

DOPOLNJENI OSNUTEK

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. List RS št. 33/2007) in 18. člena statuta Občine Miren Kostanjevica (Uradni list RS 112/2007) je Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica na seji dne 2009 sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju opuščene gramoznice »Primorje d.d. Ajdovščina« v Mirnu

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju opuščene gramoznice »Primorje d.d. Ajdovščina« v Mirnu (Uradno glasilo št. 6/2000, Ur. list RS št. 79/2006), spremembe in dopolnitve je izdelala družba KREADOM d.o.o..
Spremembe in dopolnitve obsegajo spremembe v posameznih členih odloka in spremembe v grafični prilogi odloka.

2. člen

Drugi odstavek 3. člena se spremeni tako, da glasi:
»Območje zajema v celoti parcele št. 15/19, 15/21, 15/18, 15/23, 15/24, 15/22, 892/3, 892/2, 12/11, 12/12, 12/9, 12/10, 892/12, 892/13, 892/14, 14/3, 14/2, 13/5, 892/11, 892/6, 892/10, 892/7, 892/17, 892/16, 892/8 in dele parcel št. 892/15, 13/2, 892/4, 12/3 in 12/7, vse k.o. Miren.«

3. člen

Prva alineja 4. člena se spremeni tako, da glasi:
»- funkcionalna površina »A« obsega najvišji, severovzhodni del gramoznice ob priključku na državno cesto s poprečno višinsko koto 50,00mn.v. ter pripadajoči del brežine med ravnim delom in državno cesto.«

Tretja alineja 4. člena se spremeni tako, da glasi:
»- funkcionalna površina »C« obsega zahodni del gramoznice oz. najnižjo teraso dneva gramoznice s poprečno višinsko koto 47,00mn.v. ter vzhodni del pripadajoče severne brežine.«

Sedma alineja 4. člena se spremeni tako, da glasi:
»-funkcionalna površina »D« obsega zahodni del območja med severno brežino gramoznice in severnim robom območja prostorskih ureditvenih pogojev.«

V zadnjem stavku 4. člena se črta besedilo »v merilu 1:1000«

4. člen

Drugi odstavek 5. člena se spremeni tako, da glasi:
»Funkcionalne površine »A«, »B« in »C« so namenjene gradnji za potrebe proizvodnih, obrtnih in servisnih dejavnosti, na teh površinah so dopustne gradnje objektov, podpornih zidov, infrastrukture ter zunanje ureditve za dejavnosti v gramoznici. V bližini transformatorske postaje je dopustna postavitve konstrukcije z enotno oblikovanimi usmerjevalno – reklamnimi tablamami za potrebe dejavnosti na območju gramoznice.

Za prvim stavkom drugega odstavka 5. člena se doda nov stavek, ki glasi:
»V kolikor bodo objekti na severnem delu funkcionalne površine »A« in na severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« izkoristili možnost fizične - višinske navezave na površino ob

državni cesti, je temu potrebno prilagoditi tudi program v severnem delu zgornjih etaž, primerne so trgovske, storitvene, gostinske, poslovne in podobne dejavnosti, ki vključujejo ponudbo za zunanje obiskovalce.«

5. člen

V prvem stavku 7. člena se izraz »lokacijskih dokumentacij nadomesti z izrazom »projektne dokumentacije«.

Peta aline 7. člena se spremeni tako, da glasi:

» - objekti, razen ograj in zidov, morajo biti od parcelnih mej med gradbenimi parcelami oddaljeni vsaj 4m, ob soglasju lastnika sosednje parcele ter upoštevanju požarnovarstvenih predpisov se ta razdalja lahko zmanjša na 2m,«

Iz zadnje aline 7. člena se črta besedilo »vendar je faktor izrabe zemljišča pri velikosti ravnega dela parcele pod 2000m² lahko največ 0,3.«

Na koncu člena se doda novo besedilo, ki glasi:

» in faktorje:

- faktor pozidanosti zemljišča največ 0,6;
- faktor izrabe zemljišča največ 1,2;

pri čemer se pri izračunu faktorjev površina ohranjenih brežin gramoznice ne upošteva.

6. člen

V 8. členu se drugi odstavek spremeni tako, da glasi:

»Maksimalna dopustna višina objektov na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C«, merjena od urejenega dvorišča do zgornjega horizontalnega zaključka znaša 10,5m.«

7. člen

V 9. členu se črtata drugi in tretji odstavek, doda se nov drugi odstavek, ki glasi:

»Objekti oziroma pripadajoče zunanje ureditve na severnem delu funkcionalne površine »A« in na severovzhodnem delu površine »C« lahko na površino med brežino in traso državne ceste posega le pod pogojem, da je program v zgornji etaži ali delu zgornje etaže dostopen za obiskovalce s severne strani ter da je severni del objekta s poudarkom na fasadi vzdolž državne ceste oblikovan estetsko, na način objekta javne oz. splošne rabe, oblikovanje v smislu skladiščnih ali proizvodnih fasad je v tem primeru prepovedano.«

8. člen

10. člen se spremeni tako, da glasi:

»Na funkcionalni površini »D« je v ustreznem odmiku od roba brežine, ki ga določi geomehanik, poleg gradnje javne infrastrukture dovoljena gradnja nekaterih enostavnih in nezahtevnih objektov in sicer:

- od enostavnih objektov: nadstreška, rezervoarja za utekočinjeni naftni plin, enoetažnega pritličnega objekta s tlorisno površino do 4m², utrjenega dvorišča, pomožnih infrastrukturnih objektov razen greznic in komunalnih čistilnih naprav, urbane opreme razen montažnih sanitarnih enot
- od nezahtevnih objektov: drvarnice, ute, lope, pločnika in kolesarske steze, ograj.

Na funkcionalni površini »E« je dopustna:

- rekonstrukcija obstoječega gospodarskega poslopja, povečava poslopja ali novogradnja za stanovanjsko, gospodarsko, poslovno ali obrtno dejavnost pri čemer je lahko višinski gabarit največ P+1, razširitev oziroma novogradnja objekta pa ne sme segati v prostor med linijo severne fasade obstoječega objekta in državno cesto, v primeru obrtne dejavnosti v objektu mora dejavnost izpolnjevati pogoje po IX. poglavju tega odloka,
- postavitve usmerjevalnih tabel pod pogojem, da ne ovirajo preglednosti cestnega priključka.

- v odmiku vsaj 10m od državne ceste gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov razen pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, objektov za oglaševanje

Na funkcionalni površini »F« je dopustna:

- gradnja javne infrastrukture (rekonstrukcija poti, javna parkirišča, pešdostop, ureditev mesta za zbiranje odpadkov).

Na funkcionalni površini »G« je v ustreznem odmiku od roba brežine, ki ga določi geomehanik, poleg gradnje javne infrastrukture dovoljena gradnja nekaterih enostavnih in nezahtevnih objektov in sicer:

- od enostavnih objektov: nadstreška, rezervoarja za utekočinjeni naftni plin, enoetažnega pritličnega objekta s tlorisno površino do 4m², utrjenega dvorišča, pomožnih infrastrukturnih objektov razen greznic in komunalnih čistilnih naprav,
- od nezahtevnih objektov: drvarnice, ute, lope, ograj.

V varovalnem pasu državne ceste je postavljanje tabel, napisov ali drugih objektov in naprav za slikovno ali zvočno obveščanje ter oglaševanje prepovedano.«

9. člen

Tretji odstavek 11. člena se spremeni tako, da glasi:

»Vsaka parcela mora imeti možnost neposrednega priključevanja na dostopno pot in prometne površine ustreznih dimenzij urejene skladno s Pravilnikom o projektiranju cest (Ur. l. RS št. 91/2005, 26/2006), Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih površin (FAGG, PTI, 1991) ter Pravilnikom o prometni dokumentaciji (Ur. l. RS št. 55/2008). Priključki morajo biti urejeni tako, da dovoz ne zasede celotne dolžine oziroma širine parcele. Obračanje tovornih vozil mora biti zagotovljeno v okviru posamezne gradbene parcele ob možni uporabi delov skupne dostopne poti za obračanje v primeru, da tehnologija zahteva vzvratno pozicijo vozila pri nakladanju.«

Zadnji odstavek 11. člena se preoblikuje in dopolni tako, da glasi:

»Normativi za minimalno potrebna parkirna mesta za osebna vozila so:

- za proizvodne, obrtne in servisne dejavnosti: 1PM/zaposlenega v izmeni + vsaj 3PM za obiskovalce, če se v objektih vrši neposredna prodaja še dodatno 1Pm/30m² koristne površine prodajnega prostora, vendar ne manj kot 2PM,
- za skladišča: 1PM/100-120m² bruto površine ali na 1 zaposlenega v izmeni
- za dejavnosti osebnih storitev: 1PM/30-50m² koristnih etažnih površin, vendar ne manj kot 2PM,
- za poslovne dejavnosti: 1PM/30-50m² koristnih etažnih površin
- za trgovine: 1PM/30-40m² koristne prodajne površine, vendar ne manj kot 2PM,
- za gostinske lokale: 1PM/5 sedežev, vendar ne manj kot 2PM.

V primeru skupnega parkirišča za različne dejavnosti se ob izračunu potrebe po parkiranju upošteva izmenična uporaba parkirnih prostorov in v tem primeru mora zmogljivost parkirišč pokriti le največje potrebe po istočasnem parkiranju .«

Na koncu 11. člena se doda odstavek, ki glasi:

»Projekti za gradbeno dovoljenje morajo vsebovati:

- preglednostne trikotnike v situaciji prometne ureditve,
- prikaz ustreznih radijev glede na načrtovano merodajno vozilo,
- grafični prikaz (tloris in prečni prerezi) prečkanja in priključevanja infrastrukturnih vodov, ki tangirajo cestno telo,
- v primeru začasnih priključkov na državno cesti za funkcionalne površine »A« in »C« vse ukrepe za varnost priključkov na dostopno pot, ustrezno dimenzioniranje in signalizacijo glede na obstoječe stanje ter prikaz končnega stanja po izgradnji obvozne ceste.«

10. člen

Na koncu 12. člena se doda odstavek, ki glasi:

» Na vseh parcelah je za lastne potrebe objektov dopustna izvedba rešitev za pridobivanje energije iz obnovljivih virov. Možna je tudi namestitev zbiralnikov sončne energije na strehe objektov za potrebe proizvodnje energije za zunanje porabnike. V kolikor je v projektu za gradbeno dovoljenje predvidena toplotna črpalka z uporabo podtalnice, je k projektu potrebno pridobiti soglasje Ministrstva za okolje in prostor.«

11. člen

17. člen se spremeni tako, da glasi:

»Ogrevanje objektov je predvideno na plinasta goriva ter/ali z uporabo obnovljivih virov energije. V primeru kurjenja lesnih ostankov, ki nastanejo po mehanski obdelavi lesa brez dodatne obdelave, je investitor dolžan pridobiti o tem predhodno mnenje občine Miren – Kostanjevica. Mnenje občine izda župan na podlagi stališč strokovne službe občinske uprave in mnenja Odbora za okolje in prostor.«

Morebitna priključevanja na bodoče plinovodno omrežje bodo reševana po izgradnji le-tega.«

12. člen

Za osmim odstavkom 19. člena se doda nov odstavek, ki glasi:

»Gradnja podpornih zidov, ki so potrebni zaradi višinskih razlik med posameznimi gradbenimi parcelami, je dopustna na parcelnih mejah, višina zidu lahko koto višjega terena presega za največ 0,5m. Gradnja podpornih zidov, ki so potrebni zaradi višinskih razlik med interno dostopno cesto in površinami gradbenih parcel je dopustna v minimalnem odmiku 0,75m od cestnega telesa poti, višina zidov lahko koto višjega terena presega za največ 0,5m.«

13. člen

V 20. členu se izraz »lokacijskega ali enotnega dovoljenja« nadomesti z izrazom »gradbenega dovoljenja«, izraz »lokacijske dokumentacije« pa nadomesti z izrazom »projektne dokumentacije«.

14. člen

22. člen se spremeni tako, da glasi:

»Hrup, ki ga bodo v sklopu funkcionalnih površin »A«, »B« in »C« locirane dejavnosti povzročale proti sosednjim območjem, ne sme presegati ravni, dovoljene za območja III. stopnje varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS št. 105/2005, 34/2008).«

15. člen

23. člen se spremeni tako, da glasi:

»Zrak, ki se bo izpuščal v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih s prepisi o emisijskih vrednostih snovi v zraku, o emisijah iz kurilnih naprav in emisijah iz nepremičnih virov onesnaževanja.«

16. člen

Zadnji odstavek 24. člena se spremeni tako, da glasi:

»Pred izpustom tehnoloških vod v fekalno kanalizacijo bo potrebno vode očistiti do zahtevane stopnje in urediti odvod skladno z zakonodajo.«

17. člen

Prvi stavek četrtega odstavka 28. člena se spremeni tako, da glasi:

»Pred novogradnjo objektov na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C«, razen v primeru programske povezave severnega dela funkcionalne površine »A« in severovzhodnega dela funkcionalne površine »C« s površino ob državni cesti, bo potrebno zasaditi in zatraviti brežine oboda gramoznice ter zgraditi zid višine 1m med brežinami in ravnimi deli gramoznice.«

Na koncu 28. člena se doda nov odstavek, ki glasi.

» Do pričetka uporabe krožišča obvoznice oziroma celotne obvozne ceste mimo Vrtojbe je za potrebe gradnje na funkcionalni površini »A« in severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« možno urediti začasni priključek za osebna vozila na državno cesto. Začasni priključek mora imeti vse elemente kasnejšega cestnega priključka na slepi krak sedanje državne ceste. Kot stalni priključek se lahko prične uporabljati šele po pričetku uporabe celotne trase obvozne ceste mimo Vrtojbe.«

18. člen

V tretjem odstavku se besedilo v oklepaju dopolni z besedicama »balkoni, terase«.

Za prvim stavkom tretjega odstavka 30. člena se doda besedilo, ki glasi:

»Manjši odmiki so možni tudi od parcele transformatorske postaje s predhodnim soglasjem upravljalca postaje. V primeru manjših gradbenih posegov kot so npr. nadstreški, pergole in podobno so v sklopu severnega dela funkcionalnih površin »A« in »C« s soglasjem upravljalca ceste možne gradnje v odmiku od državne ceste, manjšem od 15m.«

Peti odstavek 30. člena se črta, na njegovo mesto se zapiše nov peti odstavek, ki glasi:

»V primeru, da bodo objekti na severnem delu funkcionalne površine »A« in na severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« izkoristili možnost fizične - višinske navezave na površino od državni cesti so dopustna naslednja odstopanja:

- skrajni del takih objektov lahko sega do 11m nad koto urejenega spodnjega dvorišča;
- za severovzhodni del severne brežine ni potrebno upoštevati določil o obveznem naklonu brežin kakor tudi ne obveznosti gradnje podpornega zidu med brežino gramoznice in ravnim delom parcel, ampak se lahko teren na mestu brežine oblikuje s podpornimi zidovi oziroma zidovi objektov.«

19. člen

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu RS.

Šifra:

Miren , 19. 10. 2009

Župan
Zlatko Martin Marušič

Obrazložitev

Uvod

Opuščena gramoznica »Primorje d.d. Ajdovščina« v Mirnu je višinsko urejena in komunalno opremljena na podlagi veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev za območje gramoznice (PUP), dokument je bil sprejet leta 2000.

V procesu prodaje posameznih parcel so se s strani morebitnih investitorjev pojavljale pripombe na maksimalno dovoljen faktor izrabe parcel in faktor pozidanosti parcel.

V letu 2002 je bil sprejet lokacijski načrt za obvozno cesto mimo Vrtojbe, ki bo prometno napajala gramoznico, zaključek obvozne ceste s krožiščem je odprl dodatne možnosti vsebinske povezave dela programov v gramoznici z naseljem. Po izgradnji III. zaključne faze obvozne cest, predvideni v letu 2010, pričakujemo povečano zanimanje interesentov za gradnjo.

Občina se je zato, da bi vzpostavila čimbolj fleksibilne pogoje za gradnjo na celotnem območju gramoznice in pogoje za izrabo spremenjene situacije na severovzhodnem delu območja, odločila za spremembe in dopolnitve PUP.

Vsebinsko se spremembe in dopolnitve ne nanašajo na infrastrukturno opremljenost cone, z izjemo možnosti priključevanja na javno cestno omrežje na severovzhodnem delu območja. Vsebina sprememb je tudi ažuriranje odloka zaradi sprememb zakonodaje in posledično postopkov za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Na osnutek sprememb in dopolnitev PUP so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora, na podlagi smernic je bil oblikovan dopolnjeni osnutek.

Spremembe 3. člena:

- gre za ažuriranje parcelnih števil, zaradi izvedene parcelacije, ki je bila posledica komunalne ureditve cone in izvedbe rekonstrukcije državne ceste so nekatera zemljišča v obodu PUP dobila nove parcelne številke
- obod PUP ne glede na mestoma nelogične meje ostaja enak, saj bi v primeru spreminjanja oboda bilo potrebno predhodno spremeniti obod v prostorskem planu občine.

Spremembe 4. člena:

Spremembe so vsebinske, predlagane so zaradi možnosti drugačne izrabe površin ob dejstvu, da bo v kratkem zgrajena III. faza obvoznice Vrtojba, ki bo s krožiščem na svojem južnem zaključku predstavljala »vhod« v Miren. Odsek državne ceste južno od predvidenega krožišča naj bi prevzel peš in kolesarski promet ter opravljal funkcijo dostopa do stanovanjskih hiš SZ od gramoznice. V kolikor bi omogočili izrabo površin med gramoznico in opisanim odsekom sedaj še državne ceste na način, da bi bile zgornje etaže objektov dostopne s severne strani in bi v tem delu objektov zaživele dejavnosti, ki bi gramoznico odpirale navzven, povezovala s krajem (npr.: trgovina, gostinstvo, storitvene dejavnosti,...) bi omogočili formiranje primernejšega vhoda v naselje.

V ta namen so v 3. členu predlagane spremembe mej med posameznimi funkcionalnimi površinami tako, da funkcionalna površina »A« in del funkcionalne površine »C« vključujeta območje vse do državne ceste.

Poleg tega so v dopolnjenem osnutku na pobudo oziroma s soglasjem družbe Primorje d.d. zmanjšani minimalni potrebni odmiki objektov od parcelnih mej med posameznimi gradbenimi parcelami na 2m pod pogojem, da s tako gradnjo soglašata lastnik sosednje parcele in da je gradnja skladna s požarnovarnostnimi predpisi.

Spremembe 5. člena

Opredelitev dopustnosti posegov, omogočanje enotnega oglaševanja ob hkratnem zamakskiranju objekta TP.

Omogočanje Sprememba obvezuje investitorje, da v primeru, ko širijo pozidavo in zunanjo ureditev na višeležečo površino ob državni cesti, temu delu objekta namenijo tudi ustrezen program, ki generira obisk.

Spremembe 7. člena

Izraz v prvem stavku se zamenja zaradi spremenjene zakonodaje.

Sprememba pogojev za gradnjo v zadnji alineji omogoča boljšo izrabo parcel, faktor zazidanosti 0,3 je dejansko nizek (pripombe v tem smislu je občini posredovalo že nekaj potencialnih investitorjev), Urbanistični red Slovenije (Ur. l. RS št. 122/2004) npr. za območja proizvodnih dejavnosti priporoča maksimalno vrednost 2,4 (kar je za primer gramoznice preveč), za mešana območja pa maksimalno 1,2 (mešano območje je bolj primerljivo z želeno naravo programov v gramoznici).

Spremembe 8. člena

Za funkcionalno površino »A« se omogoči enaka maksimalna višina objektov kot na preostalih površinah gramoznice.

Spremembe 9. člena:

Gre za uvajanje pogojev, pod katerimi lahko investitorji objekte in zunanje ureditve postavijo oz. uredijo na površini ob kraku sedanje državne ceste. Določena je smer vhoda pa tudi oblikovalski pogoji, saj bodo objekti vedutno izpostavljeni in na samem začetku naselja Miren. Obstoječa drugi in tretji člen govorita o možnosti ohranitve obstoječih proizvodnih objektov, ki so sedaj že porušeni, zato se odstavka črtata.

Spremembe 10. člena:

Na novo se definira vrste objektov, katerih gradnja je dovoljena na posameznih funkcionalnih površinah, upoštevajoč novo delitev površin, nove predpise, omejitve zaradi vzpostavitve urbanega videza in zaradi stabilnosti brežin.

Dodana je prepoved postavljanja tabel, napisov,.. v varovalnem pasu državne ceste.

Spremembe 11. člena:

Spremembe omogočajo, da vozila, ki morajo do vhoda hal vzvratno (nakladanje po rampi neposredno v vozilo), za ta prvi manevar uporabijo dele notranje javne poti.

Dodani so pogoji za urejanje prometnih površin in pogoji za vsebino projektne dokumentacije, ki sledijo in smernic.

Preoblikovani in dopolnjeni so je normativi za minimalno potrebno število parkirnih mest.

Spremembe 12. in 17. člena:

Nov Pravilnik o učinkoviti rabi energije, ki bo predvidoma pričel veljati v juliju 2010, bo za vse objekte predpisoval, da morajo $\frac{1}{4}$ energije pridobiti iz obnovljivih virov.

Spremembe 19. člena:

Uvaja se pogoje za gradnjo podpornih zidov.

Spremembe 20., 22., 23. in 24. člena:

Uskladitev z veljavno zakonodajo.

Spremembe 28. člena:

Omogočanje drugačne zazidalne zasnove in programskega povezovanja v smeri proti severu. Podani so pogoji za začasne priključke na državno cesto.

Spremembe 30. člena:

Omogočanje drugačne zazidalne zasnove, večjih višin objektov ob državni cesti in programskega povezovanja v smeri proti severu, omogočanje estetskega enotnega oglaševanja za dejavnosti v gramoznici ob možnosti kulis, ki bi skrile zaradi vedutno izpostavljen objekt TP.

Priloge:

- tekst veljavnega odloka
- skica funkcionalnih površin – obstoječi odlok
- skica funkcionalnih površin – k osnutku sprememb in dopolnitev
- izsek iz veljavnega LN za obvozno cesto mimo Vrtojbe