



## OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

Številka: 350-22/2015-70

Datum: 6. 7. 2020

### **Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica**

**Predlog**

#### **Naslov zadeve za obravnavo in sprejem**

Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje MI43, Mirenski kostel v Mirnu

<b>Gradivo za obravnavo na seji</b>	12. redni seji
<b>Točka dnevnega reda</b>	11. točka
<b>Predlagatelj</b>	Ingrid Plankar, Celovška 126, 1000 Ljubljana
<b>Pripravljaivec gradiva</b>	Ariana Furlan Prijon – arhitektka
<b>Poročevalec</b>	Janez Marn, u.d.i.a.
<b>Pristojna delovna telesa</b>	Odbor za okolje in prostor

ŽUPAN  
Mauricij Humar

#### Priloge:

- Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje MI43, Mirenski kostel v Mirnu

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 »Mirenski kostel« v Mirnu**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Mirenski kostel« v Mirnu (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) Ta odlok določa:
- območje OPPN,
  - vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
  - arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
  - načrt parcelacije,
  - etapnost izvedbe prostorske ureditve,
  - rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
  - rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave,
  - rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
  - pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
  - dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
  - druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

##### **2. člen**

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

- (1) S tem odlokom je načrtovana gradnja objektov centralnih dejavnosti ter pripadajoče ureditve.
- (2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

##### **3. člen**

(sestavni deli OPPN)

- (1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in kartografski del.
- (2) Kartografski del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz OPN občine Miren - Kostanjevica

M 1:2500

2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:500
3. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1:2000
4a. Ureditvena situacija	M 1:500
4b. Prerezi	M 1:500
5a. Komunalna in energetska infrastruktura ter grajeno dobro	M 1:1000
5b. Prikaz odvodnjavanja padavinske, komunalne in drenažne vode	M 1:500
6. Varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	M 1:1000
7. Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000
8. Načrt parcelacije	M 1:1000

#### **4. člen**

(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz občinskega prostorskega načrta
2. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
3. Smernice in mnenja
4. Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Mirenski kostel« v Mirnu, Uradni list RS št. 36/2018
5. Sklep o ugotovitvi izpolnjevanja pogojev za spremembo podrobnejše namenske rabe zemljišč v enoti urejenj prostora MI43 brez poprejšnje spremembe OPN Občine Miren - Kostanjevica
6. Povzetek za javnost
7. Strokovne podlage

#### **5. člen**

(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelala Ariana Furlan Prijon – arhitektka, Pod lipami 48, 1000 Ljubljana , pod številko 17-1102 v septembru 2019.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen**

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora MI43.
- (2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 451/3, 452/1, 452/2, 452/3, 453, 1202, vse k.o. 2325 - Miren.
- (3) Površina območja OPPN znaša 9.670 m<sup>2</sup>.
- (4) Območje OPPN je razdeleno na 2 prostorski enoti:

PE-1: namenska raba CU - osrednja območja centralnih dejavnosti.

PE-2: namenska raba CU - osrednja območja centralnih dejavnosti.

Po sklepu Občinskega sveta Občine Miren – Kostanjevica št. 305-022/2015-7 z dne 24. 5. 2018 je za enoto urejanja MI43 ugotovljeno, da so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 56.a člena o postorskem načrtovanju za spremembo podrobnejše namenske rabe iz CDo v Cu brez poprejšnje spremembe Občinskega prostorskega načrta.

(5) Meje območja OPPN in prostorskih enot so določene v grafičnem delu.

### **III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA**

#### **7.člen**

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje OPPN predstavlja enoto urejanja prostora (EUP) MI43. Severozahodno ob območja se nahajata enoti urejanja prostora MI42 in MI50, katerih namenska raba je SSe - območje stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš. Povsod drugod EUP MI43 meji na EUP KE 01, po svoji namembnosti gozd.
- (2) Prometno se območje OPPN navezuje na regionalno cesto R3 614/1047 Miren - Opatje selo, preko obstoječega dostopa, ki poteka preko zemljišč s parc. št. 658/1, 517/1, 451/4 in 657/1, vse k.o. Miren. Preko regionalne ceste se območje navezuje na občinsko središče Miren, kjer se nahaja vsa potrebna družbena in upravna infrastruktura (občinska uprava, osnovna šola, trgovina idr).
- (3) Prevideni objekti znotraj območja OPPN se bodo navezovali na zgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo v okolici: Vodovod, javno kanalizacijo za odvajanje komunalne odpadne vode, elektroenergetska omrežje, elektronsko komunikacijsko omrežje.
- (4) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami prostora so prikazani v kartografskem delu.

#### **8.člen**

(potrebne ureditve izven območja OPPN za uporabo novih objektov v območju OPPN)

- (1) Gozdna cesta, ki povezuje državno cesto Miren – Opatje selo in območje OPPN, se rekonstruira. Priključevanje na območje OPPN se uredi z ureditvijo novega nivojskega križišča.  
  
Nivojsko križišče z dovozi do posameznih gradbenih parcel se uredi fazno, hkrati z gradnjo objektov ali pred njihovo gradnjo. Za območje nivojskega križišča in dovozov mora biti pred gradnjo objektov sprejet dogovor med Občino Miren – Kostanjevica in investitorjem o nakupu tega zemljišča ali pa mora investitor na drugačen način zagotoviti pravico graditi.
- (2) Odvajanje padavinske odpadne vode iz rekonstruirane gozdne ceste bo ločeno in urejeno neodvisno od ureditev odvodnjavanja znotraj območja OPPN.
- (3) Obstoječi prometni priključek gozdne ceste na državno cesto Miren – Opatje selo se rekonstruira.

#### **IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

##### **9.člen**

(dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) Na celotnem območju OPPN (PE-1 in PE-2) so dopustni naslednji enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti in dejavnosti:
- 11100 Enostanovanjske stavbe
  - 11210 Dvostanovanjske stavbe
  - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
  - 1220 Poslovne in upravne stavbe,
  - 12420 Garažne stavbe (do 100 m<sup>2</sup> bruto površine),
  - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (samo dvorane za družabne prireditve),
  - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice
  - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice),
  - 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekaterizirane ceste in gozdne ceste,
  - 21122 Samostojna parkirišča,
  - 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektro energetske vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
  - 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti (samo fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov),
  - 24122 Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine, botanični vrtovi),
  - 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
  - 3 Drugi gradbeni posegi.
- (2) Poleg objektov in dejavnosti iz prvega odstavka so v prostorski enoti PE-1 dovoljeni še naslednji enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti in dejavnosti:
- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
  - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
  - 1230 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
  - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
  - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
  - 12650 Stavbe za šport (telovadnice ter centri za fitnes, joga in aerobiko),
  - 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo,
  - 24110 Športna igrišča (samo samo igrišča za športe na prostem in bazenska kopališča na prostem).

## 10.člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE-1 je:
  - Gradbena parcela PE-1/1: gradnja stanovanjske hiše, sestavljenega tlorisa.
  - Gradbena parcela PE-1/2: gradnja sklopa objektov za zdravstveno nego (npr. psihoterapija, fizioterapija, nega, bazen, kratkotrajna nastanitev in podobne dejavnosti.)
  - Gradbena parcela PE-1/3: gradnja objektov za šport in rekreacijo. zdravstveno nego, gostinsko in kratkotrajno nastanitveno dejavnost.
  - Gradbena parcela PE-1/4: gradnja več nastanitvenih objektov – bungalovov, recepcije z jedilnico in kuhinjo in servisnega objekta.
  - Na gradbenih parcelah se uredijo tlakovane in zelene površine glede na funkcionalne potrebe.
  - Pozicija objektov mora biti znotraj gradbene meje, določene v kartografskem delu.
  - Meja gradbene parcele objekta, zunanje ureditve, tlakovane površine, zunanja stopnišča, parkirišča, komunalni objekti in naprave, podporni zidovi in medsosedske ograje lahko segajo izven gradbene meje.
  - Pri organizaciji gradbene parcele PE-1/3 je potrebno zagotoviti dostop in dovoz za gradbeni parceli PE-1/1 in PE-1/2.
- (2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE-2 je:
  - Gradbena parcela PE-2/1: gradnja eno ali večnamenskega objekta, skladno z dopustnimi dejavnostmi.
  - Gradbena parcela PE-2/2: gradnja eno ali večnamenskega objekta, skladno z dopustnimi dejavnostmi.
  - Na gradbenih parcelah se uredijo tlakovane in zelene površine glede na funkcionalne potrebe.
  - Pozicija objektov mora biti znotraj gradbene meje, določene v kartografskem delu.
  - Meja gradbene parcele objekta, podporni zidovi in medsosedske ograje lahko segajo izven gradbene meje.
  - Pri organizaciji gradbene parcele PE-2/2 je potrebno zagotoviti dostop in dovoz za gradbeno parcelo PE-2/1.
- (3) Ureditvena situacija in prerezi so prikazani v kartografskem delu. Pozicije in dimenzije objektov ter površine zunanjih ureditev se lahko prilagodijo znotraj v tem odloku predpisanih odstopanj.
- (4) Za gradnjo novih objektov BTP večjih od 800 m<sup>2</sup> se izdelajo variantne rešitve.

## 11.člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Stavbe znotraj prostorske enote mora biti oblikovane usklajeno.
- (2) Barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče. Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz.turkizno modra).

- (3) Prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij kot so grška stebrišča,) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemeni in kritinami, frčade).
- (4) Objekti so lahko zidani ali leseni.
- (5) Fasade so lahko ometane, lahko se uporabijo tudi obloge iz naravnih materialov (npr. kamen, les).
- (6) Strehe morajo biti ravne ali dvokapne, v naklonu od 18° do 25°. Smer slemena mora biti v smeri daljše stranice objekta. V prostorski enoti PE-2 mora biti sleme vzporedno s plastnicami. Ravne strehe so lahko pohodne ali z minimalnim naklonom, skrite za nadvišanim parapetom. Frčade niso dovoljene. Osvetlitev mansard je možna z vgradnjo strešnih oken.
- (7) Nastanitveni objekti na gradbeni parceli PE-1/4 so lahko svobodno oblikovani in se lahko uporabijo tudi druge oblike in materiali, kot jih določa ta člen odloka.  
Sodobno oblikovanje objektov na gradbeni parceli PE-1/4 se nanaša na nastanitvene objekte, ki bodo vmeščeni na pobočje, v obstoječ gozd. Leseni objekti so lahko tudi sestavljenih volumnov in se umestijo v obstoječe okolje tako, da iz njega ne izstopajo in ne vplivajo na širšo vizualno podobo območja.
- (8) Pri oblikovanju je potrebno spoštovati kvaliteto naravnega prostora ter upoštevati načela dobre arhitekturne prakse.
- (9) Pri dozidavi in je treba zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani del oblikovno usklajen z osnovnim objektom.
- (10) Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov znotraj prostorske enote mora biti usklajeno z osnovnimi objekti.
- (11) Enostavni in nezahtevni objekti so lahko: nadstrešnica, terasa, lopa, kolesarnica, zimski vrt, zunanji gostinjski vrt, letna kuhinja, zunanje ognjišče, objekti za kratkotrajno bivanje, grajeni prostori na drevesih, ograje, kamnite škarpe.

## **12.člen**

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

- (1) Na območju OPPN je potrebno upoštevati naslednje pogoje:
  - ureditve morajo biti načrtovane v skladu z predpisi iz področja univerzalne graditve in uporabe objektov,
  - na vsaki gradbeni parceli je treba zagotoviti 20% zelenih površin ter najmanj 20 dreves/ha,
  - višinske razlike morajo biti v čimvečji meri premoščane z ozelenjenimi brežinami ali škarpami iz naravnega kamna.
  - medsosedske ograje so lahko visoke do 2.0 m.

## **13.člen**

(tlorisni gabariti)

- (1) Tlorisni gabariti objektov so prikazani v kartografskem delu. Ti lahko do prikazanih tudi odstopajo, v okviru dopustnih odstopanj, kot jih določa ta odlok.

## **14.člen**

(višinska kota pritličja)

- (1) Višinske kote pritličja objektov so:
- Stavbe 1, 3, 4: 61,5 m n.m.v.
  - Stavba 2: 61,5 m n.m.v.
  - Stavba 5: 63,5 m n.m.v.
  - Stavba 6: 62,1 m n.m.v.
  - Stavba 7: 64,0 m n.m.v.
  - Stavba 8: 65,0 m n.m.v.
  - Stavba 9: 56,0 m n.m.v.
  - Stavba 10: 57,0 m n.m.v.
  - Kota pritličja nastanitvenih objektov v prostorski enoti PE-1 se določi v fazi projektiranja.
- (2) Višinska kota pritličja lahko odstopa v okviru dopustnih odstopanj, kot jih določa ta odlok.

## **15.člen**

(višinski gabarit in etažnost)

- (1) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN. Dopustna je največ ena kletna etaža.
- (2) Dopustne so naslednje etažnosti objektov: P, P+podstrešje, P+1.
- (3) Kota venca stavbe pri stavbah z dvokapno streho je lahko največ 5,5 m nad koto pritličja. Kota parapetnega zidu pri objektih z ravno streho je lahko največ 4,5 m nad koto pritličja.
- (4) Pri stavbah z ravno streho je nad koto parapetnega zidu dopustna izvedba dostopov na streho, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.
- (5) Višinski gabarit in etažnost objektov v kartografskem delu je informativen, njihova določitev za vsak objekt mora biti skladna z določili tega člena.

## **V. NAČRT PARCELACIJE**

### **16.člen**

(načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:
1. Prostorska enota PE-1:
- PE-1/1, gradbena parcela objekta 1, površina 1774 m<sup>2</sup>, posega na naslednje zemljiške parcele (vse k.o. Miren): 452/1-del, 451/3-del, 452/3-del, 1202-del.
  - PE-1/2, gradbena parcela objektov 2,3,4,5, površina 1523 m<sup>2</sup>, posega na naslednje zemljiške parcele (vse k.o. Miren): 451/3-del, 452/3-del, 1202-del.
  - PE-1/3, gradbena parcela objekta 6, površina 1044 m<sup>2</sup>, posega na naslednje zemljiške parcele (vse k.o. Miren): 452/1-del, 452/3-del, 1202-del.
  - PE-1/4, gradbena parcela objektov 6, 7 in manjših nastanitvenih objektov, površina 2228 m<sup>2</sup>, posega na naslednje zemljiške parcele (vse k.o. Miren): 452/1-del, 452/3-del, 1202-del.



## 2. Prostorska enota PE-2:

- PE-2/1, gradbena parcela objekta 9, površina 1227 m<sup>2</sup>, posega na naslednjo zemljiško parcelo (k.o. Miren): 453.
  - PE-2/2, gradbena parcela objekta 10, površina 1872 m<sup>2</sup>, posega na naslednjo zemljiško parcelo (k.o. Miren): 452/2.
- (2) Velikost gradbenih parcel se lahko prilagodi objektom, v okviru dopustnih odstopanj, kot jih določa ta odlok.
  - (3) Gradbena parcela za objekt se v fazi projektiranja ne glede na 1.odstavek tega člena določi tako, da omogoča urejanje vseh tistih površin, ki služijo takšnemu objektu.
  - (4) Faktor zazidanosti, ki pomeni razmerje med zazidano površino stavbe oziroma vseh stavb na parceli ter površino parcele, ne sme presegati 0,3, pri PE-1/1 pa 0,35.

### **17.člen**

(javne površine)

- (1) V območju OPPN ni predvidenih javnih površin.

## **VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **18.člen**

(etapnost gradnje)

- (1) Stavbe se gradijo sočasno ali etapno v poljubnem časovnem zaporedju.
- (2) Pred ali sočasno z gradnjo stavb se mora zgraditi tudi vsa komunalna, energetska in prometna infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje stavb, vključno z priključnimi vodi do javnega omrežja.
- (3) Rekonstrukcija obstoječe gozdne ceste z odvodnjavanjem padavinske vode iz te ceste, se lahko izvede pred, sočasno ali po izgradnji stavb, kadarkoli do začetka uporabe stavb.
- (4) Pogoji za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbo ali skupino stavb je zgrajena tista komunalna, energetska in prometna infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje stavbe ali skupine stavb.
- (5) V primeru fazne gradnje je potrebno v procesu projektiranja posamezno fazo definirati in opredeliti kot funkcionalno zaključeno enoto. Definirana mora biti po obsegu in po času gradnje. Komunalna, energetska in prometna infrastruktura te zaključene enote mora biti usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.
- (6) Posamezna faza mora biti definirana tako, da ne bo imela negativnih vplivov na vodni režim in stanje podzemnih voda zaščitenega območja vodnih virov, pri čemer morajo biti konkretizirani zlasti ukrepi, ki bodo omogočali funkcionalnost posamezne etape izvedbe glede odvajanja komunalnih odpadnih voda in

odvajanja padavinskih odpadnih voda. Odvodnjavanje komunalne in padavinske vode mora biti projektirano tako, da predstavlja funkcionalno zaključeno enoto.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **19.člen**

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Enota urejanja prostora MI43 se ne nahaja v območju varovanja kulturne dediščine.
- (2) Pri vseh posegih v zemeljske plasti velja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/lastnika/odgovornega vodjo del obvezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS.

## **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

### **20.člen**

(varstvo vode in podtalnice)

- (1) Enota urejanja prostora MI 43 se nahaja znotraj 4. vplivnega varstvenega pasu vodnih virov pri Brestovici pri Komnu in je zato potrebno pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz Odloka o varstvenih pasovih vodnih virov pri Brestovici pri Komnu (Uradno glasilo št. 14/1983) in Pravilnika o izvajanju Odloka o varstvenih pasovih vodnih virov pri Brestovici pri Komnu (Uradno glasilo št. 5/1984).
- (2) Odpadne komunalne vode iz objektov se preko nove kanalizacije speljejo v obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka severno od območja OPPN, po parc. št. 657/1 k.o. Miren.
- (3) Odvod odpadnih padavinskih voda s strešnih površin in drenažnih voda iz neposredne okolice vkopanih delov objekta se po interni kanalizaciji gravitacijsko odvajajo razpršeno po blagem pobočju. Mesta izpusta se ustrezno zatravijo in vegetacijsko uredijo, da se čimbolj zmanjša erozijo ob izpustih.
- (4) Odvod odpadnih padavinskih voda s strešnih površin in drenažnih voda iz neposredne okolice vkopanih delov objekta se izvede kot plitko ponikanje v kombinaciji z razpršenim izpustom. Ustje izpusta se obloži z kamenjem v raščeno zemljino in izvede vegetativna ureditev izpusta za dodatno erozijsko zaščito. Pri večjih objektih se priporoča izvedba zadrževalnikov - zbiralnikov vode.
- (5) Razpršeni izpusti padavinskih vod po površini lahko prehajajo na sosednja zemljišča znotraj območja OPPN, ne smejo pa prehajati izven njega.
- (6) Padavinske odpadne vode iz tistih dovoznih poti in parkirnih površin, ki so tlakovane ali asfaltirane, morajo biti speljane preko lovilca olj, šele nato se jih odvede na enak način kot odpadne padavinske vode s strešnih površin in drenažne vode.

- (7) Kanalizacija in pripadajoči elementi (revizijski jaški, lovilci olj) se ustrezno dimenzionirajo v fazi projektiranja objektov s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo.
- (8) Pri fazi projektiranja objektov je potrebno določiti, ali bodo pri njihovi uporabi nastajale industrijske odpadne vode. Za dejavnosti, pri katerih nastajajo industrijske odpadne vode, je potrebno predvideti in obdelati vse ukrepe, s katerimi se bo preprečilo škodljive vplive na okolje, vodni režim in stanje podzemnih voda zaščitenega območja vodnih virov. Eventuelne industrijske odpadne vode je potrebno na mestu nastanka očistiti tako, da parametri dopuščajo priključitev na kanalizacijo za odvajanje odpadnih vod.
- (9) Projektna rešitev odvajanja eventuelnih industrijskih odpadnih vod v okolje in njihovega čiščenja mora biti usklajena z predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju hladilnih vod oziroma industrijskih odpadnih vod za konkretno dejavnost.
- (10) Praznjenje oziroma zamenjavo vode v bazenih je potrebno načrtovati tako, da bodo preprečeni škodljivi vplivi na okolje.
- (11) Pri načrtovanju stavb ter pripadajoče prometne, zunanje, komunalne in energetske ureditve je obvezno upoštevati vsebino Geološko geomehanskega poročila št. 43-2/2020 glede temeljenja in Hidravlične presoje obstoječega in predvidenega stanja pozidave št. 118-4/2020\_dop. (julij 2020). Glede odvajanja padavinske odpadne vode. Oba elaborata sta sestavna dela OPPN.

## **21.člen**

(varstvo zraka)

- (1) Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varstva zraka.
- (2) V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

## **22.člen**

(varovanje narave)

- (1) Enota urejanja prostora MI 43 se nahaja v območju Natura 2000 oziroma v ekološko pomembnem območju Kras.
- (2) Območje OPPN se zunaj ne osvetljuje oziroma se uporablja svetila na sensor gibanja. Uporablja se svetila s čim manjšim deležem UV svetlobe, uporabijo se žarnice s toplo barvo svetlobe pod 3000 K.
- (3) Okrasne zasaditve na območju se lahko izvajajo samo z avtohtonimi vrstami.
- (4) Če pri gradnji pride do odkritja potencialnih geoloških naravnih vrednost in podzemnih geomorfoloških naravnih vrednot, mora pravna ali fizična oseba ki izvaja poseg ali dejavnost, začasno ustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave.

## **23.člen**

(varstvo hrupa)

- (1) V območju OPPN se morajo upoštevati določila uredbe, ki določa mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Predvideni posegi v prostor morajo biti zasnovani tako, da ne bodo povzročali čezmernih obremenitev okolja.

#### **24.člen**

(osončenje)

- (1) Pri projektiranju objektov je potrebno glede osončenja upoštevati predpise iz področja graditve objektov.

#### **25.člen**

(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi posebnimi odpadki. Odvoz odpadkov se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom. Na območju se uvede ločeno zbiranje odpadkov.

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

#### **26.člen**

(potresna nevarnost)

- (1) Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost in ustrezne tehnične rešitve gradnje. Upoštevati je potrebno projektni pospešek tal 0,175 g.

#### **27.člen**

(ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
- Pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
  - Odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
  - Prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
  - Vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Območje OPPN je z intervencijskimi vozili dostopno po obstoječi dovozni poti, ki ima priključek na državno cesto. Znotraj območja so predvidene utrjene površine, po katerih bo omogočen intervencijski dostop do stavb.
- (3) Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3,0 m. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.
- (4) Požarna zaščita je predvidena z vodo iz gasilskih vozil. Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte.

## X. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 28.člen

(pogoji za prometno urejanje)

- (1) Vse prometne površine morajo biti asfaltirane ali peščene.
- (2) Na gradbeni parceli PE-2/2 je potrebno zagotoviti dostop in dovoz do gradbene parcele PE-2/1.
- (3) Na gradbeni parceli PE-1/3 je potrebno zagotoviti dostop in dovoz za gradbene parcele PE-1/1 in PE-1/2.

### 29.člen

(mirujoči promet)

- (1) Parkirne površine so prikazane v kartografskem delu, glede na potrebe pa se lahko parkirne površine uredijo kjerkoli znotraj območja OPPN.
- (2) Za dejavnosti v objektih je potrebno zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

Vrsta objekta oziroma dejavnosti v objektu	Število parkirnih mest (PM)
Enostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
Druge poslovne stavbe	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine
Trgovska stavba (prodajalna)	1 PM/80 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Stavbe za storitvene dejavnosti	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine
Športna igrišča	2 PM/igrišče
Stavbe za šport	1PM/30 m <sup>2</sup> BTP
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/sobo
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedežev + 1PM/tekoči meter točilnega pulta (za zunanje goste)
Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/10 ležišč
Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
Muzeji in knjižnice	1 PM/80 m <sup>2</sup> BTP
Stavbe za zdravstveno oskrbo	1 PM/50 m <sup>2</sup> BTP, ne manj kot 2 PM

Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1 PM/učilnico
--	---------------

- (3) Parkirna mesta se lahko uporabijo tudi za več dejavnosti v primerih, kadar se pridvideva nesočasna uporaba (npr. dnevni/nočni obisk, tedenski/vikend obisk in podobno).

### **30.člen**

(splošni pogoji za komunalno, energetsko in telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Novi objekti morajo biti priključeni na obstoječo in načrtovano infrastrukturo.
- (2) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov, kot so prikazane v kartografskem delu, v skladu z soglasjem upravljalca.

### **31.člen**

(vodovod)

- (1) Območje OPPN se preko novega vodovoda priključi na obstoječe vodovodno omrežje NL DN 100, ki poteka severno od območja OPPN po parc. št. 657/1 k.o. Miren.
- (2) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo z vodo.
- (3) Potek vodovoda je prikazan v kartografskem delu. V primeru, da se izkažejo tehnični ali kakšni drugi razlogi za drugačen potek predvidenega vodovoda, je sprememba možna ob soglasju upravljalca.

### **32.člen**

(kanalizacija)

- (1) Na območju predmetnega OPPN mora biti kanalizacijski sistem projektiran v strogo ločenem sistemu.
- (2) Novo predvidena kanalizacija za odpadne komunalne vode, je lokalnega značaja, namenjena le odvajanju odpadne komunalne vode iz predvidenih objektov znotraj območja OPPN.
- (3) V primeru fazne gradnje mora biti kanalizacijski sistem projektiran in zgrajen tako, da bo usklajen z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzioniran glede na potrebe celotnega območja OPPN.
- (4) Odpadne komunalne vode iz objektov se preko nove kanalizacije speljejo v obstoječo javno kanalizacijo za odpadne vode, ki poteka severno od območja OPPN, po parc. št. 657/1 k.o. Miren.
- (5) Odvod odpadnih padavinskih voda s strešnih površin in drenažnih voda iz neposredne okolice vkopanih delov objekta se izvede kot plitko ponikanje v kombinaciji z razpršenim izpustom. Ustje izpusta se obloži z kamenjem v raščeno zemljino in izvede vegetativna ureditev izpusta za dodatno erozijsko zaščito. Pri večjih objektih se priporoča izvedba zadrževalnikov - zbiralnikov vode.

- (6) Razpršeni izpusti padavinskih vod po površini lahko prehajajo na sosednja zemljišča znotraj območja OPPN, ne smejo pa prehajati izven njega.
- (7) Padavinske odpadne vode iz tistih dovoznih poti, ki so tlakovane ali asfaltirane ter iz vseh tlakovanih ali asfaltiranih parkirnih površin, kjer je stoječ promet, morajo biti speljane preko lovilca olj, šele nato se jih odvede na enak način kot odpadne padavinske vode s strešnih površin in drenažne vode iz 5.odstavka tega člena.
- (8) Kanalizacija in pripadajoči elementi (revizijski jaški, lovilci olj) se ustrezno dimenzionirajo v fazi projektiranja objektov s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo.
- (9) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS št. 98/15).
- (10) Na vseh objektih in napravah, kjer obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, je potrebno predvideti tehnične ukrepe za preprečevanje razlivanja nevarnih snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, mora biti zgrajen kot tesnjena lovilna posoda z zagotovljeno dodatno prostornino za zbiranje celotnega deponiranega volumna v primeru izlitja.
- (11) Kanalizacijski sistem na območju OPPN mora biti projektiran kot celovita rešitev odvajanja odpadnih voda. Dimenzioniran mora biti tako, da bo tudi v primeru fazne gradnje mogoče nanj priključiti vse kasneje načrtovane objekte, z jasno opredeljenim številom priklopljenih objektov oziroma opredeljeno količino odpadne vode po posameznem objektu in površinah.
- (12) Dovožne poti in parkirni prostori so lahko v makadamski ali utrjeni (tlakovani ali asfaltirani) izvedbi. V primeru izvedbe utrjenih površin, mora biti odvod padavinskih vod obvezno speljan preko lovilca olj, šele nato se jih lahko odvede na enak način kot ostale vode s strešin.
- (13) V primeru izvedbe neutrjenih makadamskih poti in parkirnih površin, morajo biti padavinske vode zajete najprej prečno po vozišču preko pokritih kanalet, ki se povežejo z vzdolžnimi odprtimi kanaletami ob cestni konstrukciji, nato pa se jih odvede na enak način kot odpadne padavinske vode s strešnih površin in drenažne vode iz 5.odstavka tega člena.
- (14) Pri projektiranju odvodnjavanja padavinskih vod je potrebno upoštevati tehnične usmeritve in priporočila Hidravlične presoje obstoječega in predvidenega stanja pozidave (izdelovalec Geomet d.o.o., št. 118-4/2020\_dop., julij 2020), ki je sestavni del OPPN.
- (15) Objekti za odpadno vodo morajo biti ustrezno tesnjeni.
- (16) Izvedba odvoda drenažnih voda iz neposredne okolice vkopanih delov objekta je priporočljiva samo v primeru podkletenih objektov.

### **33.člen**

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Izvede se nov NN podzemni električni priključni vod iz obstoječe električne omarice.

- (2) Za posamezne parcele se izvedejo ločene merilne omarice, dovoljeno je tudi združevanje merilnih mest.
- (3) Potek električnega voda je prikazan v kartografskem delu. V primeru, da se izkažejo tehnični ali kakšni drugi razlogi za drugačen potek predvidenega elektroenergetskega omrežja, je sprememba možna ob soglasju upravljalca.

### **34.člen**

(elektronsko komunikacijsko omrežje)

- (1) Izvede se telekomunikacijski vod s priključitvijo na obstoječe omrežje.
- (2) Potek voda je prikazan v kartografskem delu. V primeru, da se izkažejo tehnični ali kakšni drugi razlogi za drugačen potek predvidenega omrežja, je sprememba možna ob soglasju upravljalca.

### **35.člen**

(ogrevanje)

- (1) Objekti se ogrevajo individualno ali skupinsko. Dovoljene so cisterne za kurilno olje, utekočinjen naftni plin, zemeljski plin ter ogrevanje z obnovljivimi viri (sončne celice, toplotna črpalka, biomasa idr.)
- (2) V okolici območja OPPN trenutno ni zgrajen noben javen daljinski sistem ogrevanja (plinovod, vročevod, biomasa). Če se bo daljinski sistem ogrevanja v prihodnosti zgradil tudi v širšem območju, je priključitev objektov nanj priporočljiva.

## **XI. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

### **36.člen**

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Tlorisni gabariti stavb: dovoljeni so tudi drugačni tlorisi stavb glede na prikaz v kartografskem delu, ob pogoju, da je objekt v celoti umeščen znotraj gradbene meje.
- (2) Višinska kota: Višinska kota posameznega objekta, ki je določena v tem odloku, lahko odstopa do 0,5 m navzdol in navzgor.
- (3) Meja in velikost gradbene parcele: Dopustno je odstopanje od meje in velikosti gradbenih parcel, ob upoštevanju predpisanega faktorja zazidanosti.
- (4) Prometne, komunalne in energetske ureditve: Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če se pri nadaljnem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi



interesi ter morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo oziroma upravljalci posameznega voda.

## **XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **37. člen**

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih rešitev)

- (1) Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:
- odstranitev objektov in naprav,
  - vzdrževalna dela, rekonstrukcije, prizidave, novogradnje skladno z pogoji, ki jih določa ta odlok,
  - spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je možno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest.
  - gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno z določili odloka.

## **XIII. KONČNE DOLOČBE**

### **38. člen**

(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na sedežu Občine Miren – Kostanjevica in Upravni enoti Nova Gorica.

### **39. člen**

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu.

## **O B R A Z L O Ž I T E V:**

### **1. Splošno:**

Občinski podrobni prostorski načrt se izdelava za območje, poimenovano »Mirenski kostel« in obsega površino 9.670 m<sup>2</sup> (0,967 ha). Po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu je območje označeno kot EUP MI43. Objekti nekdanjega vojaškega kompleksa so že odstranjeni.

Strokovna podlaga za izdelavo OPPN je Investicijski program investitorja (Ingrid Plankar, maj 2018). Predvidena ureditev določa takšne vrste centralnih dejavnosti, ki bodo primerne specifični te mirne, z gozdom obdane lokacije in sicer predvsem kombinacija zdravstvene dejavnosti (psihoterapija), temu prilagojena turistična dejavnost in bivanje.

Celotno območje se razdeli v dve prostorski enoti: Pe-1 in PE-2.

Poleg objektov in pripadajočih zunanjih ureditev je za funkcioniranje območja potrebno izvesti še naslednje ureditve izven območja OPPN: Komunalno in energetska infrastrukturo (vodovod, elektroenergetsko, elektronsko komunikacijsko omrežje) in rekonstrukcijo dovodne ceste, vključno z priključkom na državno cesto R3 614/1047 Miren - Opatje selo ter priključkom na območje OPPN.

## **2. Oblikovanje objektov:**

Stavbe znotraj prostorske enote mora biti oblikovane usklajeno. Barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neiztopajoče. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Objekti so lahko zidani ali leseni. Fasade so lahko ometane, lahko se uporabijo tudi obloge iz naravnih materialov (npr. kamen, les). Strehe morajo biti ravne ali dvokapne, v naklonu od 18° do 25°. Nastanitveni objekti na gradbeni parceli PE-1/4 so lahko svobodno oblikovani in se lahko uporabijo tudi druge oblike in materiali. Pri oblikovanju je potrebno spoštovati kvaliteto naravnega prostora ter upoštevati načela dobre arhitekturne prakse. Pri dozidavi in je treba zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani del oblikovno usklajen z osnovnim objektom.

Na vsaki gradbeni parceli je treba zagotoviti 20% zelenih površin ter najmanj 20 dreves/ha.

Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN. Dopustna je največ ena kletna etaža. Dupustne so naslednje etažnosti objektov: P, P+podstrešje, P+1.

Za dejavnosti v objektih je potrebno zagotoviti število parkirnih mest, kot jih določa OPPN.

## **3. Komunalno in energetska urejanje:**

Odpadne komunalne vode iz objektov se preko nove kanalizacije speljejo v obstoječo javno kanalizacijo za odpadne vode, ki poteka severno od območja OPPN, po parc. št. 657/1 k.o. Miren.

Odvod padavinskih voda s strešnih površin in drenažnih voda iz neposredne okolice vkopanih delov objektov se po interni kanalizaciji gravitacijsko odvajajo razpršeno po blagem pobočju. Mesta izpusta se ustrezno zatravijo in vegetacijsko uredijo, da se čimbolj zmanjša erozijo ob izpustih. Padavinske odpadne vode iz asfaltiranih povoznih površin se preko lovilcev olj gravitacijsko odvajajo razpršeno po blagem pobočju, iz neutrnjenih, peščenih površin pa neposredno ponikajo na mestu samem.

Območje OPPN se preko novega vodovoda priključi na obstoječe vodovodno omrežje NL DN 100.

Izvede se nov NN podzemni električni priključek iz obstoječe električne omarice.

Objekti se ogrevajo individualno ali skupinsko. Dovoljene so cisterne za kurilno olje, utekočinjen naftni plin, zemeljski plin ter ogrevanje z obnovljivimi viri (sončne celice, toplotna črpalka, biomasa idr.)

V okolici območja OPPN trenutno ni zgrajen noben javen daljinski sistem ogrevanja (plinovod, vročevod, biomasa). Če se bo daljinski sistem ogrevanja v prihodnosti zgradil tudi v širšem območju, je priključitev objektov nanj priporočljiva.

V okviru infrastrukture se izvede kabelska kanalizacija za telekomunikacijski vod.

Na območju OPPN se predvidijo zbirna odjemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov – papir in karton, mešana embalaža, steklena embalaža, biorazgradljivi odpadki, mešani komunalni odpadki.

#### **4. Varovana območja:**

Enota urejanja prostora MI 43 se nahaja v območju Natura 2000 oziroma v ekološko pomembnem območju Kras.

Enota urejanja prostora MI 43 se nahaja v vodovarstvenem območju (občinski nivo, režim 4).

**Na podlagi navedenega Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica predlagamo, da sprejme Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje MI43, Mirenski kostel v Mirnu.**

Pripravil:

Ariana Furlan Prijon, u.d.i.a.

Mauricij Humar  
Župan