



OSNUTEK

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)  
»GOSPODARSKA CONA OB OBVOZNICI – ZAHOD V  
MIRNU«

Koper, julij 2020

Naziv OPPN:  
**Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) »Gospodarska cona ob  
obvoznici – zahod v Mirnu«**

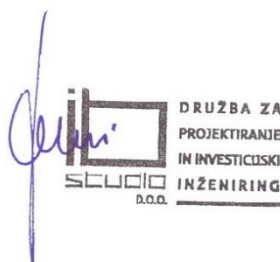
Številka naloge:  
**45/19**

Identifikacijska številka:  
**1684**

Naročnika OPPN:  
**AVTOPREVOZ CEMENT d.o.o.  
Poljubin 89 F  
5220 Tolmin**

**PETROL d.d., Ljubljana  
Dunajska cesta 50  
1000 Ljubljana**

Pripravljavec OPPN:  
**Občina Miren-Kostanjevica  
Miren 137  
5291 Miren**



Izdelovalci OPPN:  
**IB STUDIO, d.o.o.  
Kampel 114  
6000 Koper**

Odgovorni vodja naloge:  
**mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS 1177 A**

Projektant:  
**Maša Širca, abs.arh.**

Kraj in datum:  
**Koper, julij 2020**

## VSEBINA

- Tekstualni del
  1. Opis prostorske ureditve
    - 1.1. Opis programa dejavnosti
    - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
  2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra
  3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
  4. Faznost izvajanja in odstopanja
- Grafični del:
  1. Izsek iz kartografskega dela plana s prikazom lege prostorske ureditve
  2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
  3. Vplivi in povezave s sosednjimi območji
  4. Ureditvena situacija
  5. Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD
  6. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje

## POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

S spremembami in dopolnitvami občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) »Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu« se bo celovito preuredilo trenutno neurejeno območje ob cesti Gornji Miren - Vrtojba. Po prostorskih sestavinah plana se obravnava območje nahaja na ureditvenem območju za gospodarske cone, z oznako prostorske ureditve EUP MI 56.

Za obravnavano območje je v veljavi OPPN "Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu" (Uradni list RS, št. 51/2015), ki na območju predvideva ureditev parkirišča za kamione z notranjimi transportnimi potmi in uvozom, objekte spremljajoče dejavnosti ter bencinski servis s spremljajočimi objekti.

S spremembo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) "Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu" se meja ureditvenega območja nekoliko poveča, zaradi potreb ureditve cestnega priključka. V času od sprejema veljavnega OPPN je prišlo do drugačnih gospodarskih interesov iz strani lastnikov, zaradi česar le tej predlagajo spremembo OPPN, ki bi zajemala drugačno ureditev in postavitev objektov ter dejavnosti v območju.

Ureditveno območje obsega parcele in dele parcel št. 33/11, 34/5, 34/6, 37/4, 34/7, 34/9, 34/10, 34/11, 37/5, 37/6, 39/4, 39/5, 649/12, vse k.o. Miren. Velikost območja je okvirno 2,6 ha.

Predvidena je umestitev objektov, namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, storitvenim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Ureditev območja OPPN sledi načrtovani notranji napajalni cesti, na katero se bodo navezovali sklopi zemljišč s predvidenimi stavbami. Predvidena je gradnja nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov.

## IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

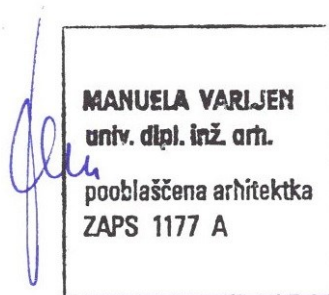
Odgovorni prostorski načrtovalec

**mag. Manuela Varljen**

izjavljam, da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 1177 A



---

## TEKSTUALNI DEL

### VSEBINA

1. Opis prostorske ureditve
  - 1.1. Opis programa dejavnosti
  - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra
3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
4. Faznost izvajanja in odstopanja

## 1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta »Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu« (OPPN) se nanašajo na območje zahodno ob obvozni cesti mimo Vrtojbe z enoto urejanja prostora (EUP) MI 56. Predmetno območje OPPN je trenutno na degradiranem območju opuščene gramoznice, ki severno in zahodno meji na kmetijska zemljišča, južno jo omejuje lokalna cesta, vzhodno pa obvozna cesta proti Vrtojbi.

Območje EUP MI 56 ima v Občinskem prostorskem načrtu Občine Miren-Kostanjevica (OPN, UL RS št. št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015 in 21/2016) določeno namensko rabo prostora IG - gospodarske cone ter predpisan način urejanja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Ureditveno območje obsega parcele in dele parcel številka **33/11, 34/5, 34/6, 37/4, 34/7, 34/9, 34/10, 34/11, 37/5, 37/6, 39/4, 39/5, 649/12, vse k.o. Miren**. Velikost območja je okvirno **2,6 ha**.

Izven ureditvenega območja OPPN se lahko posega z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture in priključevanjem na komunalno in cestno infrastrukturo.

Območje OPPN se v fazi izdelave dokumenta lahko spremeni zaradi načrtovanja spremljajočih potrebnih ureditev in posegov, navezav na sosednja območja, prilagoditev obstoječih ureditev, smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih upravičenih razlogov.

Za obravnavano območje je v veljavi Občinski podrobni prostorski načrt "Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu" (Uradni list RS, št. 51/2015), ki predvideva ureditev parkirišča za kamione z notranjimi transportnimi potmi in uvozom, objekte spremljajoče dejavnosti ter bencinski servis s spremljajočimi objekti.

S spremembo in dopolnitvijo občinskega podrobnega prostorskega načrta "Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu" (OPPN) se meja ureditvenega območja nekoliko poveča, zaradi potreb ureditve cestnega priključka. V času od sprejema veljavnega OPPN je prišlo do drugačnih gospodarskih interesov iz strani lastnikov, zaradi česar le tej predlagajo spremembo in dopolnitev OPPN, ki bi zajemala drugačno ureditev in postavitve objektov ter dejavnosti v območju.

Predvidena je umestitev objektov, namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, storitvenim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora. Ureditve območja OPPN sledi načrtovani notranji napajalni cesti, na katero se bodo navezovali sklopi zemljišč s predvidenimi stavbami.

Območje bo konceptualno zasnovano tako, da bodo podani robni pogoji glede umestitve stavb ter tipologija zazidave. Znotraj posameznih sklopov zemljišč je možno raznoliko in fleksibilno strukturiranje stavb in odprtega prostora. V grafični prilogi je prikazana izhodiščna zasnova prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam v prostoru.

Predvidena je gradnja nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

### **Pravna podlaga priprave OPPN:**

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 61/2017) (v nadaljevanju ZUreP-2), z Občinskim prostorskim načrtom Občine Miren-Kostanjevica (v nadaljevanju OPN) (Uradni list RS, št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015 in 21/2016), ter Občinski podrobni prostorski načrt "Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu" (Uradni list RS, št. 51/2015).

## **1.1 Opis programa dejavnosti**

Območje OPPN se nahaja znotraj območja gospodarskih con z oznako MI-56.

Oznaka namenske rabe prostora: **IG**  
Opis podrobne namenske rabe prostora: **Gospodarske cone**  
Enota urejanja prostora (EUP): **MI 56**  
Predpisan način urejanja: **OPPN**

Z ureditvijo obstoječega dostopa se posega na območje cestnih površin z oznako MI-57.

Oznaka namenske rabe prostora: **PC**  
Opis podrobne namenske rabe prostora: **Površine cest**  
Enota urejanja prostora (EUP): **MI 57**

Kontaktne območja predvidene ureditve so območje prometne infrastrukture na jugu in vzhodu, ter območje kmetijskih zemljišč na severu in zahodu.

Skladno z namensko rabo se v območju predvidijo obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, storitvene, poslovne, proizvodne, spremljajoče dejavnosti, gostinstvo, družbene dejavnosti ter druge dejavnosti, ki služijo območju.

## **1.2 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin**

OPN Občine Miren-Kostanjevica predvideva na območju OPPN umestitev objektov, namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, storitvenim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Predvidi se ustrezna rešitev prometa, tako dostopa kakor tudi mirujočega prometa, in zadostne zelene površine.

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov. Znotraj posameznih sklopov zemljišč je možno raznoliko in fleksibilno strukturiranje stavb in odprtega prostora. V grafični prilogi je prikazana izhodiščna zasnova prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam v prostoru.



Na območju OPPN je predvidena gradnja nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov. Gradnja stanovanjskih stavb ni dopustna.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji objekti:

#### Iz razreda **1 STAVBE**

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 Oskrbne postaje
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe
- 1242 Garažne stavbe
- 1251 Industrijske stavbe
- 1252 Rezervoarji, silosi in skladišča
- 1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- 1264 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- 1265 Stavbe za šport
- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje - nadstrešnica
- 2302 Elektrarne in drugi energetski objekti
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki – samo zbirna mesta za ravnanje z odpadki
- 21122 Samostojna parkirišča
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje – oporni zidovi, škarpe

#### **2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI**

- 211 Ceste
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- 21122 Samostojna parkirišča
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

#### **3 DRUGI GRADBENI POSEGI:**

- 3111 Trajno reliefno preoblikovanje
- 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

Etažnost stavb se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj določila glede maksimalne višine.

Z OPN je za predmetno območje predpisan faktor zazidanosti 0,8.

Najvišja višina stavb je 10,0 m. Višina se meri od stika s terenom do najvišje točke stavbe, v kar niso všteti različni deli tehnoloških in instalacijskih naprav (strojnica dvigala, stopniščni dostop, fotovoltaika itd.) ter reklamni panoji. Na ravni strehi je nad maksimalno višinsko koto

dovoljena gradnja tehnične in terasne etaže ter montaža tehničnih elementov. Ravna streha je lahko pohodna in služi za parkiranje avtomobilov.

Fasade morajo biti iz naravnih ali sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami. Fasade stavb, ki mejijo na mestni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne fasade, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni ambienti.

Ureditveno območje OPPN je razdeljeno na **območje A** in **območje B**.

**Območje A** zajema večji del in vključuje gospodarske hale s pripadajočimi parkirišči in manipulacijskimi površinami.

Hale so predvidene v štirih sklopih in sicer:

Objekti A1, A2, A3 in A4 skupne površine okvirno 5750 m<sup>2</sup>, višine 10 m.

**Območje B** zajema osrednji vzhodni del, kjer je predvidena ureditev bencinskega servisa s spremljajočimi objekti, kot so trgovina, bar, ročna avtopralnica ipd. ter potrebnimi manipulativnimi površinami. Možna je postavitve nadstrešnic in električnih polnilnic.

Objekti B1, B2, B3, B4 in B5 so skupne površine okvirno 1500 m<sup>2</sup>, maksimalne višine 10m.

V območju A in B je prikazana ena od možnih postavitvev objektov, dostopnih poti in parkirnih ter manipulacijskih površin in podobno. Objekti in ostale ureditve so lahko umeščene tudi drugače od prikazanih ob upoštevanju ostalih določil. Posamezni sklopi objektov ki so prikazani v grafičnem delu OPPN, se lahko delijo ali združujejo.

Dovoljena je oprema parkirnih mest in ostalih zunanjih površin z nadstreški, s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju.

## 2 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi tudi interno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljalci, kot tudi med seboj ter po potrebi izgraditi novo.

Obstoječe stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi komunalnih katastrov posameznih nosilcev urejanja prostora in na podlagi geodetskega posnetka.

Objekti bodo priključeni na obstoječe omrežje komunalne infrastrukture. Trase komunalnih vodov, objektov in naprav so okvirne in bodo natančno določene naknadno, ob pridobitvi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Načrtovana je naslednja infrastrukturna ureditev območja:

## PROMETNA UREDITEV

### Motorni promet

Dostop na območje OPPN je preko obstoječega priključka na severovzhodni strani, z državne ceste R3-614 odsek 1550 Vrtojba-Gornji Miren.

Uredi se nova napajalna cesta znotraj OPPN, ki od obstoječega priključka z državno cesto vodi do juga, kjer se na vzhodni strani preko novega priključka navezuje na obstoječe krožno križišče.

Na odsek 1550 državne ceste se v osrednjem delu območja urejanja, ob bencinskem servisu, priključuje nov izvoz, ki poteka v smeri zahod-vzhod iz notranje napajalne ceste.

Nova priključka se uredita skladno z veljavnimi predpisi.

### Mirujoči promet

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN so z OPN predpisani naslednji kriteriji:

Vrsta objekta	Število parkirnih mest (PM)
<i>Poslovno trgovske dejavnosti</i>	
Stavbe javne uprave	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine
Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine
Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine
Trgovski lokal (trgovski lokal pod 100 m <sup>2</sup> )	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (trgovina med 100 in 500 m <sup>2</sup> )	1 PM/50 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 4 PM
Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m <sup>2</sup> )	1 PM/35 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m <sup>2</sup> )	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/40 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri)	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP uporabne prodajne površine
Bencinski servisi	1 PM/30 m <sup>2</sup> prodajnih površin ne manj kot 3PM
Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, lekarne ...)	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP uporabne površine manj kot 2 PM
Stavbe za druge storitvene dejavnosti (avtopralnice)	3 PM/pralno mesto
Športne dejavnosti	
Športna igrišča – stadion	1 PM/200 m <sup>2</sup> BTP od tega 20% PM za avtobuse
Športna igrišča – igrišča za tenis	4 PM/igrišče
Športna igrišča (javna kopališča)	1 PM/150 m <sup>2</sup> površine javnega kopališča
Športne dvorane s prostori za gledalce	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP od tega 20% PM za avtobuse

Športne dvorane (večnamenske dvorane, pretežno namenjene razvedrilu) (wellness, fizioterapija, fitnes ipd.)	1PM/15 m <sup>2</sup> BTP
<i>Posebne dejavnosti</i>	
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže + 1 PM/tekoči meter točilnega pulta – ne manj kot 5PM
<i>Družbene dejavnosti</i>	
Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	1 PM/5 sedežev
Muzeji in knjižnice	1 PM/80 m <sup>2</sup> BTP
Stavbe za zdravstvo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate)	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP ne manj kot 2 PM
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole)	1 PM/učilnico + 0,5 PM/učilnico za kratkotrajno parkiranje staršev
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (srednje šole)	1,5 PM/učilnico
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju)	1,25 PM/učilnico + 0,5 PM/učilnico za kratkotrajno parkiranje staršev
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (visoke šole)	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (otroški vrtci)	1,25 PM/oddelek + 0,5 PM/učilnico za kratkotrajno parkiranje staršev
<i>Proizvodne dejavnosti</i>	
Industrijske stavbe (do 200 m <sup>2</sup> )	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP ne manj kot 2 PM
Industrijske stavbe (več kot 200 m <sup>2</sup> )	1 PM/50 m <sup>2</sup> BTP
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150 m <sup>2</sup> BTP
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	ne manj kot 3 PM
Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)	1 PM/80 m <sup>2</sup> BTP
Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6 PM/popravilno mesto

## OSKRBA Z VODO

Ureditveno območje se priključi na obstoječe vodovodno omrežje v vodovodnem jašku ob križišču državne ceste s kolesarsko potjo (JZ ob območju).

Za potrebe oskrbe območja s sanitarno in požarno vodo se na ureditvenem območju zgradi nov vodovodni odsek.

Iz javnega vodovodnega omrežja je zagotovljene največ 10 l/s požarne vode. v primeru večje potrebe po požarni vodi je potrebno zagotoviti ustrezne vodne rezerve in črpalno opremo.

Na novem odseku vodovoda je za potrebe hidrantnega omrežja skladno z veljavno zakonodajo nameščen nadzemni hidrant.

## ODVAJANJE ODPADNIH VOD

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

### Fekalna kanalizacija

Za odvajanje fekalnih voda se predvidi lastna komunalna čistilna naprava ustreznih zmogljivosti s ponikanjem prečiščenih odpadnih voda in sicer ločeno za bencinski servis in ostale porabnike oz. se predvidi priključitev na javno kanalizacijsko omrežje skladno s pogoji upravljalca.

### Meteorna kanalizacija

Za potrebe odvajanja meteornih voda se uredi betonska koritnica s ponikovalnimi jaški in prelivom v ponikovalno polje. Ponikovalno polje se lahko gradi fazno, glede na faznost izgradnje objektov in ureditev v območju.

Lastne vode se odvodnjava z novo mrežo meteorne kanalizacije, ki se zaključuje z iztokom v ponikovalno polje. Pred izpustom se bodo le-te očistile na ustrezno dimenzioniranem separatorju ogljikovodikov. Za bencinski servis se predvidi ločen LO za pretakalno ploščad in ločen za ostale asfaltno površine.

### **OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO**

Predvideni objekti se bodo priključevali na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Predvideno omrežje znotraj ureditvenega območja bo v celoti izvedeno v kabelski kanalizaciji. V kolikor bo potrebna postavitve nove TP za območje, se bo postavila skladno s pogoji upravljalca. Predvidena je osvetlitev ceste, parkirišča in bencinskega servisa, ki mora biti skladna z veljavno zakonodajo.

### **TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE**

Predvideno omrežje znotraj ureditvenega območja se lahko naveže na obstoječo telekomunikacijsko infrastrukturo, ki poteka ob vzhodnem robu ureditvenega območja.

### **ODVOZ ODPADKOV**

Prostori za zbiranje komunalnih odpadkov se uredijo v sklopu posameznih funkcionalnih zemljišč v bližini novih gradenj v soglasju z upravljavcem.

### **VARSTVO VODA IN TAL**

Na ureditvenem območju se nahaja območje Vrtojbensko-Mirenske podtalnice, ki je opredeljeno kot vodovarstveno območje – predlagani nivo. Za vsa območja, ki se nahajajo na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati veljaven predpis ter omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Vsi objekti in naprave morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, vodni režim, poplavno varnost, Mirensko-Vrtojbensko podtalnico, na predvideno gradnjo in okolje nasploh.

Pri načrtovanju predvidenih objektov in ureditev je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo. Pri načrtovanju rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz objektov mora biti skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja odvajanje odpadnih voda iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravila motornih vozil ter pralnic za motorna vozila, predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj.

Vsi povezovalni vodi in objekti, v katerih se bo zbirala in bo predelovana odpadna voda, morajo biti ustrezno tesnjeni.

Na vseh napravah in objektih, kjer obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, je potrebno predvideti tehnične ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, mora biti zgrajen kot tesnjena lovilna sklada z zagotovljeno dodatno prostornino za zbiranje celotnega deponiranega volumna v primeru izlitja oz. skladno s veljavnimi predpisi o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi.

Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj.

### **3 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

Na samem ureditvenem območju ni zavarovanih območij.

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolja.

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Požarno varnost bo potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve (erozivnost ter plazovitost terena) ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Podrobnejše usmeritve in pogoji varovanja okolja, naravnih virov ter obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, bodo določeni po pridobitvi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora.

### **4 FAZNOST IZVAJANJA IN ODPSTAPANJA**

#### **Faznost**

Gradnja na območju lahko poteka fazno. Vsaka faza mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega objekta.

Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev.

Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

V primeru fazne gradnje morajo biti posamezne faze funkcionalno zaključene celote, faza pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

#### **Dovoljena odstopanja pri gradnji stavb**

V območju je dopustna drugačna umestitev in oblikovanje objektov in zunanjih površin od prikazane ob upoštevanju ostalih določil odloka.

Možno je preoblikovanje in zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov objektov ob upoštevanju ostalih določil tega OPPN-ja

Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno.

Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

#### **Odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin**

Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje določene s tem odlokom. Višina podpornih zidov ni omejena.

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja pri gradnji infrastrukture (tudi izven meje ureditvenega območja OPPN), objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci. Dopustne so delne inčasne ureditve komunalne, prometne, energetske, telekomunikacijske in ostale infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

Z odstopanji se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali ovirati bodoče ureditve. Za izboljšanje stanja opremljenosti območja je dopustno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Pri notranjih dostopnih in napajalnih cestah so možna odstopanja v številu cest in njihovem poteku. Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih.

Uvozi na območja so lahko tudi drugačni od prikazanih s soglasjem upravljavcev cest.