

TEKSTUALNI DEL

VSEBINA

1. **Opis prostorske ureditve**
 - 1.1. Opis programa dejavnosti
 - 1.2. Utemeljitev skladnosti s planskimi akti
 - 1.3. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
2. **Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra**
 - 2.1 Prometna ureditev
 - 2.2 Vodovodno omrežje
 - 2.3 Kanalizacijsko omrežje
 - 2.4 Ravnanje z odpadki
 - 2.5 Elektroenergetsko omrežje
 - 2.6 Cestna razsvetljava
 - 2.7 Plinovodno omrežje
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**
 - 3.1 Varstvo tal in voda
 - 3.2 Varstvo zraka
 - 3.3 Varstvo pred hrupom
 - 3.4 Učinkovita raba in obnovljivi viri energije
 - 3.5 Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
 - 3.6 Varstvo pred požarom
4. **Etapnost izvajanja in dopustna odstopanja**

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.1 Opis programa dejavnosti

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. Območje leži zahodno od obvozne ceste proti Vrtojbi, na trenutno degradiranem območju opuščene gramoznice, ki severno in zahodno meji na kmetijska zemljišča, zahodno jo omejuje javna pot - 10 - JP 759401, vzhodno pa regionalna cesta proti Vrtojbi - R3 614/1550 - regionalna cesta III. reda – 7.

V severnem delu območje SD OPPN posega v območje Državnega prostorskega načrta za rekonstrukcijo obstoječih prenosnih plinovodov M3, M3B, R31A, R32, R34 (Ur. list RS št. 97/15), (v nadaljevanju DPN). S predvidenimi ureditvami SD OPPN se ne posega v območje DPN.

Območje EUP MI 56 ima v Občinskem prostorskem načrtu Občine Miren-Kostanjevica (OPN, Uradni list RS, 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 št. **33/11, 34/5, 34/6, 34/7, 34/9, 34/10, 34/12, 37/4, 37/5, 37/9, 37/10, 39/4, 39/7, 39/8, 649/12 vse k.o. 5291 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 postavitev 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. Ureditev 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, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukturo.

Pravna podlaga priprave OPPN:

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list 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 Občinskim podrobnim prostorskim načrtom "Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu" (Uradni list RS, št. 51/2015).

1.2 Utemeljitev skladnosti s planskimi akti

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17).

1.2.1 Skladnost z občinskim prostorskim načrtom (Uradni list RS, št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015 in 21/2016)

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

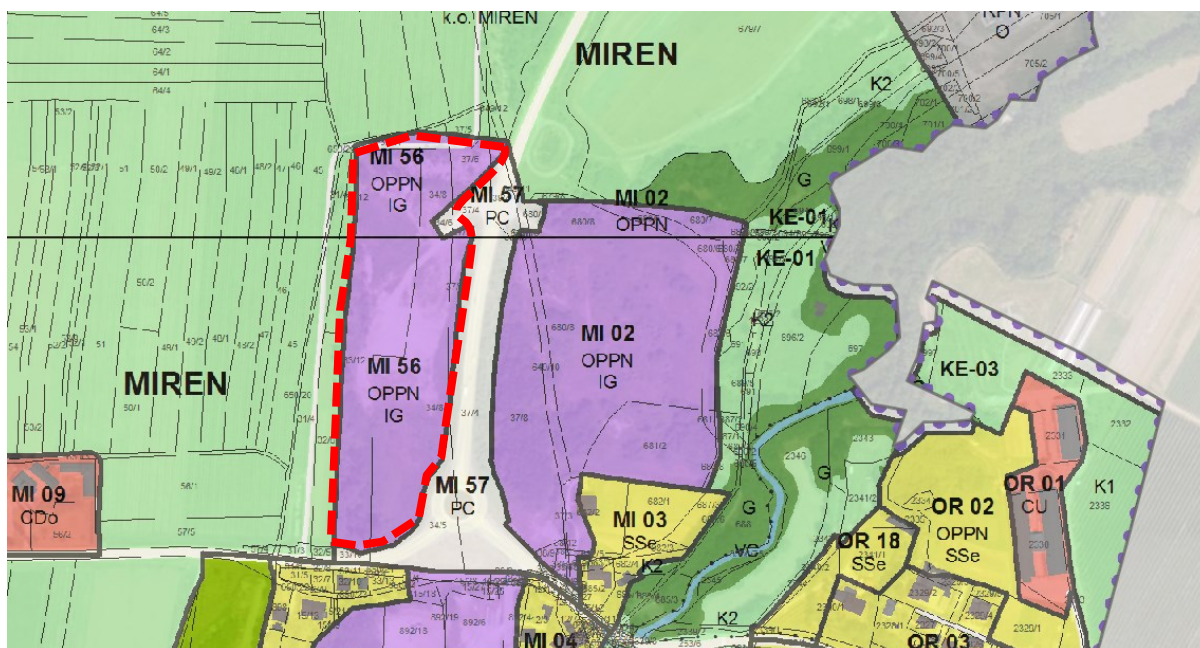
Oznaka namenske rabe prostora: **IG**
 Opis podrobne namenske rabe prostora: **Gospodarske cone**
 Enota urejanja prostora (EUP): **MI 56**
 Predpisan način urejanja: **OPPN**

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.



Slika 1: Prikaz območja predvidenega OPPN na izseku iz kartografskega dela OPN
(podlaga: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN_KOSTANJEVICA)

Utemeljitev: Območje predmetnega OPPN je opredeljeno z oznako MI 56, namenska raba prostora je IG – gospodarske cone ter del kot PC-površine cest, zaradi potreb ureditve cestnega priključka. Predvidena umestitev objektov in naprav je skladna z veljavnim OPN.

1.2.2 Skladnost z Regionalnim razvojnim programom severne Primorske (Goriške razvojne regije, 2014-2020)

V Regionalnem razvojnem programu Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014–2020 je pod točko 9 - Opredelitev in podroben opis ukrepov in aktivnosti v okviru posamezne prioritete z navedbo projektov: Ukrepi in aktivnosti v okviru prioritete trajnostni okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije v opisu aktivnosti navedeno, da zaradi ohranjanja in krepitve policentričnega razvoja bo poseben poudarek na podpori urbanemu razvoju regionalnega in subregionalnih urbanih središč. Integralni projekti na področju urbanega razvoja so predvsem celovite urbane prenove oz. celoviti posegi na območju mest, ki bodo reševali razvojne cilje – trajnostna mobilnost, energetska učinkovitost, podpora podjetništvu,... V okviru pripravljanih aktivnosti – priprave strategij trajnostnega urbanega razvoja bodo posebej preverjene degradirane površine urbanih mestnih območij in sicer **opuščene oziroma neurejene poslovne cone in industrijske cone**, poplavljen površine (odsotnost odvodnje zalednih in meteornih vod), socialno degradirana območja ... Aktivnosti bodo usmerjene v nadaljevanje prizadevanj **ohranjanja policentričnega razvoja regije in krepitvi omrežja naselij**.

V sistemu mreže naselij je bilo ugotovljeno, da določena naselja presegajo nivo lokalnega središča, med njimi bi bilo najmanj Miren smiselno načrtovati kot pomembnejše lokalno središče.

Utemeljitev: OPPN predvideva ureditev neizkoriščenega zemljišča v ureditvenem območju naselja.

1.2.3 Skladnost z Občinskim razvojnim programom

V dokumentu Vizija in strategija razvoja Občine Miren - Kostanjevica 2017–2025 je navedeno, da je primarna naloga občine zagotoviti pravo podporno podjetniško okolje, kjer je bila do sedaj pozornost zlasti usmerjena v opremljanje in izgradnjo manjših gospodarskih con v občini.

Cilji in ukrepi na področju gospodarstva so privabljanje novih (domačih in tujih) investorjev preko ukrepov, in sicer:

- **Ukrep 1:** Ureditev zbirke podatkov o zemljiščih in razpoložljivih poslovnih prostorih v občini
- **Ukrep 2:** Zagotovitev dodatne naložbe v ureditev gospodarskih con – razpisi za ureditev gospodarskih con
- **Ukrep 3:** Aktivno iskanje novih investorjev – znotraj občinske uprave imenovanje nosilca projekta

V občinskem prostorskem načrtu občine Miren-Kostanjevica (v nadaljevanju: OPN) so opredeljene razvojne potrebe države in regije ter povezovanje s sosednjimi občinami.

Občina se nahaja v bližini Nove Gorice, katera se na državni ravni razvija kot gospodarsko in kulturno središče, ki bo sposobno enakovredno sodelovati s čezmejnimi območji v Italiji in kot pomembno regionalno prometno vozlišče. Razvoj Nove Gorice močno vpliva na razvoj občine Miren - Kostanjevica, tudi na področju poselitve. Občinsko središče Miren ter druga občinska središča v bližini urbane aglomeracije Nove Gorice je treba krepiti tako, da bodo sposobna prevzeti tudi del funkcij regionalnega središča, predvsem na področju zaposlitvenih možnosti in stanovanj. Skupaj z Novo Gorico morajo pristopiti k celovitemu urejanju prometne infrastrukture, javnega potniškega prometa, stanovanjske politike, **iskanju prostorskih možnosti za razvoj** družbene infrastrukture ter **gospodarskih dejavnosti**. Predvsem na področju infrastrukture je pomembno tudi čezmejno sodelovanje z Italijo.

Vsebine, ki v skladu z Resolucijo o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007–2023 spodbujajo konkurenčno gospodarstvo ter hitrejšo gospodarsko rast sta predvsem projekta 'In Prime' ter 'Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov Krasa'. Dejavnosti, ki bodo prednostno umeščene v prostor občine so predvsem gospodarske cone in turistična območja.

Cilji prostorskega razvoja občine Miren - Kostanjevica so opredeljeni z namenom zagotavljanja dobrih pogojev za bivanje ter gospodarski razvoj, ob hkratni skrbi za ohranjanje kvalitet okolja ter racionalne rabe prostora in njegove urejenosti.

Cilji prostorskega razvoja občine Miren - Kostanjevica so:

- Povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejnem prostoru;
- Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj gospodarskih in poslovnih con v Mirnu, Biljah (dobra navezava na hitro cesto) in Opatjem selu.

Naselje Miren je v omrežju naselij opredeljeno kot lokalno središče, ki opravlja funkcijo občinskega središča. Krepilo se bo kot občinsko najpomembnejše središče dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih in drugih dejavnosti ter občinsko najpomembnejše gospodarsko območje.

Utemeljitev: Ureditve OPPN so skladne z Občinskim razvojnim programom, ki stremi k ureditvi novih gospodarskih con in iskanju investorjev.

1.2.4 Skladnost s pravnimi in varstvenimi režimi

Območje OPPN se ne nahaja v območju varstva kulturne dediščine, niti na območju ohranjanja narave. Del območja se nahaja v območju zelo redkih poplav.

Ureditveno območje se bo preko obstoječega cestnega priključka, katerega se preuredi in novih cestnih priključkov navezovalo na obstoječo cestno infrastrukturo. Gospodarska javna infrastruktura se bo navezala na obstoječe omrežje oz. izgradilo novo potrebno omrežje, pri čemer se bodo upoštevala določila veljavnih prostorskih aktov na stičnih območjih in pogoji upravljalcev le teh.

1.2.5 Skladnost z ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017)

20. člen

(racionalna raba prostora)

- (1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo.
- (2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge.
- (3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.
- (4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba sprejetih prostorskih načrtov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih aktih države in občine.
- (5) Na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih je ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov dovoljeno:
 - vzdrževanje, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta,
 - rekonstrukcija, če se z njo ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta, in
 - nadomestna gradnja, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta; če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu z zakonom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, mora biti vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče.
 -

21. člen

(prepoznavnost naselij in krajine)

- 1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.
- (2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote ter prepoznavne značilnosti prostora in razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.
- (3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:
 - značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
 - povezanost ekosistemov;
 - ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
 - ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;

- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine;
- varstvo kmetijskih zemljišč.

26. člen

(notranji razvoj naselja)

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:

- kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo ali nadomestno gradnjo;
- boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja;
- ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
- zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
- ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
- varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
- ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
- zadostno povezanost na infrastrukturo.

32. člen

(načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih)

Izven območja naselja se lahko načrtujejo nove prostorske ureditve:

- za postavitev gospodarske javne infrastrukture;
- za splošno rabo (državno in lokalno grajeno javno dobro);
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;
- za namen turizma, športa in rekreacije;
- za izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti;
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja;
- za namene obrambe;
- za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za izvajanje drugih dejavnosti razen stanovanjskih stavb, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotrno načrtovati v obstoječem območju naselja.

33. člen

(načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

(1) Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture, določanje njene lokacije ter naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:

- je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture;
- je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
- je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
- se v čim večji možni meri ohranja povezanost ekosistemov;
- so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;
- se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
- se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost;
- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena in da v čim večji meri omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti njihovo pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.

(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj v čim večji meri izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev), in porabijo najmanjšo možno površino prostora.

Utemeljitev: Ureditve predvidene z OPPN se nahajajo ob obvozni cesti in v območju gospodarskih con, torej gre za prepletanje medsebojno združljive rabe. Ureditve se načrtuje na degradiranem in zapuščenem območju, kjer se predvidi kvalitetna izraba prostora ob upoštevanju značilnosti prostora, varovanju narave, ohranjanju kakovostnih pogledov ter uravnoteženim razmerjem med grajenimi in zelenimi površinami. Ureditev zadeva dejavnosti, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških in prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno oblikovati v obstoječem območju naselja.

Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

1.2.6 Skladnost z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 -ZUreP-2, 99/21 – ZureP-3)

23. člen

(pravila za načrtovanje poselitve)

(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:

1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:
 - nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture,
 - razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture,
 - upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;
2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:
 - izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
 - načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
 - sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;
6. za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč:
 - poselitvena območja širiti na zemljišča, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč,
 - v delih naselij, ki so ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora,
 - sanirati območja kulturne dediščine,
 - zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje,
 - zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda,
 - za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih protipoplavnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo,

- za obstoječa poselitvena območja na območjih, ogroženih zaradi industrijskih nesreč, zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo;

26. člen

(notranji razvoj poselitvenih območij)

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

1. načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;
2. se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
3. se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
4. se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

33. člen

(načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)

(1) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti površine za industrijo, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo in površine za proizvodnjo.

(2) V območja površin za industrijo se ne smejo umestiti stanovanja in spremljajoče dejavnosti, primarna kmetijska proizvodnja in dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja.

(3) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin naselja. Na stiku območij proizvodnih dejavnosti in območij stanovanj se zagotovijo ustrezni odmiki in zeleni pasovi.

(4) Merili za načrtovanje gospodarske cone kot večjega območja proizvodnih dejavnosti, ki ima vpliv na razvoj funkcijske regije, sta:

- utemeljenost v strateških prostorskih in gospodarskih predpisih na državnem, regionalnem in lokalnem nivoju;
- primernost lokacije.

(5) Primernost lokacije za gospodarsko cono se ugotavlja na podlagi naslednjih kriterijev:

- gravitacijsko zaledje gospodarske cone državnega oziroma regionalnega pomena;
- ustrezna prometna dostopnost oziroma povezava;
- možnost racionalnega infrastrukturnega opremljanja;
- navezava na obstoječe raziskovalne ustanove, univerzo, tehnološki park in druga razvojna jedra;
- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine, v katero se načrtovana gospodarska cona umešča;
- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz lastnosti tal in podtalja;
- oddaljenost od že obstoječih gospodarskih con in prometnih terminalov;
- gradbenotehnična ustreznost in izvedljivost;
- stanovanjske razmere v okolici in trg delovne sile.

(6) V območja proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije.

(7) Pri izbiri primerne lokacije za gospodarsko cono naj znaša velikost razpoložljivega območja minimalno 60 ha (lahko tudi več fizično oziroma funkcionalno povezanih gospodarskih con, od katerih je vsaka velika vsaj 30 ha) in naj omogoča širitev cone na dodatne površine.

39. člen

(pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

- (1) Posamezne infrastrukturne sisteme je treba načrtovati tako, da:
 1. je sistem uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
 2. je sistem usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi;
 3. sistem tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.
- (2) Z namenom varčne rabe prostora je treba posamezne infrastrukturne sisteme načrtovati tako, da za poteke svojih tras in druge potrebne površine v čim večji meri izkoriščajo trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da glede na načrtovano učinkovitost infrastrukturnega sistema porabijo najmanjšo možno površino (na primer čim krajši poteki tras, čim večja uporaba skupnih spremljajočih površin in naprav).
- (3) Infrastrukturne sisteme je treba praviloma načrtovati tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Pri prostorskih ureditvah kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade) je treba kakovostno oblikovanje in pretehtano umestitev infrastrukturnih sistemov zagotoviti z javnim natečajem izvedenim po postopku, kot ga določajo predpisi o graditvi objektov.
- (4) Poteki novih infrastrukturnih koridorjev se morajo v čim večji meri prilagajati strukturni urejenosti prostora.
- (5) Načrtovanje infrastrukturnih sistemov naj z varčno in smotrno rabo prostora ohranja prostorski potencial za razvoj drugih rab prostora.
- (6) Infrastrukturne sisteme naj se načrtuje tako, da so naravne kakovosti krajine čim manj prizadete ter da se v čim večji možni meri omogoča povezanost ekosistemov, prehodnost ob selitvah živali in genska povezanost populacij rastlinskih in živalskih vrst.
- (8) Pri načrtovanju infrastrukturnih sistemov naj se v čim večji meri ohranja obstoječe in omogoča nove poglede na kakovostne prostorske strukture.
- (9) Z načrtovanjem infrastrukturnih sistemov naj se prednostno zagotavlja ponovno uporabo opuščenih ali degradiranih območij.

44. člen

(načrtovanje cestne infrastrukture v naselju)

- (1) Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju, ki jo sestavljajo državne, lokalne in zasebne ceste, je treba zagotavljati:
 1. prometno funkcijo cest (povezovalna funkcija, dostopna funkcija);
 2. bivalno funkcijo cest (prostorska funkcija, socialna funkcija, ekološka funkcija, ekonomska funkcija).
- (2) Upošteva naj se načelo, da z večanjem pomena prometne funkcije cest v naselju upada pomen bivalne funkcije in obratno.
- (3) Cestno infrastrukturo v naselju je treba hierarhično strukturirati na glavne ceste, zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste, mestne ali krajevne ceste ter javne poti, pri čemer glavne ceste opravljajo pretežno prometno funkcijo cest, mestne ali krajevne ceste ter javne poti pa pretežno bivalno funkcijo cest.
- (4) Cestno infrastrukturo v naselju je treba načrtovati tako, da funkcionalno povezanih prostorskih dejavnosti ne delijo ceste s poudarjeno prometno funkcijo.
- (5) Prometne površine v naselju je treba prilagoditi funkcionalno oviranim ljudem.
- (6) Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju se upošteva načelo prednosti pri dostopnosti po naslednjem vrstnem redu: pešec, kolesar, javni potniški promet in drugi motorni promet.
- (7) Omrežje cest se praviloma načrtuje tako, da glavne ceste in zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste tvorijo mrežno strukturo cest, mestne ali krajevne ceste ter javne poti pa drevesno strukturo cest.

- (8) Glavne ceste in zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste praviloma predstavljajo tudi meje prostorskih ali funkcionalnih enot.
- (9) Za omogočanje preglednosti in enostavne orientacije v prostoru naj struktura omrežja cest praviloma temelji na strukturni urejenosti naselja. Ceste naj sledijo pogledom na izpostavljene ustvarjene ali naravne sestavine prostora.
- (10) Prednostno se načrtuje širjenje omrežja pešpoti ter sklenjena območja za pešce (peš cone), sklenjeno kolesarsko omrežje ter povezano omrežje vseh vrst javnega potniškega prometa.
- (11) Središča naselij se razbremenjuje avtomobilskega prometa in tranzitnega prometa; dejavnosti, ki so vir tovarnega prometa, naj se načrtuje v navezavi na glavne ceste.

87. člen

(načrtovanje grajene strukture)

- (1) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote.
- (2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:
1. tipologija zazidave;
 2. regulacijske črte;
 3. višine objektov – višinski gabariti;
 4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.
- (3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote:
1. velikost in oblikovanje objektov;
 2. velikosti in oblike gradbenih parcel;
 3. namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad.
- (4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.
- (5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.
- (6) Za območje, kjer se posamezne prostorske ureditve načrtujejo z lokacijskim načrtom, se s prostorskim redom občine določi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, lahko pa tudi oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena.

88. člen

(tipologija zazidave)

- (1) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko analizo naselja ali dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.
- (2) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi:
1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije;
 2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno);
 3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemena, frčade in podobno);
 4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemenji);
 5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti.

89. člen

(regulacijske črte)

- (1) Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti.
- (2) Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju, gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave.
- (3) Regulacijska linija (RL) je črta, ki:
 1. ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti;
 2. praviloma sovpada z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra;
 3. praviloma sovpada z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom.
- (4) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.
- (5) Gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.
- (6) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.
- (7) Gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.
- (8) V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.

90. člen

(višine objektov – višinski gabariti)

- (1) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.
- (2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:
 1. sleme objektov;
 2. strešni fasadni venec;
 3. kapi streh in podobno.
- (3) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih.
- (4) Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrezno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.

91. člen

(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

- (1) Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina:
 1. s številom stanovanj na hektar (stan./ha);
 2. s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin.
- (2) Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.
- (3) Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.
- (4) Faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.

(5) Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).

(6) Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:

1. mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa;
2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov;
3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.

(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Čista stanovanjska območja	0,4	1,2
Splošna stanovanjska območja		
Območja počitniških hiš		
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Tabela 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom.

(8) Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.

92. člen

(velikost in oblikovanje objektov)

- (1) Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.
- (2) Velikost objektov se lahko opredeli s tlorskim in višinskim gabaritom.
- (3) Za posamezne prostorske enote se lahko merila in pogoji za velikost in oblikovanje objektov določijo tudi podrobneje, z arhitekturnimi elementi in razmerji med njimi, z materiali in barvami.

93. člen

(velikosti in oblike gradbenih parcel)

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti:

1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;
2. tlorsko zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;
3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
4. naravne in ustvarjene sestavine prostora;
5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave;
6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
9. svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;

10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

94. člen

(namen, funkcionalna zasnova in lega objektov)

(1) Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.

(2) Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno.

(3) Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.

(4) Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:

1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist;
2. gre za tipologijo gradnje v strnjenem nizu ali gruči oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje;
3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici;
4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno).

(5) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtih ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.

97. člen

(načrtovanje površin za mirujoči promet)

(1) Pri načrtovanju poselitvenih območij je treba za motorna vozila zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne smejo zmanjševati območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.

(2) Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve določajo normativi na podlagi podatkov o objektu ali prostorski ureditvi, kakršni so število stanovalcev objekta, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev.

(3) Zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij lahko normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet.

(4) Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati dostopnost javnega potniškega prometa. Z boljšo dostopnostjo do javnega potniškega prometa se število potrebnih parkirnih mest zmanjšuje z redukcijskim faktorjem, ki je odvisen od osnovne namenske rabe območja, kapacitete javnega potniškega prometa ter velikosti naselja.

(5) V starih mestnih jedrih ali drugih urbanistično zaključenih delih naselij potrebe po parkirnih mestih ne smejo poslabšati kakovosti ustvarjenih in naravnih sestavin prostora, zato se ustrezno število

parkirnih mest zagotavlja tudi na odprtih ali pokritih javnih parkirnih mestih v neposredni bližini, zlasti pa se ustrezna dostopnost zagotavlja z javnim potniškim prometom.

(6) Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba.

(7) Večje površine za mirujoči promet (1000 m² in več) je treba praviloma načrtovati tako, da se v času, ko niso zasedene, lahko namenijo drugim dejavnostim (rekreacija, razne prireditve in podobno).

Utemeljitev: Nova gospodarska cona je predvidena na zapuščenem in razvrednotenem območju na robu naselja Miren, ob obstoječi gospodarski coni ter obvoznici. Pri načrtovanju ureditev so bile upoštevane naravne danosti prostora, kakor tudi obstoječa grajena struktura.

Območje ureditve ni ogroženo zaradi naravnih ali drugih nesreč, predvidene ureditve zagotavljajo požarno varnost ter varen umik ljudi v primeru požara.

Na območju OPPN so predvidene površine in objekti za proizvodno dejavnost, z upoštevanjem uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami. Z OPPN so določeni robni pogoji za umestitev objektov in pripadajočih zunanjih ureditev na gradbeno parcelo.

Prav tako so upoštevana tudi določila 39. člena, saj sistem načrtovane gospodarske infrastrukture tvori sklenjeno in funkcionalno povezano območje ter je usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi.

Cesta in cestni objekti so načrtovani skladno s zakonskimi določili, kakor tudi s to uredbo ter zagotavljajo pogoje za varno uporabo.

1.2.7. Skladnost s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3)

3. člen

(vsebina podrobnega načrta)

(1) S podrobnim načrtom se ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določi: območje podrobnega načrta,

- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- 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, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

4. člen

(območje podrobnega načrta)

(1) Območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

(2) Območja podrobnega načrta praviloma sovpadajo z območji enot urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta. Odstopanja meje območja podrobnega načrta od meja enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika.

5. člen

(arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev)

(1) V podrobnem načrtu se podrobneje opredelijo rešitve in pogoji glede:

- funkcije in oblikovanja območja podobnega načrta,
- funkcije in oblikovanja objektov in naprav,
- funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih javnih površin,
- lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno,
- tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje,
- lege, zmogljivosti ter poteka objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

(2) Za rešitve in pogoje iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe glede prostorskih izvedbenih pogojev iz pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta.

Utemeljitev: OPPN bo vseboval vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

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:

- 12 Nestanovanjske stavbe
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice za potrebe gospodarske cone
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12302 Sejemске dvorane, razstavišča
 - 12303 Oskrbne postaje
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe
 - 12420 Garažne stavbe
 - 12510 Industrijske stavbe
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev (vratarnice, nadstrešnice)
- 21112 Regionalne ceste
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste

- 21122 Parkirišča izven vozišča
- 21422 Podhodi
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti
- 22121 Daljinski (transportni) vodovodi
- 22130 Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22232 Čistilne naprave
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti (samo sončne elektrarne)
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

Minimalen odmik objektov od meje območja OPPN je 4,00 m. Gradnja stavb je dopustna na območju gradbenih parcel. Minimalen odmik stavb od meje gradbene parcele je 1,00 m ob upoštevanju vseh predpisanih varstvenih, varovalnih in prometno-varnostnih režimov. Odmiki med stavbami znotraj gradbene parcele niso predpisani, upoštevajo pa se predpisi o varstvu pred požarom in sanitarni predpisi.

Objekti so enostavnih pravilnih oblik, dimenzionirani so glede na tehnološke procese. Oblikovanje objektov je enostavno in poenoteno na celotnem območju. Velikost in etažnost novih objektov kakor tudi širitev obstoječih objektov se lahko razvija znotraj gradbene parcele na način, da so omogočene funkcionalne prometne povezave znotraj območja in navezave na zunanje prometno omrežje ter da so izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike. Največje dovoljene višine stavb ne smejo presegati 12,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca. Največjo dovoljeno višino stavb lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovodi in strojnice dvigal in druge tehnološke naprave ter logotipi. Izvedba kletnih etaž je dopustna, če to dopuščajo terenske razmere, pri čemer morajo biti vsaj s treh strani vkopane. Etažnost stavb se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj določila glede maksimalne višine. Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Slednje morajo biti obdane z ravno atiko. Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni. Dovoljene so tudi ozelenjene strehe, postavitve fotovoltaike ter parkirišč na strehah. Fasade so nesvetleče, sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov. Dovoljena je postavitve logotipov na fasadah in strehah objektov.

Na gradbenih parcelah je poleg glavnih, osnovnih stavb dopustna izvedba prizidkov in postavitve pomožnih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost; ti morajo biti oblikovno usklajeni z glavnim objektom in mu biti podrejeni.

Faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli ne sme presegati 0,80, razen na gradbenih parcelah namenjenih gradnji infrastrukture, kjer ta faktor ni določen.

Na posameznih gradbenih parcelah je dopustna postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost in pogoji skladni z odlokom občinskega prostorskega načrta Občine Miren-Kostanjevica. Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime. Postavitve enostavnih in

nezahtevnih objektov ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Enostavne in nezahtevne objekte je dovoljeno graditi brez odmika od meje gradbene parcele.

Ob regionalni cesti na vzhodni strani ter ob obstoječi brežini na zahodni strani območja se v čim večji meri uredi zelena bariera s pasom grmovne in drevesne listnate vegetacije. Ob objektih se na lastni gradbeni parceli uredijo dostopi, parkirne in manipulativne ter zelene površine. Območje se zaradi zadrževanja in ponikanja meteoritnih voda v čim večji meri zatravi in zasadi z avtohtonim drevjem. Ograje so maksimalne višine 2,5 m, v primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev lahko tudi višje, kar mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji, pri tem pa mora biti višina usklajena s prometno-varstvenimi predpisi glede preglednosti prometnih površin. Ograje so žičnate oziroma transparentne in ozelenjene, ograje iz betonskih montažnih elementov je potrebno s strani osrednje napajalne ceste ozeleniti z grmovno in/ali drevesno zasaditvijo. Nezavarovane brežine se lahko izvedejo v naklonu do 35°. Nasipne brežine se izdelata v naklonskem razmerju 2:3. V nasipe naj se vgrajuje zmrzljivo odporen kamnit material.

Strmejšje brežine se lahko ureja s škarpami ali z opornimi zidovi višine do 3,00 m. V primeru večje višinske razlike, morata biti podporni zid ali škarpa izvedena v kaskadah. Višina posamezne kaskade znaša do 3,00 m, z najmanj 0,80 m vodoravnega zamika med posameznimi kaskadami. Vsaj 50% površine podpornega zidu ali škarpe mora biti ozelenjenih.

Območje se v čim večji možni meri ozeleni in s tem prostor prilagodi človeškemu merilu ter zakrije velike objekte, značilne za gospodarske cone.

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.

2.1 Prometna ureditev

Motorni promet

Območje ureditve sega v varovalni pas državne ceste R3-614, odsek 1550 Vrtojba - Gornji Miren od km 2,685 do km 3,041 desno ter R3-614, odsek 1408 Gornji Miren - Miren od km 0,000 do km 0,110 desno.

Prometno napajanje načrtovanega območja sprememb in dopolnitev OPPN je predvideno:

- uvoz izključno za potrebe bencinskega servisa preko obstoječega cestnega priključka na cesti R3-614, odsek 1550 Vrtojba - Gornji Miren v km 2,740 desno ter ureditvijo priključka s prometnim režimom le desnega izvoza iz BS na R3-614, odsek 1550 Vrtojba - Gornji Miren v km cca 2,870 desno;
- uvoz in izvoz za gospodarsko cono preko novega priključka v krožno križišče cest R3-614, odsek 1550 Vrtojba - Gornji Miren, R3-614, odsek 1408 Gornji Miren – Miren ter R3-615, odsek 5740 Voljča Draga - Gornji Miren.

Glavni dostopi do posameznih gradbenih parcel se izvedejo z javne osrednje interne ceste.

Prečni profil osrednje interne ceste:

- vozní pas	2 x 3,00 m	6,00 m
- pločnik	1 x 1,50 m	1,50 m
- berma desno	1 x 0,50 m	0,50 m
- bankina levo	1 x 0,50 m	0,50 m

Na območju poslovne cone je predvidena hitrost 30 km/h. Dolžina dostopne ceste znaša cca 232 m. Upravitelj državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za naprtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.

Za predmetno območje je bila narejena Kapacitetna prometna študija in dimenzioniranje optimalne rešitve priključevanja novelacije OPPN »Gospodarska cona ob obvoznici - zahod v Mirnu« in bencinskega servisa na R3-614/1550, R3-614/1408 in R3-615/5740, izdelovalec Ipod d.o.o., št. proj.686/22, januar 2022. Prometne obremenitve v 20 letni planski dobi do leta 2043 so bile določene na osnovi rezultatov štetja prometa na obstoječem krožnem križišču, upoštevanja določil Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste ter gibanja prometnih obremenitev na merodajnem števnem mestu DRSl. Izračun generacije, pri katerem so bile upoštevane navedene bodoče dejavnosti in končna izraba prostora je pokazal, da bo zaradi predvidenih dejavnosti v jutranji konici v območje vstopalo 141 vozil/uro, v popoldanski pa 213. Iz območja naj bi izstopalo v jutranji konici 67 vozil/uro, v popoldanski pa 302.

V kolikor bi bila dokončna izraba prostora po obsegu in/alí dejavnostih bistveno drugačna od predvidene je potrebno v fazi DGD izdelati novo prometno študijo.

V ureditvenem območju se nahaja javna pot JP 759401 Miren-Vrtojba. V kolikor bo potrebno zaradi izgradnje objekta A1 in njegove zunanje ureditve ali stabilnosti terena, se lahko javno pot prestavi. Ustrezno projektno rešitev je potrebno predvideti v fazi DGD.

Mirujoči promet

Izhodišča za izračun zadostnega števila parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) pri posameznih objektih se povzamejo po OPN Občine Miren-Kostanjevica. V primeru pomanjkanja prostora morajo biti parkirna mesta zagotovljena na drugih površinah v gospodarski coni, to pa mora biti dodatno obrazloženo v projektni dokumentaciji. V primeru, da je glede na naravo dejavnosti potrebnih manj parkirnih mest od zahtevanih, se to utemelji v projektni dokumentaciji.

Vrsta objekta	Število parkirnih mest (PM)
<u>Poslovno trgovske dejavnosti</u>	
Stavbe javne uprave	1 PM/30 m ² BTP uporabne površine
Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	1 PM/30 m ² BTP uporabne površine

Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/30 m ² BTP uporabne površine
Trgovski lokal (trgovski lokal pod 100 m ²)	1 PM/30 m ² BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (trgovina med 100 in 500 m ²)	1 PM/50 m ² BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 4 PM
Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m ² BTP uporabne prodajne površine, ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m ²)	1 PM/35 m ² BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m ²)	1 PM/30 m ² BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/40 m ² BTP uporabne prodajne površine
Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri)	1 PM/25 m ² BTP uporabne prodajne površine
Bencinski servisi	1 PM/30 m ² prodajnih površin, ne manj kot 3PM
Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, lekarne ...)	1 PM/30 m ² BTP uporabne površine, ne manj kot 2 PM
Stavbe za druge storitvene dejavnosti (avtopralnice)	3 PM/pralno mesto
Športne dejavnosti	
Športna igrišča – stadion	1 PM/200 m ² BTP, od tega 20% PM za avtobuse
Športna igrišča – igrišča za tenis	4 PM/igrišče
Športna igrišča (javna kopališča)	1 PM/150 m ² površine javnega kopališča
Športne dvorane s prostori za gledalce	1 PM/30 m ² BTP, od tega 20% PM za avtobuse
Športne dvorane (večnamenske dvorane, pretežno namenjene razvedrilo) (wellness, fizioterapija, fitnes ipd.)	1PM/15 m ² BTP
<u>Posebne dejavnosti</u>	
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže + 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, ne manj kot 5PM
<u>Družbene dejavnosti</u>	
Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	1 PM/5 sedežev
Muzeji in knjižnice	1 PM/80 m ² BTP
Stavbe za zdravstvo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate)	1 PM/25 m ² 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 ² 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 ²)	1 PM/30 m ² BTP, ne manj kot 2 PM
Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1 PM/50 m ² BTP
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150 m ² BTP
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	ne manj kot 3 PM
Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavnin in prodajni prostori)	1 PM/80 m ² BTP
Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6 PM/popravilno mesto

Za dejavnosti, ki v seznamu niso navedene ali v primeru odstopanj od navedenih kriterijev, se lahko v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč s študijo mirujočega prometa, ki mora temeljiti na standardih sprejetih v državi članici EU.

Predvidi naj se tudi parkirna mesta za kolesa.

Za nestanovanjske stavbe, ki imajo več kot 20 PM, mora lastnik zagotoviti namestitev najmanj enega polnilnega mesta za električna vozila, kot ga določa predpis, ki ureja vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu, in namestitev infrastrukture za napeljavo vodov za električne kable za vsaj eno na vsakih deset PM tako, da omogoči poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila.

Parkirišča naj se v čimvečji možni meri ozeleni.

2.2 Vodovodno omrežje

Ureditveno območje se priključi na obstoječe vodovodno omrežje AC DN 150 mm, ki v skladu s katastrom vodovodnih naprav poteka južno od ceste proti Mirnu in sicer ob križišču državne ceste s kolesarsko potjo (JZ ob območju). Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira. Za potrebe oskrbe območja s sanitarno in požarno vodo se na ureditvenem območju zgradi nov vodovodni odsek. Predvidene objekte se na javno vodovodno omrežje priključuje v ustreznem profilu v skladu s predpisom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav. Vsaka stavba ali gradbeno inženirski objekt morajo biti na javno vodovodno omrežje priključeni ločeni, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomerom. Vodovodni priključki in priključni sekundarni vodovod morajo biti obdelani v projektni dokumentaciji. 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 potrebno namestiti ustrezne nadzemne hidrante v skladu s požarno študijo. V bližini vodovodnega omrežja ni dovoljeno saditi dreves, ki bi s svojimi koreninami lahko poškodovale vodovodne cevi.

2.3 Kanalizacijsko omrežje

Na območju ni obstoječe komunalne kanalizacije, zato se predvidi za vsak objekt lastna mala čistilna naprava-odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode, z ustrezno zmogljivostjo. Izток prečiščenih voda se predvidi v ponikovalno polje.

V kolikor je ekonomsko upravičeno je možno izvesti priključitev fekalne kanalizacije obravnavanega območja na obstoječo javno fekalno kanalizacijo, ki se nahaja na parceli št. 650/12 k.o. Miren.

Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema je obvezna priključitev za vse objekte na območju OPPN.

Zasnova odvodnje meteornih voda ostaja enaka kot v veljavnem OPPN. Njen cilj je ohraniti odtočne količine z obravnavanega območja enake današnjim, s čimer bo preprečeno poslabšanje odtočnih razmer dolvodno od obravnavane lokacije.

Območje OPPN je višinsko urejeno tako, da teren kontinuirano pada proti škatlastemu prepustu pod obvoznico, lociranim na severo-vzhodnem delu območja. Odvodnjo meteornih voda se uredi z meteorno kanalizacijo, katere osnovo tvorita dva meteorna kanala MK1 in MK2, ki se stekata na ponikovalno polje, locirano neposredno nad cestnim prepustom.

Na meteorno kanalizacijo se s posameznih enot lahko navezujejo le meteorne vode, katerih parametri ustrezajo parametrom za izpust neposredno ali posredno v vode (Uredba 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).

Za izločanje ogljikovodikov iz padavinske odpadne vode, ki nastaja na cestnih, parkirnih in manipulativnih površinah, se na kanalih MK1 in MK2, pred iztokom na ponikovalno polje, vgradi dva lovilnika olj, skladna s standardom SIST EN 858. Padavinska odpadna voda, ki odteka z utrjenih in tlakovanih površin, se pred priključkom na meteorno kanalizacijo mehansko očisti na ustrezno dimenzioniranih peskolovih. Z ustrezno konfiguracijo terena znotraj območja OPPN je potrebno poskrbeti, da pri intenziteti naliva, ki presega intenziteto, na katero je dimenzionirana meteorna kanalizacija, viški voda površinsko odtečejo v smeri ponikovalnega polja, ne da bi pri tem povzročali škodo na bližnjih objektih. S tem je mišljen kontinuiran padec terena v smeri ponikovalnega polja, brez lokalnih depresij in fizičnih ovir, pri čemer prevzame funkcijo odvodnika viška voda notranja napajalna cesta. Namen ponikovalnega polja je nevtralizirati vpliv, ki ga ima realizacija OPPN na povečanje odtočnih količin meteornih voda. Iz tabele 3 je razvidno, da se pri intenziteti naliva 100- letne povratne dobe odtok poveča za 673 l/s, kar je potrebno ponikniti na ponikovalnem polju, pred navezavo na cestni prepust.

Meteorna kanalizacija se hidravlično dimenzionira skladno s priporočili standarda SIST EN 752:2017, ki za industrijsko-poslovna območja predvideva dimenzioniranje na 5-letno povratno dobo. HYDROTECH OPPN Gospodarska cona ob obvoznici - zahod v Mirnu – idejna rešitev odvodnje. Ponikovalno polje je hidravlično dimenzionirano na ponikanje povečanega odтока meteornih voda z obravnavanega območja zaradi realizacije OPPN, ki znaša 673 l/s, pri čemer so med prispevne površine vključene tudi površine ravnih streh. Glede na to, da na obravnavanem območju ne razpolagamo z merjenimi podatki o infiltracijski sposobnosti prodne podlage, smo v izračunu upoštevali podatke iz literature, pri čemer smo privzeli srednjo vrednost koeficienta infiltracije saturirane cone $k_f=0,003$ m/s. Gre namreč za območje opuščene gramoznice, kjer se nahaja čist in dobro prepusten gramoz.

Ponikovalno polje smo dimenzionirali skladno s standardom DWA-A 138E. Ponikovalno polje je nepravilne oblike, saj se prilagaja umestitvi ostalih objektov v prostor. Potrebna površina polja, pri maksimalni globini vode $h=1$ m, znaša 429 m².

Padavinske vode se z ustreznim predčiščenjem (lovilci olj in lahkih tekočin), očistijo na posameznih gradbenih parcelah, pred ustreznim iztokom. Industrijske odpadne vode se očistijo na lokaciji nastanka tako, da ustrezajo parametrom onesnaženosti za izpust v podtalje (ponikanje) oz. se predvidi polno recikliranje (zaprt krog). Celoten sistem ima urejen varnostni preliv v ponikovalno polje, locirano pred vtokom v cestni prepust. Lastne vode se odvodnjava z novo mrežo meteorne kanalizacije, ki se zaključuje z iztokom v ponikovalno polje.

Za bencinski servis se predvidi lovilec olj (LO) za pretakalno ploščad in ločen za ostale asfaltne površine. Morebitne industrijske odpadne vode se očistijo na lokaciji nastanka tako, da ustrezajo parametrom onesnaženosti za izpust v podzemne vode in v skladu s predpisi, ki obravnavajo industrijske odpadne vode.

S predlagano ureditvijo odvodnje meteornih voda ne bo prišlo do poslabšanja odtočnih razmer izven obravnavanega območja. Celotni odtok lastnih in zalednih voda z obravnavane površine, ki znaša danes $Q_{100}=545$ l/s, in se preko obstoječega cestnega prepusta navezuje na odvodni jarek z iztokom v Vrtojbo, bo ostal nespremenjen. Povečane odtočne količine, ki jih bo povzročila realizacija OPPN, in znašajo $Q_{100}=673$ l/s se bodo ponikale na ponikovalnem polju znotraj območja OPPN.

PREDLAGANI UKREPI:

- izgradnja ponikovalnega polja površine 429 m²,
- izgradnja pregrade višine 1 m na prelivu iz ponikovalnega polja v cestni prepust,
- izgradnja meteornega kanala MK1, dimenzije DN300, DN400, DN500 in DN600, za odvodnjo lastnih površinskih voda,
- izgradnja meteornega kanal MK1.1, dimenzije DN300, za odvodnjo lastnih površinskih voda,
- izgradnja meteornega kanal MK2, dimenzije DN250 in DN400, za odvodnjo lastnih površinskih voda,
- izgradnja lovilnika olj na meteorne kanalu MK1, pred izpustom na ponikovalno polje,
- izgradnja lovilnika olj na meteorne kanalu MK2, pred izpustom na ponikovalno polje.

Predvidena ureditev odvodnje meteornih voda omogoča tudi faznost gradnje znotraj območja OPPN. Pri tem je potrebno graditi sistem odvodnje od ponikovalnega polja gorvodno tako, da bodo objekti dimenzijsko ustrezali končnemu stanju. Na lokaciji ponikovalnega polja je potrebno zagotoviti prostor za končno velikost polja, izvedba polja pa se sproti prilagaja obsegu posamezne faze tako, da se po vsaki fazi zagotovi zmanjšanje odtočnih količin na raven obstoječega stanja.

2.4 Ravnanje z odpadki

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Miren -Kostanjevica.

Uredi se sistem individualnega prevzema komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest ob cesti. Prevzemno mesto je ustrezno urejena površina posameznega objekta oziroma gradbene parcele, na kateri povzročitelj odpadkov le-te v tipiziranih zabojnikih preda izvajalcu gospodarske javne službe.

V primeru specifičnih odpadkov se v fazi priprave projektne dokumentacije ustrezno obravnava ravnanje z odpadki skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.

Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

Predvideti je potrebno ustrezno število ekoloških otokov za zbiranje in odvoz sekundarnih surovin.

2.5 Elektroenergetsko omrežje

Pri gradnji posameznih objektov bo potrebno pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.

Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša: za nadzemni vod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 10 m; za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od

1 kV do vključno 20 kV - 1 m; za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV - 1,5 m; za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 20/0,4 kV - 2 m. 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi. Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.

Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja. Priključne merilne omarice se namestijo na stalo dostopna mesta.

V primeru večjega odjema je potrebno predvideti prostor za izgradnjo nadomestne transformatorske postaje ob obstoječi s priključnim srednjenapetostnim vodom ter nizkonapetostnim omrežjem.

Elektroenergetsko omrežje znotraj gospodarske cone se glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira. Na celotnem območju sprememb in dopolnitev OPPN je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2.6 Cestna razsvetljava

Interna napajalna cesta ter druge javne površine morajo biti opremljene z javno razsvetljavo skladno s predpisi. Območje pozidave je potrebno ustrezno osvetliti ter uskladiti s cestno razsvetljavo državne ceste. Svetilke so nameščene na kovinskih kandelabrih z višino, ki je praviloma enaka širini cestišča pri enostranski razporeditvi svetilk. Svetilna telesa bodo izbrana tako, da ne bodo povzročala svetlobnega onesnaževanja. Dvostranska razporeditev ni predvidena.

Napajalni kabli za JR bodo položeni v kabelski kanalizaciji. Kandelabre je potrebno med seboj povezati z ozemljitvijo katero se polaga v rov skupaj z napajalnim kablom. Krmiljenje javne razsvetljave in meritve energije bodo locirane prosto stoječi omarici ob predvideni TP.

Zunanja razsvetljava objekta in pripadajočih parkirišč mora biti rešena v sklopu projektne dokumentacije posameznega objekta.

Predvidena razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

2.7 Plinovodno omrežje

V severnem delu meja območja EUP MI 56 posega v območje Državnega prostorskega načrta za rekonstrukcijo obstoječih prenosnih plinovodov M3, M3B, R31A, R32, R34 (Ur. list RS št. 97/15), (v nadaljevanju DPN). S predvidenimi ureditvami SD OPPN se ne posega ali vpliva na DPN.

Za posege v varovalni pas sistema plina ali območja DPN prenosnega sistema plina je potrebno upoštevati varnostne odmike objektov, naprav in napeljav ter drugih ureditev od prenosnega omrežja plina, zakonske in podzakonske akte, ki natančno opredeljujejo postopke in dovoljene posege v varovalnem (2x65m) oziroma varnostnem pasu (2x5m) prenosnega plinovodnega omrežja (Energetski zakon; Uradni list RS, št. 60/19 -uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS), Sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 55/15,80/17, 152/20, 204/21 – ZOP, 136/22 in 42/23), Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12/2010, 45/11 in 17/14 – EZ – 1).

Za vse posege v varovalne pasove oziroma območja DPN prenosnega sistema plina je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in mnenja k projektnim rešitvam od operaterja prenosnega sistema.

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 obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Na območju spremembe in dopolnitve OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.

Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma pri končni uporabi ureditev. Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja in sosednjih območij.

V vseh fazah (načrtovanje, gradnja, obratovanje) je potrebno upoštevati in izvajati omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz Okoljskega poročila za sprememb in dopolnitev OPPN za gospodarsko cono ob obvoznici - zahod v Mirnu, ki ga je izdelal Boson d.o.o., št. projekta 361/21, februar 2022. Reka Vipava je od obravnavane lokacije oddaljena cca. 450 m proti jugu, Vrtojba pa cca. 250 m proti vzhodu. Potok Vrtojba se okoli 300 m južno od obravnavane lokacije izliva v reko Vipavo. Okoli 4,6 km zahodno teče reka Soča.

3.1 Varstvo tal in voda

Vpliv urejanja območja OPPN na vodni režim in podzemne vode je preverjen z analizo tveganja in revizijo analize tveganja za onesnaženje podzemne vode. Metodologijo izvedbe analize tveganja določa Pravilnik o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16).

Na predmetnem območju je zatravljen nanos raznega nasipnega materiala s posameznimi drevesi na južnem delu obravnavane lokacije in makadamska povozna površina v osrednjem delu. Celotni zahodni del obravnavane lokacije predstavlja vkopno brežino iz konglomerata. Nadmorska višina je od 43 m do 47 m. Teren je razmeroma raven, blago pada proti severu. Predmetno območje se nahaja na zahodni strani obvoznice Gornji Miren – Vrtojba. V bližini so robovi rečnih teras reke Vipave in Vrtojbe. Od Mirna na jugozahodu je oddaljena okoli 1,7 km ter okoli 2 km od Vrtojbe na severovzhodu.

Obravnavana lokacija in njeno širše območje ni v uzakonjenem vodovarstvenem območju. S predhodnimi hidrogeološkimi raziskavami (Drobne, 1984) je bilo ugotovljeno, da je na Vrtojbensko–Mirenskem polju pomemben vodonosnik, ki bi lahko bil potencialni vir za črpanje pitne vode. Podan je bil predlog zaščite podzemne vode. Glede na predlog varstvenih pasov je predmetna lokacija v 2. varstvenem pasu. Odlok o zaščiti vodnega vira ni bil sprejet.

Predvidene gradnje in obratovanje objektov bo skladno s Pravilnikom o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11, 15/16) predstavljalo tveganje za vodne vire z naslednjimi onesnaževali: dizelsko gorivo, neosvinčen motorni bencin, komunalne odpadne vode, kemikalije. V predloženi analizi tveganja je predvideno tveganje za onesnaženje vodnega telesa med gradbenimi deli in v času obratovanja objektov.

V tej fazi projekta, še ni natančno znano katere dejavnosti se bodo vršile v Gospodarski coni, razen bencinskega servisa, za katerega je bila že izdelana analiza tveganja (št. 4396-266/2019-01, Geologija d.o.o., Idrija). Glede na razpoložljive podatke se predvideva, da največjo nevarnost okolju predstavljajo gradbeni posegi, zato so pri izračunih predvidena največja izlitja potencialnih onesnaževal pri gradbenih posegih.

Morebitno onesnaženje iz območja Gospodarske cone, predvidene po OPPN, bi ogrozilo kakovostno stanje podzemne vode v zgornjem prodnem vodonosniku, ki je odprt s prosto gladino podzemne vode. Podrobnejših raziskav zgornjega vodonosnika ni bilo, saj je ta podzemna voda za izkoriščanje za pitno vodo manj pomembna. Spodnji prodni vodonosnik, ki je bil ugotovljen kot perspektiven vodni vir, je od zgornjega vodonosnika ločen s plastjo gline debeline od 1 m do 5,5 m (Drobne, 1984). Glede na to dejstvo podzemna voda iz zgornjega prodnega vodonosnika na tem območju, ne bi napajala spodnji vodonosnik in tudi morebitno onesnaževalo ne bi ogrozilo podzemne vode v spodnjem vodonosniku. Debelina spodnjega vodonosnika je po do sedaj izvedenih raziskavah do 40 m, lahko pa tudi več. Generalna smer toka podzemne vode v zgornjem vodonosniku iz območja OPPN, je proti zahodu. Ob nizkem vodnem stanju teče podzemna voda proti jugu vzporedno s predlaganim 1. varstvenim pasom. Pri analizi tveganja je v izračunih predpostavljeno, da je predmetna lokacija v vplivnem območju črpališča pitne vode, iz katerega se črpa 200 l/s vode. Privzeta je možnost, da sta zgornji in spodnji vodonosnik hidravlično povezana.

Pri ugotavljanju ali bi bila v primeru onesnaženja v času gradnje in obratovanja gospodarske cone ogrožena podzemna voda, je določena tudi širina disperzijskega oblaka onesnaževala in ali bi onesnaženje doseglo depresijske lijake predpostavljenih črpalnih vodnjakov. Ob upoštevanju in doslednem zagotavljanju vseh varnostnih ukrepov bi bila verjetnost za scenarij najslabše možnosti izjemno majhna.

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

Na območju spremembe in dopolnitve OPPN mora biti kanalizacijski sistem projektiran v strogo ločenem sistemu. Vse padavinske odpadne vode iz zaledja ali iz območja morajo biti neškodljivo za tretje osebe speljane v kanalizacijo za odvajanje padavinske odpadne vode preko peskolovov in lovilcev olj. Kanalizacijski sistem mora biti dimenzioniran tako, da bo v primeru fazne pozidave možno priključevanje tudi vseh naslednjih faz na sistem odvajanja in čiščenja odpadnih vod. Posamezna faza mora biti zasnovana kot funkcionalno zaključena celota. Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki, ...).

V času gradnje so tla pod delovnimi stroji ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla (podtalnico). Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) je v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob

morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži. Pri načrtovanju rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz objektov opredeljenih z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih voda iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravila motornih vozil ter pralnic za motorna vozila (Uradni list RS, št. 10/1999, 40/2004). Predvidena mora biti vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Vsi povezovalni vodi in objekti v katerih bo zbirana in 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 skleda, z zagotovljeno dodatno prostornino za zbiranje celotnega deponiranega volumna v primeru izlitja.

Izvajalec mora imeti na delovišču seznam vseh snovi in nevarnih snovi, ki se lahko razlijejo v tla in povzročijo onesnaženje podzemne vode. Za vse toksične snovi morajo biti na gradbišču na razpolago varnostni listi in podatki o toksičnosti.

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

Podzemna voda na tem območju je na globini okoli 11 m. Pravilnik o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja, določa, da mora biti dno izkopa več kot 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Vodno telo zaradi izkopov tako ne bo ogroženo.

Na podlagi rezultatov analize tveganja in izvedeni reviziji analize tveganja ter ob upoštevanju vseh zaščitnih ukrepov, varstvenih in varnostnih ukrepov za zaščito podzemne vode ocenjujem, da je tveganje za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode pri gradnji in v času obratovanja za objekte predvidene po OPPN sprejemljivo.

Obravnavane parcele se nahajajo na ravninskem terenu. Temeljna tla gradijo terasni rečni sedimenti, ki jih na obravnavani lokaciji predstavljajo svetlo sivi prodi in peski, ki so ponekod sprijeti v konglomerat. Teren je pokrit s tankim slojem humusa s prodniki in gruščem, ponekod je tamponsko nasutje. Obravnavano območje se ne nahaja na plazovitem in erozijskem območju.

Ob podanih obtežbah na temeljna tla bo temeljenje:

- Ob manjših obtežbah se objekte temelji plitvo na temeljni plošči. Glede na razmere na terenu bo potrebno izvesti sanacijo tal s tamponsko blazino. Pod tamponsko blazino se na glinasta tla položi geosintetik.
- Ob večjih obtežbah temeljenje izvede na uvrtnih pilotih, ki morajo biti vpeti za dva premera (2D) m v raščeno kamninsko podlago iz prod.

Za vsak objekt je v fazi PZI potrebno izvesti dodatne ciljne geomehanske raziskave (sondažne vrtine), s katerimi bomo pridobili dodatne informacije o geomehanskih parametrih in globinah posameznih slojev.

Pri dimenzioniranju povoznih površin je treba upoštevati, da so tla zmrzlinško neodporna, hidrološki pogoji pa ugodni. Globina prodiranja mraza hm znaša 30 cm. V primeru, da bo kota povoznih površin nad obstoječim terenom, se povozne površine izvedejo na nasipu. Nasip se izvede iz zmrzlinško odpornega tamponskega drobljenca granulacije 0/32 mm. Na planumu tampona mora biti dosežena zbitost vsaj do dinamičnega modula $E_{vd} = 40 \text{ MN/m}^2$. V primeru, da bo končna kota povoznih površin pod obstoječim terenom se vrhnji del odstrani in podlago zamenja s kontroliranim tamponom v debelini 30 cm. Na planumu tampona mora biti dosežena zbitost vsaj do dinamičnega modula $E_{vd} = 40 \text{ MN/m}^2$.

V primeru izkopov gradbene jame pod obstoječo koto terena predlagamo, da se začasne nezavrovane delovne vkope izvaja v sušnem obdobju v naklonu do 2:3. Pozornost je potrebno posvetiti vkopni brežini na severnem in zahodnemu robu obravnavanega območja. Nezavarovane brežine se lahko izvedejo v naklonu do 35°, strmejšje brežine pa je potrebno varovati po posebnem projektu. Nasipne brežine se izdelata v naklonskem razmerju 2:3. V nasipe naj se vgrajuje zmrzlinško odporen kamnit material. Pozornost je potrebno posvetiti vkopni brežini na severnem in zahodnemu robu obravnavanega območja. Nezavarovane brežine se lahko izvedejo v naklonu do 35°, strmejšje brežine pa je potrebno varovati po posebnem projektu.

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Organizacija gradbišča mora obsegi čim manj površin in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

Za posebne ali nevarne odpadke v času izvajanja gradbenih posegov, se v gradbenem dovoljenju predvidi zagotovitev ustrezno urejenega prostora znotraj območja oziroma objektov v območju urejanja OPPN.

3.2 Varstvo zraka

Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu). Prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču, saj lahko nastajajo škodljive in strupene snovi, ki negativno vplivajo na okolje. Proizvodne dejavnosti, ki se bodo umeščale na območju cone morajo imeti zagotovljene najboljše dostopne tehnologije za zmanjševanje emisij onesnaževal v zrak.

Novi objekti in proizvodni procesi morajo biti energetske učinkoviti. Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika, ter zagotovi energetska učinkovitost objektov.

3.3 Varstvo pred hrupom

Pri načrtovanju ukrepov za varstvo pred prekomernim hrupom se upošteva, da gre za območje IV. kategorije varstva pred hrupom. Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:

- gradnja samo v dnevnem času;
- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup;
- gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.

Skladno s predpisi je v primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti varovanih prostorov s hrupom iz okolice treba v okviru izdelave projektne dokumentacije načrtovati tudi ukrepe protihrupne zaščite.

Izvedba protihrupnih ukrepov je obveza investitorja. Toplotne črpalke, klimatske sisteme in drugo tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora v prostor in/ali na objekte umeščati tako, da ne bodo moteče vplivali na kakovost bivalnega okolja oziroma bivalne prostore.

3.4 Učinkovita raba in obnovljivi viri energije

Pri zasnovi objektov in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije. Pri tem imajo prednost sistemi, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije (zlasti toplotne in električne energije).

3.5 Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo. Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje. Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,175. Lokacija ni erozijsko ogrožena.

V nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno za vsak objekt posebej izvesti dodatne geomehanske raziskave s sondažnimi vrtinami. Obseg raziskav naj bo prilagojen karakteristikam objekta.

Za območje so bile narejene karte poplavne nevarnosti. Karta razredov poplavne nevarnosti prikazuje razvrstitev poplavne nevarnosti v razrede, glede na moč naravnega pojava. Moč pojava je opredeljena z globino poplavne vode pri Q100, zmnožkom globine in hitrosti vode pri Q100 ter poplavnostjo pri Q10. Poplavna nevarnost se deli na štiri razrede. Na podlagi razvrstitev območij v razrede poplavne nevarnosti so v Uredbi o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. l. RS, št. 89/08) opredeljeni pogoji in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor. Na poplavnem delu obravnavanega območja se pojavljajo vsi štiri razredi nevarnosti, pri čemer največji del pripada razredu preostale nevarnosti. Razredi majhne, srednje in velike nevarnosti se pojavljajo izključno na mestu lokalne depresije ob vtoku v prepust in na lokaciji obodnega jarka.

V fazi sprejemanja veljavnega OPPN je bil glede predvidenih posegov na poplavno območje s strani DRSV potrjen predlagan omilitveni ukrep t.j. dvig obstoječega terena minimalno na koto 45.70 m n.v. ter ohranitev obstoječe depresije nad vtokom v cestni prepust.

S hidravličnim modelom je bilo preverjeno tudi kakšen vpliv ima predlagani omilitveni ukrep, znotraj in izven obravnavanega območja. Rezultati so pokazali, da so predvideni posegi na poplavnem območju tako majhni, da ostajajo hidravlične razmere in poplavna varnost nespremenjeni, znotraj in izven obravnavanega območja.

Zaradi predlaganih sprememb OPPN, ki so podrobneje opisane v poglavju 2, omilitvenih ukrepov ni potrebno spreminjati. Z njihovo realizacijo se razmere znotraj obravnavanega območja spremenijo do take mere, da so predlagani spremenjeni posegi na podlagi določil Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. l. RS, št. 89/08 in 49/20) dovoljeni.

Na podlagi rezultatov hidravličnega modeliranja bodočega stanja, vključno z izvedenim omilitvenim ukrepom, smo izrisali nove karte poplavne nevarnosti in razredov poplavne nevarnosti (grafični prilogi 4 in 5). Iz kart je razvidno, da je del obravnavanega območja, kjer so predvideni posegi v prostor, po izvedbi omilitvenega ukrepa, povsem varen pred poplavami, medtem ko se razmere izven območja OPPN ne spreminjajo.

Zaradi predlaganih sprememb veljavnega OPPN ni potrebno spreminjati omilitvenega ukrepa iz veljavnega OPPN. Z njegovo izvedbo so vzpostavljeni pogoji, da so vse predlagane spremembe znotraj OPPN, glede na določila Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. l. RS, št. 89/08 in 49/20), dovoljene.

3.6 Varstvo pred požarom

Predvidena zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve ter potrebne odmike od meje parcele za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Območje bo oskrbovano s požarno vodo preko novega hidrantnega omrežja skladno s potekom novega javnega vodovodnega omrežja po predvideni cestni mreži.

4 ETAPNOST IZVAJANJA IN DOPUSTNA ODPSTOPANJA

Etapnost izvedbe

Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa 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. Cestne priključke za gospodarsko cono in bencinski servis se izvede sočasno.

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 etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na sosednja zemljišča, vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

Dovoljena odstopanja pri gradnji stavb

Dopustna je drugačna umestitev in oblikovanje objektov ter zunanjih površin od prikazane ob upoštevanju ostalih določil odloka. Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

Odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin

Pri realizaciji spremembe in dopolnitve OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika., s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave. Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji. Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih. Priključek na območje je lahko tudi drugačen od prikazanega s soglasjem upravljavcev cest.