa, da je potrebno parkirne površine na nivoju terena, ki obsegajo več kot 10 PM, ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 5 PM.

Iz DGD izhaja, da so za posamezen enostanovanjski objekt pod nadstrešnico v sklopu objekta zagotovljena 3 parkirna mesta za avtomobile, ob vsakem objektu je predvidena tudi zaprta kolesarnica. Poleg tega so za celotno sosesko namenjeni 2 dodatni parkirni mesti za obiskovalce. Parkirišča za obiskovalce bodo ozelenjena z drevesi. Upravni organ ugotavlja, da je bilo z gradbenim dovoljenjem št. 351-389/2020/49 z datumom 27. 10. 2020, s katerim se je dovolila gradnja 5 enostanovanjskih stavb za celotno sosesko namenilo 4 dodatna parkirna mesta za obiskovalce, ki bodo ozelenjena z drevesi, skupaj bo za obiskovalce namenjenih 6 PM (28/5). Po eno funkcionalno drevo se zasadi v atriju posamezne stanovanjske hiše. Navedeno je v skladu z Odlokom.

Prvi odstavek 54. člena Odloka med drugim določa, da je potrebno objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo (oskrba s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadne vode ter dostop do javne ceste) in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis. Po 2. odstavku istega člena je na območjih opremljenih s toplovodom ali plinovodom priključevanje nanju določeno v energetske zasnovi občine. Tretji odstavek določa, da morajo imeti vsi objekti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov. 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 in zato ni mogoča priključitev na infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo, 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 (4. odstavek 54. člena Odloka).

Iz DGD je razvidno, da zemljišče za gradnjo triindvajsetih objektov ni komunalno opremljeno. Iz DGD je razvidno, da se bo komunalna oprema zgradila na podlagi pogodbe o opremljanju za izgradnjo komunalne opreme na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Soške vile v Solkanu«, št. 354-95/2019-17 z datumom 23.12.2019, aneksom št. 1 k pogodbi o opremljanju št. 354-95/2019-21 z datumom 18. 3. 2020 ter aneksom št. 2 k pogodbi o opremljanju št. 354-95/2019-28 z datumom 29. 6. 2021, sklenjeni med investitorico in Mestno občino Nova Gorica DGD. V DGD se nahajata tudi sklep Agencije Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana št. 35405-181/2020-4 z dne 30. 10. 2020, s katerim je bila zavržena zahteva investitorke za izvedbo predhodnega postopka. Iz sklepov izhaja, da ni pravne podlage za uvedbo predhodnega postopka, saj nameravani poseg ne dosega pragov iz Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20).

Sočasno z gradnjo objektov se bo izgradilo tudi fekalni kanal S2, novo vodovodno omrežje in NN priključek, vse po zemljiščih, ki so v lasti investitorke. Meteorne vode bodo ponikale na posameznih parcelah znotraj naselja. Iz DGD izhaja, da je NN priključek (kabelski vod 1 kV) enostaven objekt, za katerega ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja.

Pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja za zgoraj navedene stanovanjske hiše je zgrajena komunalna infrastruktura in pridobljeno uporabno dovoljenje za zgrajeno infrastrukturo.

Iz DGD izhaja, da bo posamezen objekt priključen na vso predpisano gospodarsko javno infrastrukturo. Na robu soseske bo urejen ekološki otok, in sicer na parceli št. 2665/40 k.o. Solkan. Podjetje za odvoz odpadkov izvaja reden odvoz komunalnih odpadkov na omenjenem območju. Dostopnost komunalnim vozilom je urejena v skladu z ustreznimi predpisi. Predvidene

stanovanjske stavbe se bodo ogrevale s toplotnimi črpalkami. Po navedbah v DGD je ta način ogrevanja skladen z zahtevami Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (UL RS, št. 52/10) glede uporabe obnovljivih virov energije v stavbah ter najbolj ustrezen glede na zasnovane soseske, ki jo bodo sestavljale ločene individualne enodružinske stanovanjske hiše. Ta način ogrevanja prav tako ne otežuje fazne izvedbe, ne vključuje toplotnih izgub in pomeni manjše onesnaženje zraku. Predvideni sistem za ogrevanje je skladen z Lokalnim energetskim konceptom Mestne občine Nova Gorica ter akcijskim načrtom za obnovljive vire energije za obdobje 2010-2020 (AN OVE, julij 2010), ki glede energentov za ogrevanje prednost daje obnovljivim virom energije.

Upravni organ je ugotovil, da je predvidena gradnja skladna tudi z ostalimi predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, kar izhaja iz soglasij in pozitivnih mnenj k predmetnemu gradbenemu posegu, in sicer mnenja Mestne občine Nova Gorica št. 3512-0149/2021-3 z datumom 10. 6. 2021 za gradnjo v varovalnem pasu javne ceste, mnenja družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. V – 125/2020 z dne 10.7.2020 za gradnjo v varovalnem pasu vodovoda in št. K-153D/2021 z dne 21. 6. 2021 za gradnjo v varovalnem pasu kanalizacije, mnenja družbe Plinovodi d.o.o., št. S21-286/P-NG/RKP z datumom 24. 5. 2021 za gradnjo v varovalnem pasu plinovoda, mnenja družbe SŽ – Infrastruktura d.o.o., št. 31002-590/2018-24 z datumom 24. 6. 2021 za gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, mnenje družbe Telekom Slovenije d.d., št. 95847-NG/841-RS z datumom 11. 5. 2021 za gradnjo v varovalnem pasu telekomunikacijskega ter mnenje družbe Elektro Primorska d.d., št. 1264034 z datumom 7. 6. 2021 za gradnjo v varovalnem pasu električnega voda.

Upravni organ je sledil mnenjem mnenjedajalcev, saj meni, da so le-ti zaradi svoje pristojnosti in usposobljenosti podali strokovno oceno o skladnosti nameravane gradnje s predpisi, ki so podlaga za izdajo teh mnenj.

Upravni organ je z vabilom z dne 5. 7. 2021 v skladu z drugim odstavkom 36. člena GZ povabil k udeležbi v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja lastnike zemljišč, ki mejijo na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja in niso v lasti investitorke in sicer solastnika parc št. 1375/5 in 1375/4 k.o. Solkan. V vabilu jih je opozoril, da če v določenem 8-dnevem roku od vročitve vabila svoje udeležbe v postopku ne priglasijo, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne morejo vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nimajo pravice do pritožbe. Na podlagi prejetega vabila so priglasili udeležbo v postopek

Imetnik nepravne stvarne služnosti na nepremičninah parc. št. 2665/26 in 2665/27, obe k.o. Solkan, je svoje strinjanje z nameravano gradnjo izrazil v pisni izjavi z dne 29.6.2020. V 39. členu Gradbenega zakona je določeno, da investitor lahko predloži pisne izjave strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo. Šteje se, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in da se z njo strinja. V takem primeru se stranka ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se ji gradbeno dovoljenje samo vroči. V skladu z navedenim se gradbeno dovoljenje samo vroči.

Dne 23. 7. 2021 je upravni organ prejel overjen dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij med investitorko ter z dne 22. 7. 2021, iz katerega je razvidno, da brezpogojno in nepreklicno soglašata k gradnji Soških vi v Solkanu, vse po projektni dokumentaciji št. 34/20 z datumom april 2020, ki jo je izdelala družba Ofis arhitekti d.o.o., zato ustne obravnave ni razpisal. Strankama se gradbeno dovoljenje samo vroči.

Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant družba OFIS arhitekti d.o.o., Beethovnova ulica 9, Ljubljana (zanj odgovorna oseba Rok Oman) in vodja projekta Špela Videčnik, uni. dipl. ing. arh., ki je bila v času izdelave dokumentacije vpisana v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS), A-1072. Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je tudi njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene zahteve, ki jih predpisuje GZ.

Upravni organ je dne 3. 8. 2021 prejel fotokopijo dopisa Mestne občine Nova Gorica št. 354-136/2021 z datumom 22. 7. 2021, s katerim je bila investitorka seznanjena z izračunom višine

komunalnega prispevka. Na poizvedbo upravnega organa je Mestna Občina Nova Gorica po elektronski pošti dne 9. 8. 2021 sporočila, da je bila vloga za odmero komunalnega prispevka popolna dne 30. 6. 2021. Dopis o seznanitvi z izračunom je bil izdan dne 22. 7. 2021, to je po poteku 15-dnevnega roka od popolnosti vloge. Ker odločba o odmeri komunalnega prispevka ni bila izdana v roku 15 od popolne vloge, plačilo komunalnega prispevka v skladu s 5. odst. 221. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur.l. RS št. 61/2017) ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Na podlagi 3.g, 3.h in 3.i člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Ur.l. RS, št. 55/03-UPB1, 43/11, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1d) je upravni organ na podlagi podatkov iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter z vpogleda v evidenco dejanske rabe zemljišč in elektronsko bazo zemljiškega katastra ugotovil, da so nekatera zemljišča s predvideno gradnjo, to je parceli št. 2665/29 in 2665/32 k.o. Solkan, po dejanski rabi kmetijsko zemljišče z boniteto več kot 50. Investitor je zato plačal odškodnino zaradi spremembe namembnosti v znesku 1.100,00 EUR, odmerjeno z odločbo št. 351-434/2021/4 z dne 7. 7. 2021.

Investitor je plačal upravno takso za vlogo (tar. št. 1 ZUT) in dovoljenje (tar. št. 40/č ZUT) v višini 967,40 EUR.

Upravni organ je pred izdajo dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji 43. člena GZ, zato je odločil kot je navedeno v izreku dovoljenja.

Izrek o stroških temelji na 113. členu Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/06-u.p.b., 126/07, 65/08 in 8/10).

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana v roku 8 dni od dneva vročitve. Pritožba se lahko pošlje priporočeno po pošti, vložiti neposredno, ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica. Stranka se lahko odpove pravici do pritožbe.

Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v višini 18,10 EUR, po tarifni št. 2 ZUT.

Pripravila:  
Tanja Berginc Cigoj  
višja svetovalka



mag. Elena Hari Pertovt  
vodja Oddelka za okolje in prostor



Vročiti:

- Artí inženiring d.o.o., Ulica Ivana Suliča 6 A, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- 
- 
- 
- Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica - osebno
- Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., info@vik-ng.si – po e-pošti
- Telekom Slovenije d.d., robert.scuka@telekom.si – po e-pošti
- Elektro Primorska, valter.kocevar@elektro-primorska.si – po e-pošti
- Plinovodi d.o.o., info@plinovodi.si – po e-pošti
- SŽ – Infrastruktura d.o.o., vposta.infra@slo-zeleznice.si - po e-pošti
- Mestna občina Nova Gorica, mestna.obcina@nova-gorica.si – po e-pošti
- Inšpektorat RS za okolje in prostor, irsop.oe-ng@gov.si – po e-pošti

