



OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

Številka: 350-2/2018-48

Datum: 1. 7. 2020

Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica

Predlog

Naslov zadeve za obravnavo in sprejem

Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu

Gradivo za obravnavo na seji	12. redni seji
Točka dnevnega reda	10. točka
Predlagatelj	Stojan Cotič, Opatje selo 2c, 5291 Miren
Pripravljaivec gradiva	Viljem Fabčič, univ. dipl. inž. arh.
Poročevalec	Viljem Fabčič, univ. dipl. inž. arh.
Pristojna delovna telesa	Odbor za okolje in prostor

ŽUPAN
Mauricij Humar

Priloge:

- Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu

OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
OBČINSKI SVET

Predlog

Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica je na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 - ZUreP-2) v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 17. člena Statuta Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 2/16 – UPB, 62/16) na svoji . seji, dne sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu (Uradni list RS, št. 23/18) in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 - ZUreP-2) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan v skladu s sledečimi predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 - ZUreP-2),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18),
- Tehnična smernica TSG-V-006:2018 Razvrščanje objektov,
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS št. 85/13, 10/14, 50/14, 87/15, 21/16 in 14/20).

(3) Ta odlok določa območje OPPN in temu območju arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

2. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del, grafični del in priloge.

(2) Tekstualni del OPPN je vključen v ta odlok.

(3) Grafični del vsebuje naslednje risbe:

1. Izsek iz OPN: izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega

- prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;
2. Širša situacija: prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
 3. Parcelacija: območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem;
 4. Zazidalna situacija;
 5. Načrt infrastrukture;
 6. Zakoličbena situacija.

(4) Priloge vsebujejo naslednje dokumente:

1. Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu (Uradni list RS, št. 23/18);
2. Smernice nosilcev urejanja prostora:
 - Zavod RS za varstvo narave, št. 5-III-1047/2-O-18/ACG, datum 10. 12. 2018;
 - ELES d.o.o., št. S18-063/594/kb, datum 13. 12. 2018;
 - Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-257/2018-2-DGZR, datum 27. 11. 2018;
 - Elektro Primorska d.d., št. 2514, datum 17. 12. 2018;
 - Kraški vodovod Sežana d.o.o., št. 610-0536/2018-2, datum 10. 12. 2018;
 - Občina Miren-Kostanjevica, št. 350-2/2018-15, datum 17. 12. 2018;
 - Direkcija RS za vode, št. 35020-216/2018-2, datum 9. 1. 2019;
 - Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., št. K-255/2018, datum 23. 11. 2018;
 - Komunala Nova Gorica d.d., št. SM-VI-01/18, datum 30. 11. 2018;
 - Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167-3216/2018/4 (1507), datum 10. 1. 2019;
 - Telekom Slovenije d.d., št. 1761...039, datum 4. 12. 2018.
3. Mnenja nosilcev urejanja prostora:
4. Odločba Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-410/2018/4, datum 18. 12. 2018 z navedbo, da celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega zemljišče parcel št. 2217/1, 2217/2, 2220, 2221, 2222, 2223, 2235/1 ter dele parcel št. 2224, 2225, 2226, 2234/1, 2235/2, vse k.o. 2328 Opatje selo.

(2) Območje OPPN meri 2,1 ha.

(3) Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v grafičnem delu OPPN.

4. člen (prostorske enote)

(1) V območju OPPN je 17 gradbenih parcel stavb. Prikazane so v grafičnem delu OPPN in označene s številkami od 1 do 17. Posamezna gradbena parcela stavbe obsega celotno površino zemljišča parcele po novi parcelaciji.

(2) Stanovanjske hiše se umeščajo po ena na vsako gradbeno parcelo stavbe.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

III.1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

5. člen (vplivno območje)

(1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja potrebna za gradnjo infrastrukture.

(2) Po izgradnji prostorskih ureditev vplivno območje obsega zemljišča območja OPPN.

(3) Prostorske ureditve OPPN nimajo negativnih vplivov na sosednja območja.

6. člen (povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje se infrastrukturno povezuje na obstoječo oziroma rekonstruirano omrežje gospodarske javne infrastrukture, ki poteka vzdolž javne ceste v južnem delu območja OPPN.

(2) Potrebna družbena infrastruktura je na voljo v Opatjem selu, Kostanjevici na Krasu in Mirnu.

III.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen (vrste gradenj in sprememb namembnosti)

(1) V območju OPPN je dovoljena gradnja objektov, ki so navedeni v tem členu in sicer v skladu s predpisi iz tretje in četrte alineje drugega odstavka 1. člena tega Odloka.

(2) Glavni objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,

(3) Pripadajoči objekti:

- 12420 Garažne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe do 20 m² (npr. drvarnica, lopa,...), rezervoarji in cisterne za vodo prostornine do 20 m³ ter podzemni rezervoarji goriva za ogrevanje do 5 m³,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča in nadstrešnice.

(4) Ostali dopustni objekti, ki so potrebni za gradnjo in uporabo objektov iz prejšnjih dveh odstavkov:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi,
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- 22232 Čistilne naprave: samo za potrebe območja OPPN,
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo bazen za kopanje,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 3 Drugi gradbeni posegi: razen 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji.

(5) Na posamezni gradbeni parceli stavbe se lahko zgradi po največ eden pripadajoči objekti iste vrste.

8. člen (dejavnosti)

(1) Območje je namenjeno gradnji nove stanovanjske prostostoječe gradnje s potrebno infrastrukturo na način, ki bo omogočal navezavo načrtovanega območja v južni smeri na obstoječo infrastrukturo.

(2) Dovoljene so tudi poslovne dejavnosti brez sprejema strank in dostave v območju OPPN.

9. člen (načrt parcelacije)

(1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določen v grafičnem delu OPPN.

(2) Parcelne meje med zasebnimi zemljišči potekajo smiselno skladno s podrobnejšo parcelacijo iz načrta parcelacije. Smiselno skladno pomeni, da je dopusten vzporeden premik parcelne meje tako, da se ohranja koncept delitve na gradbene parcele stavb. Gradbena parcela stavbe ne sme biti manjša od 600 m².

(3) Zemljišče, ki je na risbi 6. Načrt parcelacije označeno kot sekundarni priključek, se lahko po izvedbi krožišča na državni cesti odparcelira in pripoji, k sosednjim gradbenim parcelam stavb.

III. 3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

10. člen (zasnova gradenj)

(1) V območju OPPN se zgradi 17 prostostoječih eno ali dvostanovanjskih hiš.

(2) V območju OPPN so lahko gradijo samo objekti, ki so dopustni po tem OPPN.

(3) Gradnja stavb, ki so manj zahtevni objekti, je dopustna samo na zazidljivi površini. Zazidljiva površina je prikazana v zazidalni situaciji. Izven zazidljive površine je dopustna gradnje objektov, ki niso stavbe.

(4) Del stavbe, ki je manj zahteven objekt in ki bi kot samostojni objekt sodil, po predpisih navedenih v 1. členu, v kategorijo garaž ali nadstrešnic kot enostaven ali nezahteven objekt, lahko presega gradbeno mejo po pogojih, ki jih ta OPPN določa za enostavne in nezahtevne objekte.

(5) Gradnja enostavnega ali nezahtevnega objekta mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 1,5 m, če je objekt tak, da se lahko vanj ali pod njega stopi. Ta odmik je lahko tudi manjši na podlagi pridobljenega soglasja lastnika sosednje parcele. Pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih odmik ni predpisan.

(6) Gradnja podzemnega dela objekta ni omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti.

(7) Stanovanjske hiše morajo imeti pritličje in nadstropje. Namesto nadstropja je dovoljena izvedba z mansardo. Dopustne so kleti. Stanovanjske stavbe na gradbenih parcelah stavb od št. 10 do 17 so lahko izvedene tudi v pritlični izvedbi.

(8) Najvišja višina stavbe je 8,5 m nad koto tal pritličja oziroma nad koto tal etaže, ki se nahaja nad etažo, ki je v celoti vkopana v terenu vsaj s treh strani. To višino lahko presega

dimnik, če je to potrebno zaradi tehničnih potreb.

11. člen (oblikovanje streh)

(1) Strehe dvo- ali večkapne.

(2) Pri asimetričnih strehah prečna dolžina posamezna strešine ne sme biti daljša od 60% skupne prečne dolžine obeh strešin. Strešine imajo naklon proti zunanosti objekta. Posamezna strešina je lahko enokapna, če se njen najvišji del zaključi ob fasadnem zidu, ki sega nad njo. Prečna širina take strešine znaša do 30% širine objekta v prečni širini strešine.

(3) Naklon streh je 33%. Del strehe je lahko naklona do 5%, v skupni površini do največ 50% površine tlorisne projekcije vseh strešin; ta del strehe mora biti nižji od slemena objekta vsaj 1 m.

(4) Strešni čopi in frčade niso dopustni.

(5) Strehe pripadajočih objektov so lahko naklona do 5% ali naklona 33%, lahko so tudi večkapne.

(6) Strešna kritina strehe naklona 33% je opečni korec.

(7) Dovoljena orientacija najvišjega slemena stanovanjske hiše na gradbeni parceli stavb:

- št. 1, 2, 8, 9, 11, 12, 14, 15 in 16 pod kotom 280° glede na sever v smeri urinega kazalca,
- št. 3, 4, 5, 6 in 7 pod kotom 73° glede na sever v smeri urinega kazalca,
- št. 10 pod kotom od 280° do 295° glede na sever v smeri urinega kazalca ter
- št. 13 in 17 pod kotom 65° do 85° glede na sever v smeri urinega kazalca.

12. člen (oblikovanje fasad)

(1) Dovoljene barve fasad po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče, zelene in modre vsake v razponu od 200 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ali zelene ne sme presegati vrednosti rdeče komponente (npr. bela barva ali nenasičeni svetli toni toplih barv). RGB barvna lestvica (red-green-blue) je iz kombinacije osnovnih barv rdeče, zelene in modre, vsake v 256 odtenkih.

(2) Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednosti). Pogoji glede barv fasad ne velja za fasade iz vidnega naravnega kamna ali nebarvanega lesa.

(3) Fasade stanovanjskih stavb so ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v naravnem kamnu ali lesu; površina teh delov fasade ne sme presegati 25 % površine vseh fasad.

(4) Vidna fasadna opeka ni dovoljena.

(5) Vidni kamen za fasado je lahko samo apnenec ali dolomit.

13. člen (ostalo oblikovanje)

(1) Vidni kamen za zidove ali tlake je lahko samo apnenec ali dolomit.

(2) Ograja ali mejni zid ob parcelni meji se lahko izvede brez soglasja sosedu. Ograja, ki je locirana v odmiku do 1,5 m od parcelne meje, se lahko izvede v višini nad tlemi do 1,8 m. Ograja, ki je locirana v odmiku večjem od 1,5 m od parcelne meje, se lahko izvede v višini do 2,4 m. Višina kamnitega dela ograje je največ 1,0 m.

(3) Podporni zid, ki preprečuje zdrs zemljine, je lahko visok največ 1,5 m nad tlemi. V primeru, da se podporni zid izvede kaskadno, je širina kaskade vsaj 1,0 m. Če višina podpornega zidu presega 1,0 m, se nanj lahko namesti ograja višine največ 1,0 m.

(4) Mejna ograja je lahko samo iz kovinskih palic oziroma cevi, lesena, mrežna oziroma žična ali iz žive meje. Deli ograje v tleh so lahko betonski.

(5) Uporaba betona pri mejnih ali podpornih zidovih je dopustna samo, če se izvede tudi obloga iz vidnega kamna.

(6) Pripadajoči objekti se oblikujejo skladno z glavnim objektom. Pripadajoče stavbe ne smejo presegati višine 3,7 m, če so krite s streho naklona 33 % oziroma 3,3 m, če je naklon strehe do 5 %.

(7) Višina objektov in vegetacije v bližini ceste je pogojena z zagotavljanjem ustrezne preglednosti javne ceste.

(8) Za ostale vsebine, za katere v tem OPPN niso podani prostorski izvedbeni pogoji, se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji iz OPN.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen (splošno)

(1) Gospodarska javna infrastruktura se gradi sočasno v območju gospodarske javne infrastrukture. Ta določba ne velja za priključni vod od distribucijskega omrežja do mesta priključka za stanovanjsko hišo.

(2) Stik med gospodarsko javno infrastrukturo in zasebnim priključkom se mora izvesti na mestu, ki je dostopen upravljavcu infrastrukture.

(3) Napeljave gospodarske javne infrastrukture vključno z zasebnimi priključnimi vodi izven stavb so podzemne.

(4) Gospodarska javna infrastruktura in posegi v njene varovalne pasove se načrtujejo v skladu s smernicami in projektnimi pogoji upravljavca.

(5) Križanja gospodarske javne infrastrukture se izvedejo v ustreznih horizontalnih in vertikalnih odmikih.

(6) Novi infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo. Digitalni posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

(7) Infrastrukturni priključni vodi za potrebe gradbene parcele stavbe št. 16 lahko potekajo tudi ob vzhodnem robu gradbene parcele stavbe št. 14.

15. člen (promet)

(1) Dovoz do območja OPPN se izvede z južne strani s priključkom na obstoječo javno državno cesto (R3–614/1048, regionalna cesta III. reda, Opatje selo - Komen) preko novo predvidenega krožišča.

(2) Dovoljen je tudi sekundarni cestni priključek na javno cesto (javna pot št.760017), vendar samo kot dovoz do gradbenih parcel stavb št. od 10 do 17.

(3) Dovoljena je izvedba in uporaba gradbišnega priključka na državno cesto za čas

gradnje v območju OPPN.

(4) V območju OPPN se izvede osrednja cesta (oznaka 0), ki se priključuje na javno (regionalno) cesto po izvedbi novega krožišča. Za dovoz do posameznih gradbenih parcel stavb se izvede sekundarne cestne dovoze (ceste L1, L2 in D1).

(5) Osrednja cesta 0 se zaključi z obračališčem.

(6) V območju se dovoli motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovorna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo.

(7) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj gradbenih parcel stavb. Vozila se na javno cestno omrežje priključujejo čelno.

(8) Upravljavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oziroma bodo posledica obratovanja ceste.

16. člen (vodovod)

(1) Območje se opremi z vodovodnim omrežjem priključenim na obstoječi javni vodovod, ki poteka vzdolž državne ceste.

(2) Obstoječi vodovod, ki poteka v območju OPPN se opusti in nadomesti z novim, ki se umesti na rob območja OPPN ob državno cesto.

(3) Izvede se notranje vodovodno omrežje do vseh porabnikov.

(4) V primeru fazne izvedbe vodovodnega omrežja se mora preprečiti mrtve rokave javnega vodovoda.

(5) Območje se opremi s hidrantnim omrežjem.

17. člen (odpadne vode)

(1) Območje se opremi s kanalizacijskim omrežjem za ločeno odvajanje odpadnih voda.

(2) Vsi povezovalni vodi in objekti za odpadno vodo morajo biti ustrezno tesnjeni.

(3) Kanalizacija odpadnih fekalnih voda se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka vzdolž državne ceste.

(4) Stanovanjske stavbe se morajo priključiti na kanalizacijsko omrežje odpadnih fekalnih voda.

(5) Odpadne padavinske vode z zasebnih površin se ponika v območju gradbene parcele stavbe.

(6) Odpadne padavinske vode z utrjenih javnih površin se preko lovilca olj ponika v ponikovalnih poljih v območju javnih površin.

(7) Potrebno je upoštevati geološko geotehnične in hidrološke študije ustreznosti ponikanja odpadnih padavinskih voda.

(8) Odvajanje odpadnih padavinskih voda z državne ceste mora biti ločeno in neodvisno od odvajanja odpadnih padavinskih voda iz območja OPPN.

(9) Padavinske vode z utrjenih površin gradbene parcele stavbe je potrebno prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča.

18. člen
(komunalni odpadki)

Komunalne odpadke se zbira v javnem ekološkem otoku, ki se nahaja izven območja OPPN neposredno ob križišču z državno cesto. Ob gradnji novega krožišča za potrebe priključitve območja OPPN se bo ekološki otok povečal, da bo zadoščal tudi za potrebe območja OPPN.

19. člen
(elektroenergetika)

(1) Območje OPPN se opremi z nizkonapetostnim elektroenergetskim omrežjem, ki se priključi na obstoječo transformatorsko postajo. Omrežje se izvede v podzemni cevni kanalizaciji.

(2) Distribucijska elektroenergetska infrastruktura se lahko gradi do meje sosednjih zemljišč tudi brez soglasja sosedu.

(3) Obstoječi sredjenapetostni daljnovod se opusti in nadomesti z novo kabelsko povezavo, ki se umesti v območju gospodarske javne infrastrukture na javnih površinah.

20. člen
(elektronske komunikacije)

Območje se lahko opremi z elektronskim komunikacijskim omrežjem, ki se priključi na obstoječe omrežje. Omrežje se izvede v podzemni cevni kanalizaciji.

21. člen
(javna razsvetljava)

(1) Površine ceste se lahko opremi s cestno razsvetljavo.

(2) Cestno razsvetljavo je potrebno uskladiti z razsvetljavo novo predvidenega krožišča na regionalni cesti.

(3) Prepovedano je osvetljevanje nočnega neba s svetlobnimi reflektorji usmerjeni v nebo oziroma usmerjenimi tako, da del svetlobnega snopa osvetljuje nebo. Dovoljena je vgradnja izključno takšnih svetilk zunanje razsvetljave, ki imajo snop svetlobe usmerjen izključno na talno površino oziroma površino objektov, tako da svetloba iz vgrajene svetilke neposredno ne osvetljuje neba. To določilo ne velja za svetilke z LED diodami, ki se napajajo s fotovoltaičnimi celicami vgrajenimi v svetilko, moči do 1 W na svetilko.

(4) Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin se upošteva ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(5) Za javno razsvetljavo se uporabljajo svetila, ki ne oddajajo ultravijolične svetlobe.

(6) Javna razsvetljava se načrtuje tako, da je mogoče določeno število svetil, ki niso vedno potrebna, ločeno izklopiti. V nočnem času ostane prižgano minimalno število luči kolikor še dopuščajo varnostni razlogi.

22. člen
(plinovodno omrežje)

Območje se lahko opremi s plinovodnim omrežjem.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

23. člen (vplivi na okolje)

S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov v času gradnje je treba preprečiti emisije prahu, tekočin, odpadne embalaže in gradbenih materialov.

24. člen (varstvo narave)

(1) Za zunanje osvetljevanje naj se uporabljajo svetilke z barvnim spektrom pod ali vključno 3000 K.

(2) Pri načrtovanju zunanje ureditve okolice hiš naj se načrtuje urejanje z avtohtono kraško vegetacijo.

(3) V primeru, da se med zemeljskimi deli odkrije potencialna geološka naravna vrednota (minerali, fosili, tektonske strukture) ali podzemna geomorfološka naravna vrednota (jame, brezna), je potrebno začasno zaustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo pristojno za ohranjanje narave.

25. člen (varstvo voda)

(1) Celotno območje spada v vodovarstveno območje na občinskem nivoju v III. varstvenem režimu.

(2) Posegi v prostor ne smejo poslabševati stanja voda, morajo omogočati varstvo pred škodljivim delovanjem voda, morajo ohranяти naravne procese, naravno ravnovesje vodnih in obvodnih ekosistemov.

26. člen (varstvo zraka)

(1) Upoštevati je potrebno normative glede dopustnih emisij iz objektov in dejavnosti v območju OPPN.

(2) Kurjenje na prostem, razen za pripravo hrane, ni dovoljeno.

(3) Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v bivalnih prostorih.

27. člen (varstvo pred hrupom)

V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

28. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo

škodljive snovi.

(2) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja.

(3) V času izvedbe se določi območje gibanja motornih vozil in strojev in prepove manipulacijo na ostalih površinah.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

29. člen (požarna varnost)

(1) Za potrebe zagotavljanja požarnega varstva se izvede ustrezno hidrantno omrežje z zagotovljenimi količinami potrebne požarne vode.

(2) Vse ulice morajo omogočati intervencijski dovoz.

(3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

(4) V območju se ne načrtujejo objekti namenjeni poslovni ali storitveni dejavnosti, ki bi lahko pomenili povečana požarna tveganja.

(5) Pri gradnji in vzdrževanju je potrebno upoštevati pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom. V OPPN so upoštevani ukrepi varstva pred požarom. Zagotovljeni so pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objektov, kar zagotavlja zadostno število ustrezno razmeščenih izhodov, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti in na predvidena zunanja zbirna mesta, ki niso v coni nevarnosti. Zagotovljen je potreben odmik med objekti ali potrebna protipožarna ločitev. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so za celoten kompleks zagotovljene z ustreznimi dostopi, zadostno nosilnostjo vozišč in ustreznim režimom prometa, širino poti, uvozno izvoznimi radiji na uvozih do objektov in možnost obračanja intervencijskih vozil na koncu poti.

(6) V delu območja OPPN in bližnji okolici velja 1. stopnja požarne ogroženosti gozdov.

30. člen (druge nesreče)

(1) V območju OPPN ni ogroženih območij glede poplavnosti, erozije, visoke podtalnice, plazovitosti ali plazljivosti.

(2) Konstrukcijska zasnova objektov mora biti izvedena protipotresno varno za projektni pospešek tal 0.15 g (povratna doba 475 let).

(3) Glede na dopustne dejavnosti v območju ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.

(4) Zasnova objektov mora upoštevati geološko geomehansko stanje terena.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

31. člen (etapnost)

(1) Pred začetkom gradenj v območju OPPN je potrebno izvesti parcelacijo območja

gospodarske javne infrastrukture.

(2) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe je potrebna izdaja gradbenega dovoljenja za komunalno opremo v območju gospodarske javne infrastrukture. Komunalna oprema mora vključevati vsaj vodovodno omrežje, kanalizacijo odpadnih fekalnih voda, kanalizacijo odpadnih padavinskih voda z utrjenih javnih površin (ceste, pločniki), ponikovalna polja, elektroenergetsko omrežje in ceste znotraj območja OPPN (cesta 0, cesta L1, cesta L2 in cesta D1).

(3) Pred izdajo uporabnih dovoljenj za stanovanjske hiše je potrebna izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo iz prejšnjega odstavka ter izvedeno krožišče na mestu priključka ceste 0 na državno cesto.

(4) Za čas gradnje stanovanjskih stavb se lahko izvede in uporablja gradbiščni priključek na državno cesto ter sekundarni priključek na javno pot št 760017.

(5) Pred začetkom gradnje stanovanjskih stavb na gradbenih parcelah stavb št. 4, 8, 9 in 10 je potrebna opustitev in nadomestitev sredjenapetostnega elektroenergetskega voda z novo kabelsko povezavo, ki se umesti v območju gospodarske javne infrastrukture.

(6) Za izdajo uporabnih dovoljenj za stanovanjske stavbe na gradbenih parcelah stavb št. 7, 11, 12, 13, 14 in 15 ne velja pogoj izvedenega krožišča iz tretjega odstavka tega člena.

(7) V primeru fazne izvedbe komunalne opreme mora biti delna izvedba usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ

32. člen (odstopanja)

(1) Dovoljena odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev so določena pri posameznih vsebinah v tem odloku.

(2) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture ter priključkov zaradi zagotavljanja ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da z načrtovanimi spremembami soglašajo upravljavci posameznih omrežij.

IX. KONČNI DOLOČBI

39. člen
(vpogled)

OPPN je na vpogled na Občini Miren - Kostanjevica in Upravni enoti Nova Gorica.

40. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Miren, dne

Župan
Občine Miren - Kostanjevica
Mauricij Humar

O B R A Z L O Ž I T E V:

Splošno

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je narejen na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP16 - Rikidence v Opatjem selu (Uradni list RS, št. 23/18).

Izdelal se je na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 - ZUreP-2) v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in v skladu z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015, 21/2016, 14/2020) predpisuje, da se predmetno območje ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

OPPN sprejme Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju in 17. člena Statuta Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 2/16 – UPB, 62/16). Po sprejemu se Odlok o OPPN objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in stopi v veljavo osmi dan po objavi.

Uveljavitev OPPN bo omogočila izdajo gradbenih dovoljenj za načrtovane gradnje v območju OPPN.

Vsebina OPPN

Območje OPPN je v občinskem prostorskem načrtu namenjeno stanovanjski prostostoječi gradnji. Obsega del območja enote urejanja prostora z oznako OP16. Nahaja se na skrajnem vzhodnem delu naselja Opatje selo.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišče parcel št. 2217/1, 2217/2, 2220, 2221, 2222, 2223, 2235/1 ter dele parcel št. 2224, 2225, 2226, 2234/1, 2235/2, vse k.o. 2328 Opatje selo.

Celotno načrtovano območje obsega približno 2,1 ha.

Namen OPPN: Investitor, ki je večinski lastnik parcel na območju, namerava kompleks komunalno opremiti in potem prodajati posamezne parcele. Izhodišče investitorja je čim bolj racionalna zasnova, ki omogoča čim več parcel velikosti od 700 do 1000 m, odvisno od lege v kompleksu in konfiguracije terena.

Načrtovan program v območju OPPN: Predmet načrtovanja je gradnja nove stanovanjske prostostoječe gradnje s potrebno infrastrukturo na način, ki bo omogočal navezavo načrtovanega območja v južni smeri.

V območju OPPN se zgradi 17 prostostoječih eno ali dvostanovanjskih hiš. Območje se opremi z gospodarsko javno infrastrukturo.

Opis prostorske ureditve

Gradnja stavb, ki so manj zahtevni objekti, je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v zazidalni situaciji.

Stanovanjske hiše morajo imeti pritličje in nadstropje. Namesto nadstropja je dovoljena izvedba z mansardo. Dopustne so kleti. Stanovanjske stavbe na gradbenih parcelah stavb od št. 10 do 17 so lahko izvedene tudi v pritlični izvedbi.

Najvišja višina stavbe je 8,5 m nad koto tal pritličja oziroma nad koto tal etaže, ki se nahaja nad etažo, ki je v celoti vkopana v terenu vsaj s treh strani. To višino lahko presega dimnik, če je to potrebno zaradi tehničnih potreb.

Strehe dvokapne krite s korčno kritino. V manjšem delu lahko ravne. Predpisana je smer slemena.

Predpisane so dopustne barve fasad (svetle nenasičene tople barve).

Enostavni in nezahtevni objekti se oblikujejo skladno z glavnim objektom.

Za ostale vsebine, za katere v tem OPPN niso podani prostorski izvedbeni pogoji, se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji iz OPN.

Infrastruktura

Gospodarska javna infrastruktura se gradi sočasno v območju gospodarske javne infrastrukture.

Dovoz do območja OPPN se izvede z južne strani s priključkom na obstoječo javno državno cesto (R3–614/1048, regionalna cesta III. reda, Opatje selo - Komen) preko novo predvidenega križišča.

Območje se opremi z vodovodnim omrežjem priključenim na obstoječi javni vodovod, ki poteka vzdolž državne ceste.

Območje se opremi s kanalizacijskim omrežjem za ločeno odvajanje odpadnih voda.

Kanalizacija odpadnih fekalnih voda se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka vzdolž državne ceste.

Komunalne odpadke se zbira v javnem ekološkem otoku.

Območje OPPN se opremi z nizkonapetostnim elektroenergetskim omrežjem, ki se priključi na obstoječo transformatorsko postajo. Omrežje se izvede v podzemni cevni kanalizaciji.

Na podlagi navedenega Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica predlagamo, da sprejme Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu.

Pripravil:

Viljem Fabčič, univ. dipl. inž. arh.

Mauricij Humar
Župan