

## 9 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

### 1. UVOD

#### 1.1 UVODNA POJASNILA

S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje načrtuje prostorska ureditev za novo stanovanjsko zazidavo v naselju Bilje.

#### 1.2 PREDMET IN NAMEN PROSTORSKEGA AKTA

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. Poleg gradnje novih objektov, je v območju predvidena tudi gradnja komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.

### 2. OBMOČJE OPPN

Ureditveno območje zajema parcele in dele parcel št. 693, 470 in 480/1, vse k.o. 2318 Bilje. Predmetna zemljišča se po OPN občine Miren-Kostanjevica urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Ureditveno območje OPPN obsega okvirno 7.635 m<sup>2</sup> in je del planske urejevalne enote BI 50, ki je v veljavnem OPN občine Miren-Kostanjevica opredeljeno kot S – območja stanovanj; SSe – prostostoječa gradnja.

V ureditvenem območju EUP BI 50 je predlagana uskladitev meje območja OPPN s parcelnimi mejami. V grafični prilogi, List 2.1 – uskladitev meje OPPN, je prikazana obstoječa in predlagana nova meja OPPN. Predlagana uskladitev meje poteka v zelo majhni oddaljenosti od obstoječe meje.

Z ureditvami OPPN se ne posega na območja državnih prostorskih načrtov (DPN).

### 3. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI

Območje OPPN se nahaja v severovzhodnem delu naselja Bilje. Območje je obdano s stanovanjsko gradnjo in predstavlja večjo, nepozidano stanovanjsko površino v tem delu naselja.

Dostop na območje OPPN je iz javne poti JP 759041 Križišče – Frnaža – tovarna.

Območje se bo infrastrukturno navezovalo na obstoječo infrastrukturo, ki poteka pretežno ob lokalni cesti na vzhodnem in severnem robu območja.

Načrtovane ureditve ne bodo imele negativnih vplivov na okolje. Rešitve so zasnovane ob upoštevanju obstoječe grajene strukture.

#### 4. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Predvideno naselje bi sestavljalo osem novih gradbenih parcel, velikosti od 623 do 1410 m<sup>2</sup>, namenjenih gradnji individualnih stanovanjskih hiš. Dostop do novih gradbenih parcel in objektov je predviden preko nove dovozne poti, ki se preko novega priključka naveže na obstoječo javno pot JP 759041 Križišče – Frnaža – tovarna.

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- novogradnja,
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija,
- sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno s tem odlokom,
- odstranitev,
- vzdrževanje,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora.

Osnovna dejavnost na območju OPPN je bivanje, spremljajoče dejavnosti so lahko mirne poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem in ne presegajo 40% površine osnovnega objekta.

V skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), se na območju OPPN dopušča gradnja naslednjih stavb in objektov:

**Glavni objekti:**

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe

**Pomožni objekti:**

Skladno s priložo 1 OPN – Dopustni nezahtevni in enostavni objekti

**Ostali dopustni objekti, ki so potrebni za gradnjo in uporabo objektov iz prejšnjih alinej:**

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

#### 4.1 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA STAVB IN OBJEKTOV

**Zasnova gradenj**

Na območju OPPN je predvidena izgradnja 8 prostostojećih stanovanjskih stavb.

Faktor zazidanosti parcele objekta (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi, ter celotno površino parcele objekta.

V območju OPPN je FZ največ 0,4. Velikost dodatne pozidave oziroma dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu je enaka kot na gradbeni parceli

novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

### **Lega objektov**

Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta (kot npr. napušč, balkon itd.) od meje parcele namenjene gradnji je minimalno 4,00 m. Manjši odmik, vendar ne manj kot 2 m, je dopusten s soglasjem lastnika sosednje parcele oz. upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta. Objekti na dveh sosednjih gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo, ko se lastnika sosednjih zemljiških parcel sporazumeta in je zagotovljeno izpolnjevanje bistvenih zahtev.

Odmik nezahtevnega ali enostavnega objekta, ki se lahko gradi na parceli namenjeni gradnji, od sosednjih zemljišč je minimalno 1,50 m (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta).

Za ograje in oporne zidove je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. Z medsebojnim soglasjem lastnikov je možna gradnja ograje in opornih zidov na parcelni meji (skupne ograje in oporni zidovi).

### **Oblikovanje in velikost objektov**

- Vertikalni gabariti:
  - Etažnost stanovanjske stavbe je P+1. Dopustne so kleti. Največ 50 % bruto tlorisne površine stavbe je lahko izvedene z etažnostjo P.
  - Etažnost objekta je določena s številom etaž, pri čemer se kot etaža štejejo pritličje (P) in nadstropja (1, 2, 3...). Etažnost se meri od najnižje točke terena ob stavbi. Delni odkop terena ob stavbi zaradi dostopa do kletnih prostorov (odkop v širini dostopa), se ne upošteva pri določitvi najnižje točke terena ob stavbi.
  - Pritličje (P) je del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.
- Oblikovanje streh:
  - Streha je dvokapna, dovoljeni so trokapni zaključki.
  - Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta.
  - Naklon streh je med 32-34 %. Del strehe je lahko naklona do 5 %, v skupni površini do največ 20 % površine tlorisne projekcije vseh strešin; ta del strehe mora biti nižji od slemena objekta vsaj 1 m.
  - Strešna kritina strehe naklona 32-34 % je opečnata v barvi opeke.
  - Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Naprave ne smejo segati nad sleme strehe.
- Oblikovanje fasad:
  - Dovoljene barve fasad po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče, zelene in modre vsake v razponu od 200 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ali zelene ne sme presegati vrednosti rdeče komponente (npr. bela barva ali nenasičeni svetli toni toplih barv). RGB barvna lestvica (red-green-blue) je iz kombinacije osnovnih barv rdeče, zelene in modre, vsake v 256 odtenkih.
  - Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednosti).
  - Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les, fasadne plošče).

### **Velikost in oblikovanje pomožnih objektov**

Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni.

Strehe pomožnih objektov so lahko enokapne ali dvokapne z naklonom od 10% do 34%, praviloma usklajene s streho glavnega objekta. Strešna kritina mora biti iz korcev ali korčni po izgledu podobna kritina.

Medsosedske ograje so lahko maksimalne višine 2,00 m. Ograje so zidane v kamnu, lahko se izvedejo v kombinaciji zidov s kovinsko ali leseno ograjo.

### **Zunanje ureditve**

Na gradbenih parcelah se uredijo dostopi, površine za mirujoč promet in manipulativne površine tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto.

Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.

Ograje, zidovi, ozelenjeni oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti cestnega priključka na javno pot.

### **Parcelacija**

Predlog parcelacije je prikazan v grafičnem delu na listu št. 8 - Predlog parcelacije. Prikazana je izhodiščna ureditev parcel za gradnjo stanovanjskih objektov in cestne infrastrukture.

Dopustna so manjša odstopanja od prikazanih parcel, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu in zasnovi objektov komunalne infrastrukture in cest ter za tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, varstvenega vidika.

Posamezne gradbene parcele se lahko združujejo ali delijo na manjše enote tako, da ima nova parcela zagotovljen dostop in možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

Najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo je 400 m<sup>2</sup>.

## **5. PROMETNA INFRASTRUKTURA**

Na območju je predvideno zgraditi dodatno prometno infrastrukturo - notranjo dostopno cesto do posameznih sklopov zemljišč.

Na območju OPPN je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

- navezava na obstoječe prometno omrežje,
- urejanje notranjega prometnega omrežja,
- urejanje mirujočega prometa.

### **Motorni promet in intervencija**

Na območju je predvideno zgraditi dodatno prometno infrastrukturo – dovozno pot do predvidenih parcel.

Dovozna pot se uredi kot dvosmerna javna pot, ki se preko novega priključka naveže na obstoječo javno pot JP 759041 Križišče – Frnaža – tovarna.

Dimenzija dostopne ceste je 150 cm pločnik + 250 cm vozni pas + 250 cm vozni pas + 40 cm bankina. Dostopna cesta se zaključi z obračališčem.

Po potrebi se lahko dostopna cesta nadaljuje za zagotovitev dostopa do območja EUP BI 65.

### **Mirujoči promet**

Površine za mirujoči promet se uredijo na gradbenih parcelah stanovanjskih objektov.

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN je potrebno upoštevati:

- PM za enostanovanjsko stavbo,
- PM za vsako stanovanje v dvostanovanjski stavbi.

## **6. KOMUNALNA, ENERGETSKA IN KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA**

### **VODOVODNO OMREŽJE**

Za potrebe načrtovanih gradenj je predvideno priključevanje na vejo obstoječega javnega vodovoda v trasi JP 759041.

Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom.

Voda za potrebe varovanja pred požari se zagotovi v skladu s predpisi s področja požarne varnosti. Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

### **KANALIZACIJSKO OMREŽJE**

Na območju OPPN ni javnega kanalizacijskega omrežja. Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih vod.

Fekalne vode iz območja se za vsak objekt posebej zbira v lastno malo čistilno napravo, prečiščene vode so speljane v ponikovalnico.

Meteorne vode s streh objektov se vodijo preko peskolovov v rezervoarje kapnice ali v ponikovalnice. Vse meteorne vode iz tlakovanih in povoznih površin se pred izpustom v ponikanje prečisti v lovilcih olj.

V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezni stanovanjski objekt mora biti razviden tip naprave-objekta za čiščenje, parametri prečiščene komunalne odpadne vode, stopnja čiščenja ter način odvajanja očiščene odpadne vode v okolje.

Nova dovozna pot bo imela samostojen sistem odvajanja meteornih vod, z lovilcem olj in ponikovalnico.

Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin ter vplivnega območja temeljev objektov.

Pri odvajanju padavinskih voda je treba zagotoviti ukrepe ponikanja, zadrževanja oziroma kontroliranega odvajanja, ki preprečujejo povečanje površinskega odtoka ter poslabšanje vodnega režima na območju OPPN in izven njega.

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

### **ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE**

Za potrebe načrtovanih gradenj je predvideno priključevanje na obstoječe elektroenergetsko omrežje, severno od območja, skladno s pogoji upravljalca.

Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, 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.

### **OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ**

Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije za telekomunikacijo, ki se naveže na obstoječo telekomunikacijsko omrežje. Kabelsko kanalizacijo se mora zgraditi skladno z navodili in internimi standardi končnega uporabnika – telekomunikacijskega podjetja.

#### **RAVNANJE Z ODPADKI**

Ob severni meji območja OPPN se nahaja obstoječa zbiralnica odpadkov, ki se preuredi in razširi tako, da se zagotovijo ustrezne površine ter zmogljivosti za ločeno zbiranje odpadkov skladno z veljavnimi predpisi.

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

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.

### **8. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE NARAVE**

Na območju OPPN ni območij varstva narave.

### **9. OGROŽENA OBMOČJA**

Območje OPPN se ne nahaja na ogroženem območju.

Vse vozne in parkirne površine morajo imeti ustrezne robnike in morajo biti speljane preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo s svojo ponikovalnico.

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.

Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je smotrno načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

Prometne cestne, manipulativne in intervencijske površine ter površine mirujočega prometa morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov usedalnikov, lovilcev olj.

Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih delcev v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).

Po končani gradnji se zagotovita učinkovita raba energije in energetska učinkovitost objektov.

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.

Toplotne črpalke, klimatske sisteme in tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora umeščati tako, da ne bo prekomernih vplivov na bivalno okolje.

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z varstvom pred škodljivim delovanjem voda in potresno ogroženostjo.

Projektni pospešek tal na območju OPPN je 0,175 g.

Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti in od parcelnih mej oz. potrebne protipožarne ločitve 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.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.