



LOCUS

NAROČNIK

OBČINA KMIREN KOSTANJEVICA

Miren 137 | 5291 MIREN

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ŠT 3 OBČINSKEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA OBČINE MIREN KOSTANJEVICA

# STALIŠČA DO POBUD, PODANIH NA DOPOLNJEN OSNUTEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV ŠT. 3 OPN OBČINE MIREN KOSTANJEVICA

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Prvomajska 118 | 5250 SOLKAN

Solkan, julij 2015





## Kazalo

<b>1 RAZGRNITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV 03 OPN OBČINE MIREN KOSTANJEVICA .....</b>	<b>2</b>
<b>2 STALIŠČA DO POBUD .....</b>	<b>3</b>
<b>3 DODATNA OBRAZLOŽITEV STALIŠČA NA PODLAGI PRIPOMB ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR NA PRIPOMBE ŠT. 2, 3 IN 5.....</b>	<b>6</b>

## **1 RAZGRNITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV 03 OPN OBČINE MIREN KOSTANJEVICA**

Dopolnjen osnutek je bil razgrnjen v času med 8.4. in 24.4, s podaljšanjem do 14.5.2015. Javna obravnava je bila opravljena dne 15.4.2015.

Na javni obravnavi ni bilo podanih nobenih pripomb, je pa bilo podanih pet pripomb tekom javne razgrnitve.

V celoti upoštevane so štiri pripombe, ena pa je zavrnjena.

## 2 STALIŠČA DO POBUD

### PRIPOMBA 1

Številna zadeve: 350-37/2014-20

Pripombe:

- v tabeli priloge 3 naj se popravi navedba pogojev za enoto urejanja prostora BI-45 IG, v zadnjem stavku je napačno navedena parcela št. 300/13 k.o. Bilje, pravilno je 300/18 k.o. Bilje;
- za urejevalno enoto VO 16 naj se ukine obveznost izdelave OPPN, saj obstoječa parcelacija omogoča dostopnost za vse parcele. Hkrati naj se v posebne prostorske izvedbene pogoje zapiše ustrezen minimalni odmik kakršnih koli gradenj od parcel javnih poti oziroma cest, da je v bodoče omogočena rekonstrukcija dostopnih poti.
- predlagamo črtanje točke (10) 48. člena dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPPN (5m-ski prostor med javno površino in oviro za potrebe ustavljanja vozil).

Parcela, k.o. : /

Stališče: PRIPOMBE SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

- Napačno navedbo parcele v tabeli 3 se popravi.
- Obveznost OPPN se ukine, predpiše se minimalni odmik od javne poti 2,5m. Parcele imajo že vzpostavljen dostop. Potrebno je ohraniti rezervat za rekonstrukcijo ceste, ki je preozka. Ostalih določil zaradi oblikovno že razvrednotenega prostora, ni smiselno ohranjati.
- 10. odstavek 48. člena se črta, saj tipologija strnjene gradnje uporabe sicer smiselnega določila ne omogoča.

### PRIPOMBA 2

Številna zadeve: 350-37/2014-21

Pripomba:

Stranka predlaga, da se na parceli 823/3, k.o. Opatje selo, dovoli gradnja pritlične hiše.

Parcela, k.o. : 823/3, k.o. Opatje selo

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Območje se nahaja na namenski rabi SSe, EUP OP 27, kjer so predpisani posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP), s katerimi je pritlična gradnja prepovedana. Zaradi razvrednotenega stanja na terenu se pripomba upošteva. Pripomba se upošteva tako, da se besedilo PPIP za EUP OP 27 delno črta, ohrani pa se določilo, ki se nanaša na odmike. Vse ostale vsebine se urejajo skladno splošnimi določili za gradnjo na SSe.

Črtani del besedila za EUP OP 27:

~~Gradnja 19 prostostoječih stanovanjski stavb. Atrijske hiše niso dovoljene.~~

~~FZ: 0.3~~

~~Etažnost:~~

~~— P+1 vsaj del stavbe, ostali volumni lahko nižji~~

~~— Odmiki stavb od parcelnih mej 4 m, manjši lahko s soglasjem sosedov.~~

~~Število parkirnih mest:~~

~~— 2PM/stanovanje~~

*Oblikovanje objektov:*

- *Smiselno naj se upošteva tradicionalne principe kraške arhitekture. Bivalni prostori naj bodo orientirani na sončno stran oziroma na burji neizpostavljeno stran, po principu kraškega dvorišča (borjača) in principu adicije stavbnih mas. Uporabi se likovno enostavne volumne,...*
- *Dovoljena uporaba sodobnih materialov in elementov, vendar morajo biti podrejeni identiteti kraške gradnje.*

Ohranjeni del besedila za EUP OP 27:

*Odmiki stavb:*

- *Od glavne napajalne ceste območja (smer V-Z) na njeno severno stran ter od obodne cestne povezave na zahodnem delu EUP 4 m, ostali odmiki od cest 3m.*

### **PRIPOMBA 3**

Številna zadeve: 350-37/2014-22

Pripomba:

Stranka predlaga, da se na navedenih parcelah dovoli gradnja etažnosti K+P+2 pri čemer je svetla višina drugega nadstropja 2m. Zemljišča namreč ležijo med cestama, med katerima je višinska razlika 9,7 m.

Parcela, k.o. : \*32, \*35/1, \*35/2, \*36, \*31, \*39/3, \*39/5, 12/14 in 254/11, vse k.o. Orehovlje

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Območje se nahaja na namenski rabi SK, kjer je dovoljena etažnost P+2, pri čemer ima drugo nadstropje, ki je neposredno pod streho, svetlo notranjo višino kolenčnega zidu max 1.50 m.

Zaradi lokacijske posebnosti terena se pripomba smiselno upošteva in sicer tako, da se na območju EUP OR 17 nizu hiš, ki je umeščen med cesti s par. št. 253/2 in 254/3, dovoli etažnost P+2, pri čemer se ne zahteva, da je drugo nadstropje neposredno pod streho. To v praksi pomeni, da je na tem območju nad drugim nadstropjem dovoljeno tudi podstrešje, pri katerem kapni zid skladno z OPN ne sme presegati 1,20 m.

### **PRIPOMBA 4**

Številna zadeve: 350-37/2014-23

Pripomba:

- Ni upoštevana pobuda za ponovno vzpostavitev stavbne namenske rabe na par. št. 31/8, k.o. Bilje, kot je bila opredeljena pred izdelavo OPN.
- V tekstualnem delu se za par. št. 31/8, 31/9 in 31/10, vse k.o. Bilje, ni predvidelo posebnih PIP, ki bi omogočali novogradnjo stanovanjskega objekta skladno z izdelano dokumentacijo.

Parcele, k.o.: 31/8, 31/9 in 31/10, vse k.o. Bilje

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Sprememba iz kmetijske v stavbno namensko rabo ni predmet tekočega postopka. Pobuda se obravnava v naslednjem postopku sprememb in dopolnitev OPN Miren Kostanjevica.

Odmiki so predpisani za celotno območje občine enako. Manjši odmiki so dovoljeni le s soglasjem sosed ali se določijo skozi postopek izdelave občinskega podrobnejšega prostorskega načrta. Predpisovanje manjšega odmika na posamezno parcelo kot izjemo ni sprejemljivo.

## **PRIPOMBA 5**

Številna zadeve: 350-37/2014-24

Pripomba:

Predlaga se ukinitvev OPPN. Celotno zemljišče je kupil en investitor, ki je na območju predvidel gradnjo lastne stanovanjske hiše.

Parcela, k.o. : 1506, 1507, 1508, vse k.o. Nova vas

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

OPPN se lahko nadomesti s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, vendar se na EUP NV 03 predpiše podrobne PIP. PIP za obravnavano enoto se glasi:

*Parcele se lahko delijo v smeri V – Z. Območje se lahko pozida v smeri od juga proti severu. Stanovanjski objekti morajo biti postavljeni bližje severnemu robu parcele in orientirani tako, da se jim dvorišča odpirajo na jug, zahod ali jugo-zahod. Obstoječi suhozid naj se ohranja v največji možni meri.*

### 3 DODATNA OBRAZLOŽITEV STALIŠČA NA PODLAGI PRIPOMB ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR NA PRIPOMBE ŠT. 2, 3 IN 5

#### PRIPOMBA 2

Odbor za okolje, prostor in kmetijstvo je obravnaval stališče do pripombe 2, ki predlaga, da se na območju dovoli pritlična gradnja. S stališčem do pripombe glede etažnosti se je odbor strinjal.

Hkrati s strinjanjem odbora s pritličnimi stavbami (deregulacijo volumna stavb) na območju pa odbor predlaga, da se za območje podrobneje regulira oblikovanje streh v smislu tradicionalnih principov oblikovanja kraške arhitekture. Usmeritev je, kot obrazložimo v nadaljevanju, kontradiktorna in jo je težko smiselno upoštevati.

Pripomba, ki se sicer nanaša na etažnost, je v bistvu pripomba na upoštevanje principov oblikovanja kraške arhitekture (ki vedno obsegajo vse elemente oblikovanja – volumen, strehe, fasade, materiale). Pripomba je povod za to, da se odločimo, ali bomo na območju zahtevali upoštevanje teh principov (kot to zahteva sedanje določilo PIP) in pripombe ne upoštevamo, ali pa bomo zaradi nekakovostnega stanja glede oblikovanja na tem območju pripombi ugodili in zahteve po oblikovanju ne vezemo več na tradicionalne principe oblikovanja kraške arhitekture.

Ker je etažnost (P+1), poleg uporabe materialov, oblikovanja strehe in fasad ter oblikovanja volumna, eno od temeljnih lastnosti stanovanjske kraške arhitekture, se z odpovedjo tej zahtevi v resnici generalno odpovemo tudi zahtevi po tradicionalnih principih oblikovanja kraške arhitekture v tej enoti v celoti. Volumen osnovnega kubusa stanovanjske stavbe na Krasu namreč ni pritličen.

Mnenje izdelovalca je, da na območju ni prepoznati obstoječih kvalitet kraške arhitekture, ki bi jih bilo potrebno nadgrajevati. Prav zato je izdelovalec stališča hkrati, ko je dereguliral etažnost, dereguliral tudi splošne zahteve po oblikovanju stavb skladno s kakovostmi kraške arhitekture. Stališče izdelovalca do pripombe ostaja enako.

Kljub vsemu navedenemu pa je lahko smiselno, da se z novimi posegi oblikovno slabša izhodišča nekega območja izboljšujejo (sanirajo), zato je usmeritev odbora za stroko dobrodošla. Če odbor želi nadgraditi obstoječe stanje na območju v smislu dviga kvalitete oblikovanja stavb, potem predlagamo, da se sedanje PIP za enoto ohranja, kar pomeni, da se ohranja tako etažnost kot drugi tradicionalni principi kraške arhitekture. Le tej so navedeni v PIP za gradnjo na površinah podežljskega naselja.

Pri obravnavi stališča na Odboru za okolje, prostor in kmetijstvo je prišlo tudi do sugestij, ki se ne nanašajo le na stališče do konkretne pobude, temveč tudi na druga merila in pogoje za oblikovanje na celotni namenski rabi SSe (prosto stoječa gradnja). Sugestija odbora je smiselna, vendar kompleksna. Predlog bomo uvrstili med pobude za spremembo in dopolnitev OPN št. 4, kjer bodo območja obstoječih SSe tudi celovito preverjena, morebitne dodatne regulacije pa v prostor aplicirane na območjih in na način, kjer in kot je to smiselno. Rezultat pobude je namreč lahko zelo raznolik - lahko bo to podrobnejša regulacija posameznih urejevalnih enot, podrobnejša regulacija vseh enot na Krasu, spremembe namenske rabe iz SSe v Sk ali drug, ustrežnejši princip.



### PRIPOMBA 3

Na podlagi usmeritve Odbora za okolje in prostor je stranka pripombo dopolnila z izseki iz projektne dokumentacije, priložene pa so tudi fotografije s terena.

Na podlagi priloženih izsekov iz projektne dokumentacije je razvidno, da stranka ne potrebuje takšne etažnosti, kot navaja v pripombi oz da je svojo potrebo netočno definirala. Stališče se uskladi z dejansko potrebo pripombodajalca.

Kot prikazujejo fotografije, se vizualni izgled območja zaradi predpisane etažnosti ne poslabšuje. Območje je spuščeno nizko pod glavno cesto, vendar se proti jugu dviguje. Zato so že tudi obstoječi objekti zelo različno vidni s ceste – na južnem delu stojijo objekti s svojo celotno višino ob cesti, proti severu pa se nižajo, tako da celo ne segajo do višine ceste. Na območju ob objektih, ki so v lasti pobudnika (severni del območja, ki je skoraj v celoti pod cesto), se tudi pri realizirani predlagani etažnosti ne spremeni doživljajska slika, ki jo dojemamo z vožnjo po glavni cesti.



Najvišja hiša znotraj OR 17, etažnost P+2



Pogled iz glavne ceste skozi Orehovlje,  
OP 17 se nahaja levo pod cesto



Pogled iz glavne ceste skozi Orehovlje,  
OP 17 se nahaja levo pod cesto



Pogled iz glavne ceste skozi Orehovlje,  
OP 17 se nahaja levo pod cesto

## PRIPOMBA 5

Na podlagi usmeritve odbora za okolje in prostor je investitor pripombo dopolnil z idejno zasnovo (Regulacijski načrt za tri hiše v Novi vasi, Studio Torkar d.o.o., junij 2015). Sama zasnova le delno izpolnjuje pričakovanja glede upoštevanja principov oblikovanja kraške arhitekture, zato je v odlok ne povzemamo, temveč predpišemo druge. Priložena zasnova poda željo investitorja po gradnji največ treh stanovanjskih enot, vendar ima trenutno namero zgraditi le južni objekt. Principi tradicionalne kraške arhitekture so le delno izraženi.

Načrtovana gradnja na južnem delu območja je iz principa faznosti zazidave območja ustrezna, saj je smiselno, da se najprej pozida območje najbližje vasi (rast navzven). Če bi investitor nameraval zazidati najprej severni del območja, bi s tem ustvaril občutek razpršene gradnje (velika razdalja med vasjo in novo stanovanjsko stavbo), saj je verjetnost, da bo na območju stal le en objekt, zelo velika. Zato se zahteva po umeščanju objektov v smeri od juga proti severu zapiše v PIP.

V PIP se zapiše tudi osnovna pravila za parcelacijo območja. Območje se sme parcelirati prečno po 'višini' območja, na trakove v smeri V – Z. Prav tako se v PIP zapiše osnovno pravilo za umeščanje objekta na parcelo, ki naj ne bo 'na sredini' parcele, temveč potisnjen bol severno, s čimer se odpre prostor za oblikovanje dvorišča na južno oz zahodno stran območja. Ostala pravila za oblikovanje so enaka kot jih OPN predpisuje za namensko rabo SK, saj ta predpisujejo vse bistvene zahteve za oblikovanje skladno s principi kraške arhitekture.