

POBUDA IN STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
OPPN TE 07 DEL V OBČINI MIREN – KOSTANJEVICA

KAZALO

	Kazalo in podatki
	1 Uvod
	2 Namen načrtovane prostorske ureditve
	3 Opis in analiza območja načrtovanih prostorskih ureditev
	4 Izhodišča za načrtovane prostorske ureditve
	5 Koncept
	6 Razvoj idejne zasnove/variante
	7 Izbrana varianta
PROJEKT	Občinski podrobni prostorski načrt TE 07 del v Občini Miren – Kostanjevica / POBUDA IN STROKOVNE PODLAGE
POBUDNIK / INVESTITOR	zasebni investitor
IZDELOVALEC STROKOVNIH PODLAG	GPS Sežana d.o.o., Bazoviška cesta 2, 6210 Sežana,
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA	Urška Valenčič, mag. inž. kraj. arh., ZAPS 2172 PPN
SODELAVCI	ink. arhitektura interier Arhitekturno projektiranje, Janja Orel s.p., Partizanska c. 37 A, 6210 Sežana Janja Orel, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1698 PA*
ŠT. PROJEKTA	2/33-2022 PA
DATUM	julij 2022, dop. november 2022, dop. junij 2023, dop. december 2023

1 UVOD

Za območje enote urejanja prostora (v nadalj.: EUP) z oznako TE 07 je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Miren – Kostanjevica (Ur. l. RS, št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015, 21/2016, 14/2020) (v nadalj.: OPN Miren – Kostanjevica) predvidena priprava OPPN.

OPPN TE 07 (del) pripravlja Občina Miren – Kostanjevica, Miren 137, 5291 Miren na pobudo investitorja. Stroške priprave strokovnih podlag in OPPN krije pobudnik.

Usmeritve za pripravo OPPN so podane v OPN Miren – Kostanjevica in sicer v opisni ter grafični obliki v Prilogi 2: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne prostorske enote in v Prilogi 10: Usmeritve za izdelavo OPPN za enoto urejanja prostora TE 07 (Ur. l. RS, št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015, 21/2016, 14/2020):

- predviden OPPN,
- grafični prikaz usmeritev za OPPN je v Prilogi 10,
- OPPN mora povzemati princip umestitve in tipologije objektov, ob upoštevanju teh principov so lahko rešitve tudi drugačne,
- osnovni kubusi stavb imajo etažnost P+1, podrejeni objekti so lahko pritlični, globina objekta je največ 8 m.

OPN Občine Miren – Kostanjevica v prostorskih izvedbenih pogojih na območjih OPPN določa, da je posamezna območja OPPN dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar je v tem primeru ob pripravi akta treba izdelati tudi zasnovo celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture.

Izdelava OPPN za celotno območje trenutno ni mogoča, ker vsi lastniki EUP TE 07 (še) nimajo interesa za izdelavo OPPN, pobudnik pa bo s predmetnim OPPN reševal svoj stanovanjski problem - cilj pobude je razvoj stavbnega zemljišča za gradnjo dveh stanovanjskih stavb.

Iz usmeritev v Prilogi 10 Odloka o OPN Občine Miren – Kostanjevica za EUP TE 07 lahko interpretiramo, da je območje zasnovano v treh sklopih oziroma v treh neodvisnih zaokroženih območjih pozidave in opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo. Predmetni OPPN pokriva enega izmed treh sklopov, za katerega bo izdelana celostna prostorska zasnova/rešitev.

Navedeno omogoča nemoteno izdelavo delnega OPPN brez, da bi predmetna pobuda onemogočala izvedbo prihodnjih investicijskih namer oziroma urejanje prometne in druge gospodarske javne infrastrukture na preostalem delu EUP TE 07.

Ocenjujemo, da je za preostala dva sklopa prometna zasnova in zasnova druge gospodarske javne infrastrukture generalno zasnovana že v grafičnih usmeritvah OPN Miren – Kostanjevica, glede na usmeritve sta preostali območji lahko zasnovani neodvisno, iz česar sledi, da ni smiselno določati boljše zasnove prometne in druge gospodarske javne infrastrukture brez poznavanja programskih izhodišč bodočih investorjev.

Za vzhodni del zemljišča v lasti pobudnika so podane usmeritve za spremembo podrobne namenske rabe prostora (v nadalj. PNRP) iz površin podeželskega naselja z grafično oznako SK v najboljše ali druga kmetijska zemljišča z grafično oznako K1 ali K2.

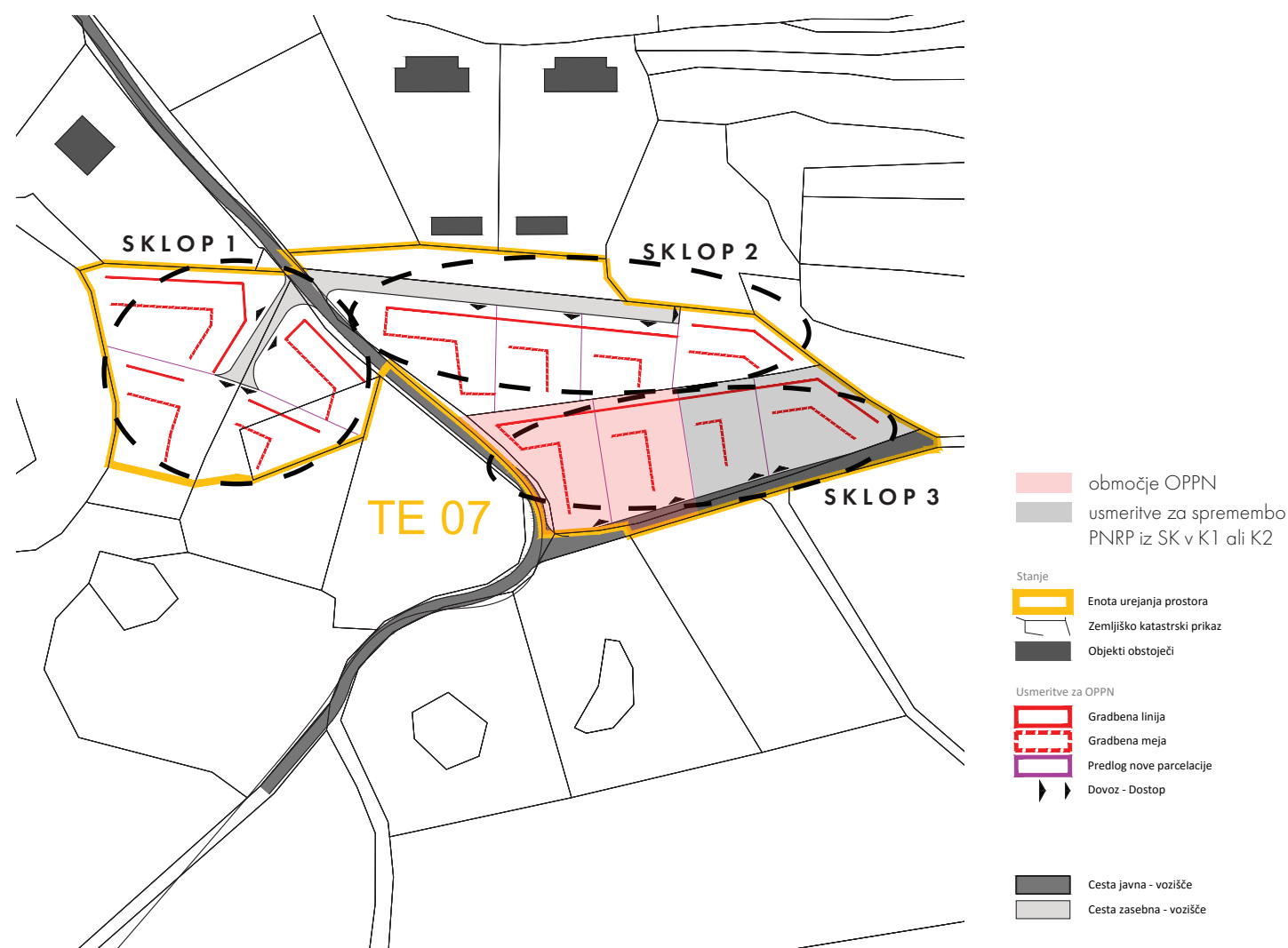
Pri tem pri opredelitvi PNRP v OPN Miren – Kostanjevica opažamo neskladje in sicer je EUP TE 07 v grafičnem delu OPN opredeljena s podrobnejšo namensko rabo prostora površine podeželskega naselja z grafično oznako SK, v Prilogi 2: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne prostorske enote pa z grafično oznako TE 07 SSe. Predlagamo usklajenost PNRP in sicer, da se za območje predmetnega OPPN opredeli PNRP SK. Preostala stavbna zemljišča z namensko rabo S - Območja stanovanj v vasi Temnica so namreč opredeljena kot površine podeželskega naselja z grafično oznako SK oziroma je iz tega mogoče sklepati, da je vas Temnica v OPN Miren – Kostanjevica zasnovana kot naselje namenjeno površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.

OPPN bo v skladu s 127. členom ZUreP-3 izdelan za določitev lokacijskih pogojev, ki bodo omogočali gradnjo dveh stanovanjskih stavb ob upoštevanju programskih izhodišč s strani investitorja in usmeritev OPN Miren – Kostanjevica.

Pobuda vsebuje predstavitev in namen investicijske namere, opis in analizo območja načrtovanih prostorskih ureditev, izhodišča za načrtovane prostorske ureditve (problemi, razvojne potrebe in možnosti, stanje glede fizičnih lastnosti, prepoznavnih značilnosti) ter idejno zasnovo za stanovanjsko stavbo.

V skladu s 63. in 64. členom ZUreP-3 so za pripravo prostorskega akta predhodno izdelane ustrezne strokovne podlage:

- geodetski načrt območja,
- prikaz stanja prostora,
- analiza prostora in
- idejna zasnova načrtovanih prostorskih ureditev.



Usmeritve za izdelavo OPPN za enoto urejanja prostora TE 07 (OPN Miren – Kostanjevica).

2 NAMEN NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Investicijska namera se nanaša na del območja EUP TE 07 in obsega cca 2.080m² zemljišč s parc. št.: 264/30 del, 1778 del in 1795 del vse k.o. 2333 Temnica.

Predvidene načrtovane prostorske ureditve obsegajo:

- novogradnjo stanovanjskih stavb,
- ureditev zelenih in drugih odprtih bivalnih površin,
- novo prometno ureditev – ureditev dostopne poti in dostopa na gradbeno parcelo,
- ureditev pripadajočih parkirnih mest,
- ureditev objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture.

OPPN EUP TE 07 del bo izdelan tudi za usmeritve glede spremembe podrobnejše namenske rabe prostora iz površin podeželskega naselja z grafično oznako SK v območja najboljših oziroma drugih kmetijskih zemljišč z grafično oznako K1 ali K2. Usmeritev za spremembo namenske rabe prostora se nanaša na del zemljišča s parcelno št. 264/30 in 1795 k.o. Temnica 2333 v površini cca. 2.044m². Zemljišče se nahaja na robu ureditvenega območja naselja. Predlagana sprememba ne prekinja medsebojne povezanosti stavbnih zemljišč in gospodarske javne infrastrukture in je zato s stališča zasnove poselitve in zaokroženosti stavbnih zemljišč smiselna.

V programskem smislu se na območju načrtovanega OPPN vzpostavi osnovna dejavnost bivanja z dopustnimi spremljajočimi dejavnostmi kot jih za PNRP SK določa OPN Miren – Kostanjevica.

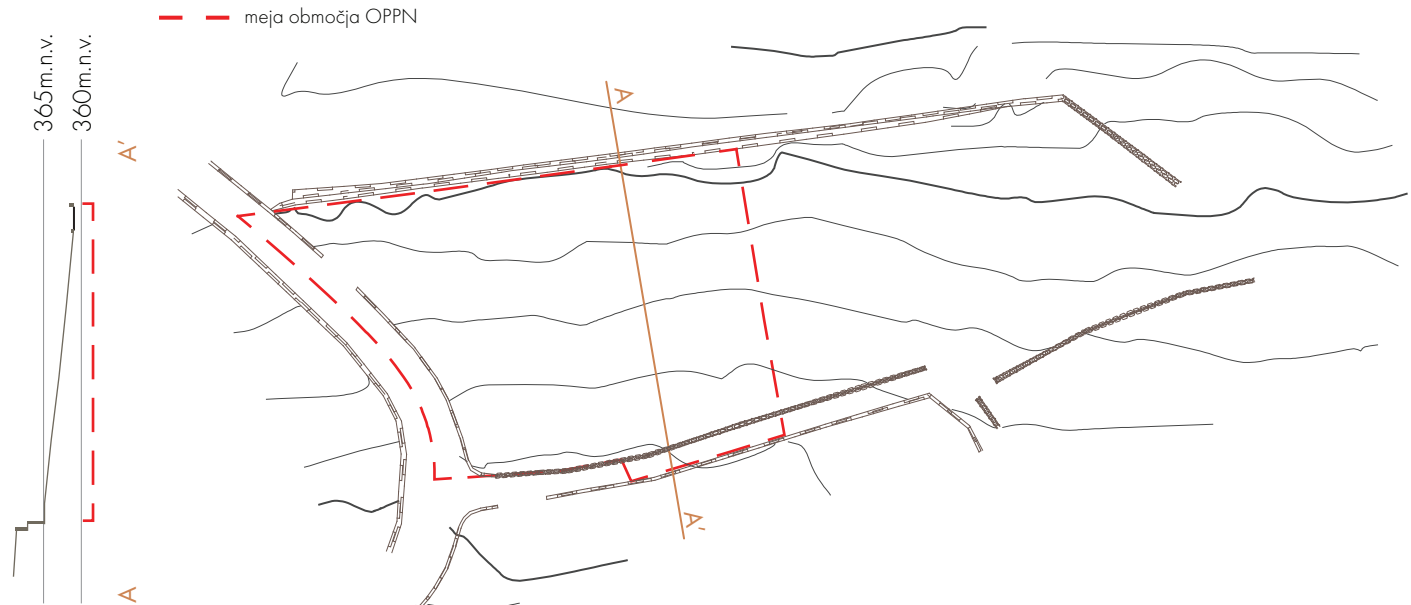
V OPPN bodo določene:

- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, katerim bo z vidika kvalitativnih prostorskih kazalcev cilj ohranjanje in krepitev prepoznavnih značilnosti prostora,
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, ki bodo zagotavljale čim manjše vplive dejavnosti na okolje ter kakovostno bivalno okolje.



M 1 : 5000

Ortofoto posnetek širšega območja načrtovanih prostorskih ureditev (DOF 2020, e-geodetski podatki, junij 2022).



M 1 : 1000

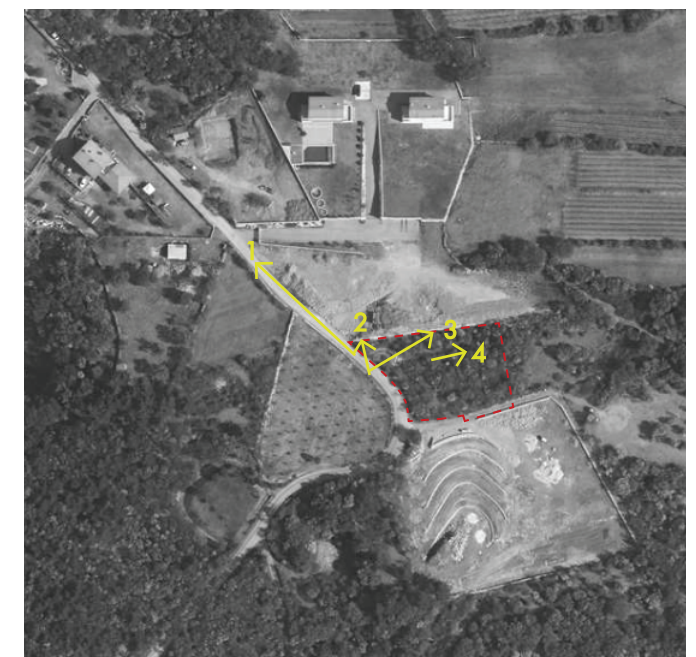
OBSTOJEČE STANJE

Območje OPPN je nepozidano stavbno zemljišče v EUP TE 07, ki se nahaja pod starejšim jedrom vasi Temnica na nadmorski višini 363m. Zahodno, južno in vzhodno stran EUP TE 07 obdajajo kmetijske in sklenjene gozdne površine. Čez EUP TE 07 poteka lokalna cesta LC 260032 Vojščica – Temnica, ki se na jugu navezuje na regionalno cesto III. reda R3 1048 Opatje selo – Komen, na severu pa na lokalno cesto LC 260022 Kostanjevica na Krasu – Novelo – Temnica.

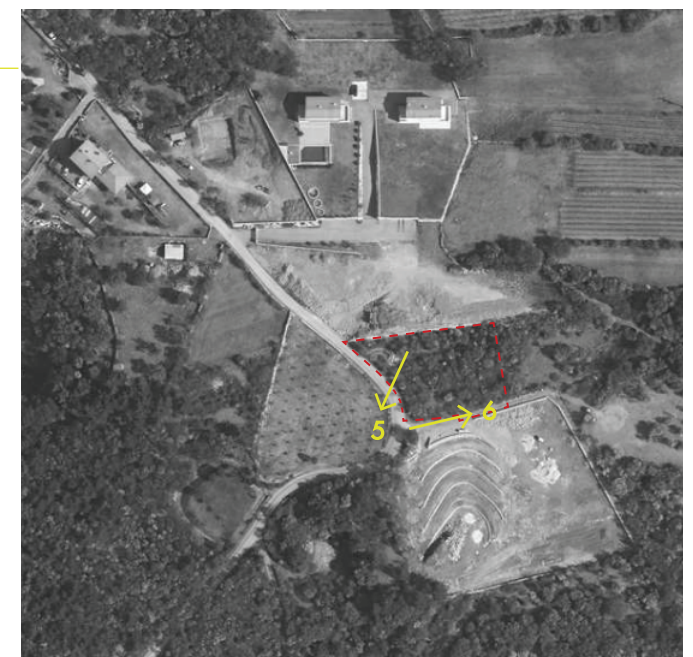
Temnica je v omrežju naselij opredeljena kot pomembnejše ostalo naselje. V teh naseljih se zagotavlja osnovno oskrbo prebivalstva, ki predstavlja zaledje lokalnih središč.

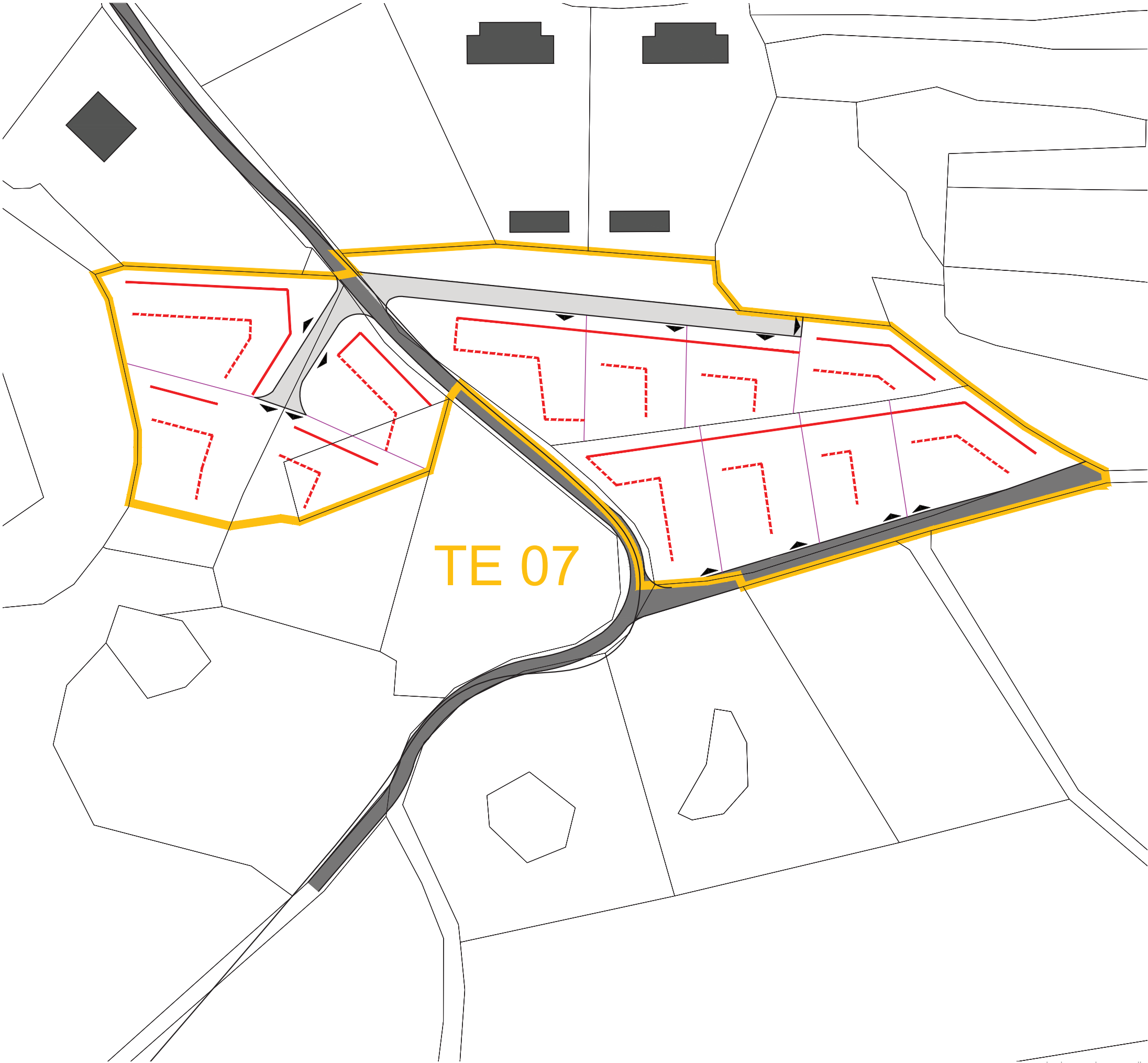
Območje OPPN predstavlja del sklenjenih stavbnih površin, ki jih tvorijo staro vaško jedro zgrajeno pretežno v prvi polovici 20. stoletja, novejše naselje s stavbami zgrajenimi po letu 2000 in nepozidana stavbna zemljišča.

Na severnem robu območje OPPN zamejuje kaskadni kamnit zid s skupno višino 4m, po zahodnem robu poteka zid grajen iz lokalnega kamna, po južnem robu pa nizek suhi zid. Višinska razlika med zgornjim in spodnjim robom območja OPPN znaša cca. 4m. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot kmetijsko zemljišče v zaraščanju, trajni travnik in gozd.



FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA





Legenda

Stanje

Enota urejanja prostora

Zemljiško katastrski prikaz

Objekti obstoječi

Usmeritve za OPPN

Gradbena linija

Gradbena meja

Predlog nove parcelacije

Dovoz - Dostop

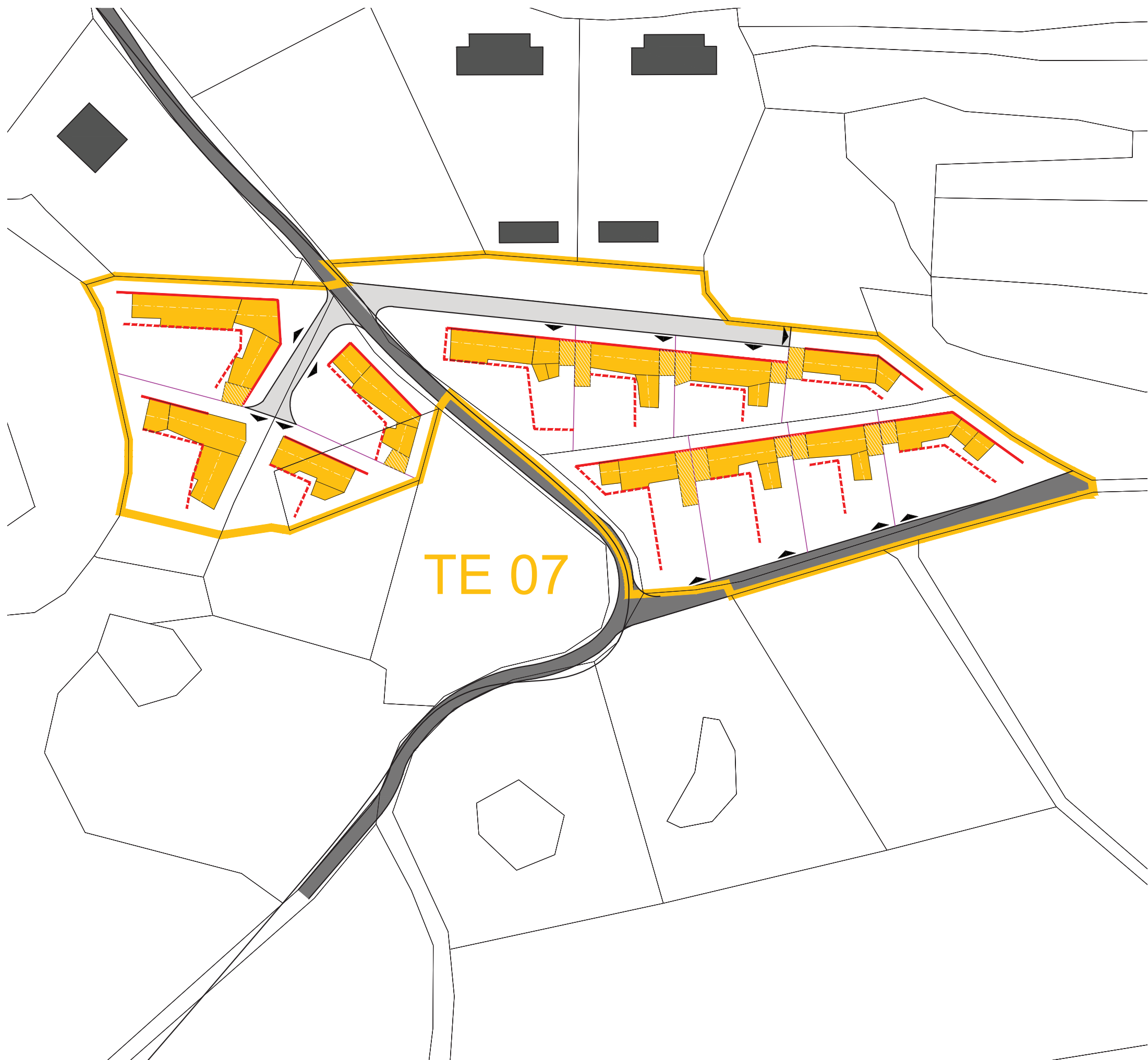
Cesta javna - vozišče

Cesta zasebna - vozišče



Za določanje regulacijskih črt so bili uporabljeni topografski podatki, zato lahko, zaradi položajne nenatančnosti ali neskladnosti topografskih in katastrskih geodetskih podlag, prihaja do razlik med načrtovanim in dejanskim stanjem, ki onemogočajo izvedbo gradnje v skladu s tem aktom. V tem primeru je potrebna interpretacija natančnosti regulacijskih črt glede na uporabljene topografske podatke. Interpretacijo poda občinska služba, pristojna za urejanje prostora.

Naselje	Temnica
Enota urejanja	TE 07
Namenska raba	SK
Vsebina risbe	Usmeritvena regulacijska karta
Merilo	1 : 1000
List številka	1



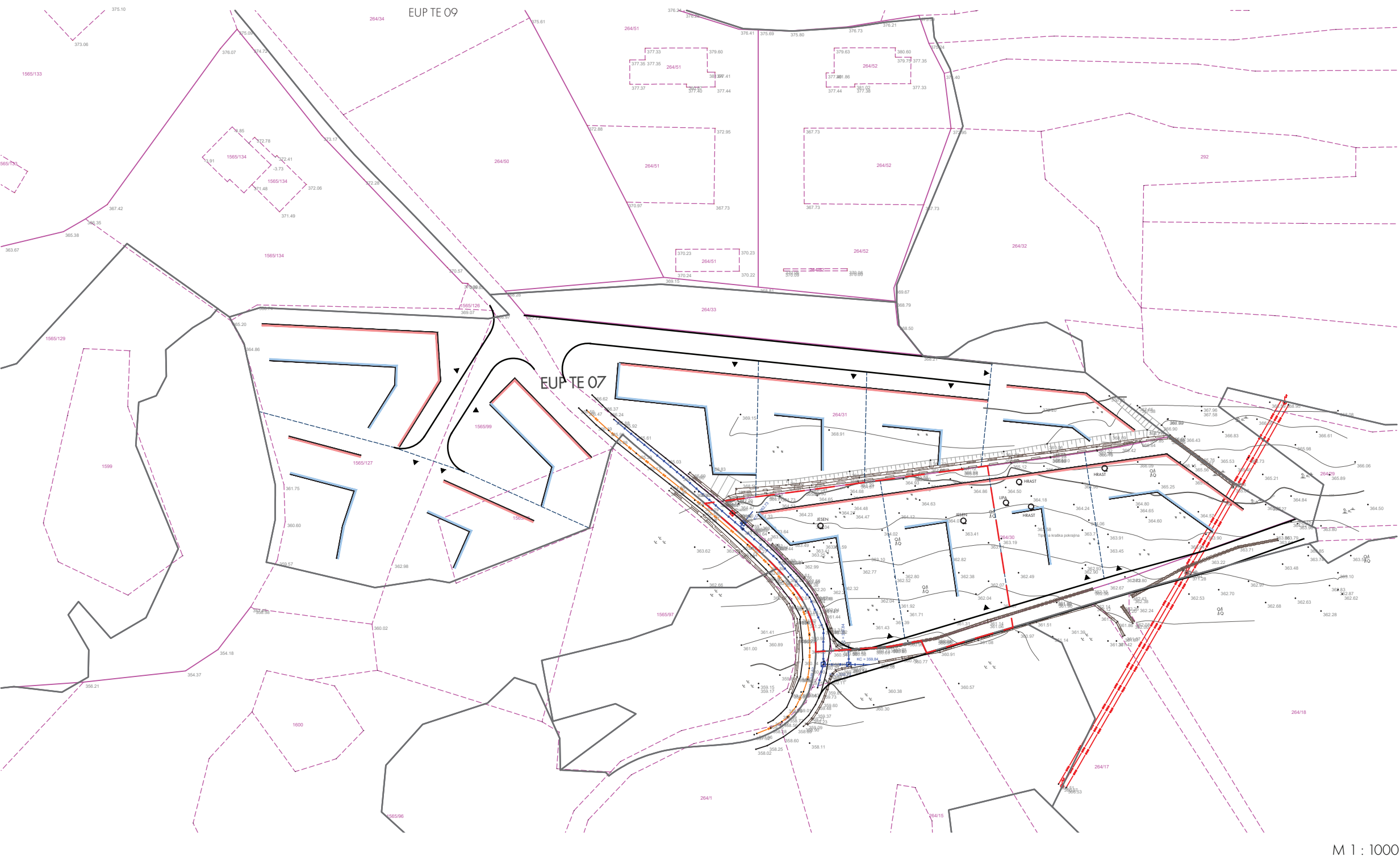
- Objekti obstoječi
- Usmeritve za OPPN
- Gradbena linija
- Gradbena meja
- Predlog nove parcelacije
- Dovoz - Dostop
- Osnovni kubus stavbe
- Stavba - opcija
- Smer slemena
- Cesta javna - vozišče
- Cesta zasebna - vozišče



Za določanje regulacijskih črt so bili uporabljeni topografski podatki, zato lahko, zaradi položajne nenatančnosti ali neskladnosti topografskih in katastrskih geodetskih podlag, prihaja do razlik med načrtovanim in dejanskim stanjem, ki onemogočajo izvedbo gradnje v skladu s tem aktom. V tem primeru je potrebna interpretacija natančnosti regulacijskih črt glede na uporabljene topografske podatke. Interpretacijo poda občinska služba, pristojna za urejanje prostora.

Naselje	Temnica
Enota urejanja	TE 07
Namenska raba	SK
Vsebina risbe	Usmeritvena karta s prikazom možnega urejanja območja
Merilo	1 : 1000
List številka	2

INTERPRETACIJA USMERITEV ZA IZDELAVO OPPN ZA EUP TE 07 NA GEODETSKI NAČRT



- LEGENDA
- parcelne meje: urejene meje
 - parcelne meje: grafične meje
 - predlog nove parcelacije
 - meja EUP
 - gradbena linija (GL)
 - gradbena meja (GM)
 - načrtovane dostopne poti
 - načrtovani dostopi
 - območje OPPN

M 1 : 1000

PROBLEMI, RAZVOJNE POTREBE IN MOŽNOSTI

Načrtovana prostorska ureditev predstavlja razvojno pobudo in ima cilj vzpostaviti urejeno zazidljivo zemljišče za dve stanovanjski stavbi.

Na področju stanovanjske politike je na ravni države v splošnem prepoznan nezadosten stanovanjski fond za aktualne potrebe in razmere, pobuda investitorja torej odgovarja na prepoznane razvojne potrebe na področju oskrbe s stanovanji in je skladna z OPN Miren – Kostanjevica.

Območje OPPN predstavlja jugovzhodni del večje EUP TE 07 in meji na lokalno cesto LC 260032 Vojščica – Temnica in zemljišče s parcelno št. 1795 k.o. 2333 Temnica, ki v naravi predstavlja nekategorizirano pot in je opredeljena kot javno dobro. Zahodni del zemljišča s št. 264/30 k.o. 2333 Temnica, ki omogoča racionalno komunalno opremljanje in dostop z lokalne ceste se v okviru načrtovanih prostorskih ureditev načrtuje kot gradbeni parceli, za vzhodni del zemljišča pa so podane usmeritve za spremembo namenske rabe prostora iz površin podeželskega naselja z grafično oznako SK v najboljša ali druga kmetijska zemljišča z grafično oznako K1 ali K2. Namera pobudnika je, da se v zahodnem delu, na območju OPPN vzpostavi gradbeni parceli, vzhodni del pa želijo uporabljati kot kmetijsko zemljišče za samooskrbo.

FIZIČNE LASTNOSTI PROSTORA

Območje načrtovanih prostorskih ureditev od sosednjih stavbnih zemljišč na severnem robu ločuje 4m visok kamnit, kaskadni zid, teren na območju pada iz 365 m.n.v. na 361 m.n.v. in ima prečni naklon cca. 10%.

PREPOZNAVNE ZNAČILNOSTI IN OBLIKOVANJE KONCEPTA

Območje načrtovanih prostorskih ureditev predstavlja del naravne kraške krajine, prisotne značilne strukture so suhi zidovi po obodih parcel in ob poteh ter avtohtona vegetacija (ruj, jesen, lipa, hrast). Na območju ni objektov tradicionalnega stavbarstva in območij naselbinske dediščine. Oblikovanje koncepta za načrtovane prostorske ureditve izhaja iz oblikovnih prvin tradicionalnih kraških stavb in kulturne krajine z interpretacijo glede na potrebe sodobnega načina življenja in značilnosti mikrolokacije.

PROGRAMSKA IZHODIŠČA POBUDNIKA

Zasnovana stanovanjska hiša bo namenjena dvema do štirim osebam, ključni bivalni prostori so dnevna, kuhinja z jedilnico in terasa. Drugi del pritličja predstavlja nočni del s servisom. V galeriji je zasnovan delovni prostor z dodatno spalnico, v kleti pa hobi prostor, dodatna kopalnica, strojnica in garaža. Zunanja ureditev obsega teraso ter druge utrjene in zelene odprte površine.

Za določitev lokacijskih pogojev je pripravljena idejna zasnova, ki je najustreznejšo arhitekturno-krajsko zasnovo opredelila preko transparentnega procesa, ki je obsegal:

- pripravo variantnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev;
- posamična usklajevanja predlaganih rešitev s pobudnikom in pripravljavcem;
- pripravo najustreznejše rešitve na podlagi predhodnih faz.

IZHODIŠČA IZ OPN OBČINE MIREN KOSTANJEVICA,
ki se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ŠT. 4 OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE MIREN – KOSTANJEVICA

Gospodarska javna infrastruktura

Za oskrbo s pitno vodo kraškega dela občine skrbi javno podjetje Kraški vodovod Sežana d.o.o., ki vodooskrbo zagotavlja tudi na območju občin Komen, Sežana, Divača in Hrpelje – Kozina. Sistem Kraškega vodovoda se oskrbuje iz vodnega vira Klariči (90 %), dodatno pa uporablja še Nanoške vodne vire z manjšo zmogljivostjo, ki se uporabljajo v sušnih obdobjih. 0,6 % letnih potreb po vodi pa se zagotavlja tudi z nakupom vode iz Ilirske Bistrice.

Naselja v občini nimajo ustreznega kanalizacijskega omrežja in naprav. S kanalizacijo so delno opremljena le naselja Bilje, Miren, Orehovlje in Opatje selo. Naselji Bilje in Opatje selo imata svoji čistilni napravi, naselji Miren in Orehovlje pa sta priključeni na centralno čistilno napravo Nova Gorica.

V kraškem delu občine Miren - Kostanjevica nobeno izmed naselij nima kanalizacijskega sistema s čistilnimi napravami. Obstoječi sistem tretiranja odpadnih voda predstavljajo le individualne pretočne greznice. Trenutno pa potekajo aktivnosti za načrtovanje kanalizacije v Opatjem selu.

Za odvajanje in čiščenje voda v občini Miren - Kostanjevica skrbi javno podjetje Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. (VIK). Izvaja tudi odvoz odpadnih voda posameznih objektov, ki niso priključeni na komunalni sistem ter odvoz odpadnih gošč, ki se lahko odlagajo na komunalnih čistilnih napravah.

Za ravnanje z odpadki v občini Miren - Kostanjevica skrbi Komunala Nova Gorica d.d. v skladu z občinskim odlokom o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov.

Zbrani odpadki se oddajajo na Centru za ravnanje z odpadki Nova Gorica v Stari Gori. V Mirnu, Kostanjevici na Krasu in Biljah deluje tudi zbirni center. Poleg običajnega odvoza odpadkov je za območje celotne občine vzpostavljen sistem zbiralnic ločenih frakcij, kjer se ločeno zbira ločene frakcije komunalnih odpadkov (mešana embalaža iz plastike in kovin, papir in karton, steklena embalaža, biorazgradljivi odpadki, mešani komunalni odpadki).

Krajina

Celoten kraški del občine ima z vidika ohranjanja narave posebno vrednost in je v celoti opredeljen kot posebno varstveno območje Natura 2000 in ekološko pomembno območje.

Celoten kraški del občine se nahaja na območju pričakovanih geoloških in geomorfoloških podzemeljskih naravnih vrednot. Tudi izven varovanih območij se nahajajo habitatni tipi, ki se prednostno, glede na druge habitatne tipe, prisotne na celotnem območju Republike Slovenije, ohranjajo v ugodnem stanju.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje občine Miren - Kostanjevica je ogroženo zaradi potencialnih nesreč z nevarnimi snovmi ali poplav, požarov na objektih ali v naravnem okolju, toče, močne burje, pozebe, suše ter vojnih udejstvovanj. Požari v naravnem okolju predstavljajo največjo nevarnost za občino Miren - Kostanjevica, predvsem na kraškem območju občine. Zaradi konfiguracije in nedostopnosti terena ter skoraj vedno prisotnih vetrov (burja) je gašenje požarov zelo oteženo.

V občini Miren - Kostanjevica sicer ni vodnih zajetij, vendar celotni kraški del občine sodi v vodovarstveno območje zajetij Klariči pri Brestovici, ki se nahajajo v občini Komen. Dejavnosti, ki bi lahko bile potencialni onesnaževalci, je treba usmerjati izven območij varstva vodnih virov oziroma njihovo izvajanje prilagoditi tako, da ne bodo predstavljale nevarnosti za onesnaževanje.

Zbrani odpadki se oddajajo na Centru za ravnanje z odpadki Nova Gorica v Stari Gori. V Mirnu deluje tudi začasni zbirni center, stalna lokacija zbirnega centra je načrtovana v sklopu območja predvidene čistilne naprave ob Vrtojbi. Poleg običajnega odvoza odpadkov je za območje celotne občine vzpostavljen sistem ekoloških otokov, kjer se ločeno zbira plastiko, papir, steklo in biorazgradljivi odpadki.

Električna energija - Prenos in distribucija električne energije
Pri umeščanju se proučijo najugodnejši poteki tras, ki morajo poleg funkcionalno tehnoloških vidikov upoštevati prostor-

sko prilagojenost urbanemu razvoju in skladnost s prostorskimi možnostmi in omejitvami.

Elektroenergetske koridorje sredjenapetostnega in nizkonapetostnega omrežja se praviloma združuje s koridorji ostale infrastrukture. Na pozidanih območjih oziroma stanovanjskih območjih in na območjih kulturne dediščine se daje prednost kabelski izvedbi.

USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE IN PRENOVO NASELJ

Pri razvoju naselij se zagotavlja ohranjanje biotske raznovrstnosti (npr. ohranjanje obstoječe vegetacije v čim večji možni meri, vodnega in obvodnega prostora in drugih mokriščnih površin...) in naravnih vrednot. V čim večji možni meri naj se ohranjajo elementi tradicionalne kulturne krajine s povezavami v odprt prostor z namenom ohranjanja visoke stopnje biotske raznovrstnosti.

USMERITVE ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, OBMOČJA ZAŠČITE IN REŠEVANJA TER OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE

Za varstvo gozdov pred požari na Krasu in drugih požarno ogroženih gozdovih se sprejemajo in izvajajo ukrepi, predpisani za varstvo pred požari.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov

Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.

- Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen:
- pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4 m, če gre za stavbe in tiste gradbeno inženirske objekte, ki niso del omrežij gospodarske javne infrastrukture. Gradbeno inženirske objekte, ki so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradi do parcelne meje,
 - pri nezahtevnih in enostavnih objektih najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra.

V drugem odstavku tega člena navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače.

Če so odmiki zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od odmikov določenih v drugem odstavku tega člena oziroma odmikov ni, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov se medsoseske ograje in podporni zidovi praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja oziroma podporni zid kot nezahteven oziroma enostaven objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od cestišča 1,5 m, razen če upravlja-vec ceste soglaša z manjšim odmikom ali če je ta določen z regulacijsko linijo.

plošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja

Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.

Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, stolpi oz. stebri, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

Prepovedani so neznčilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij kot so grška stebrišča,...) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemenimi in kritinami, frčade).

Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno
pobuda in strokovne podlage za pripravo OPPN, julij 2022, dopolnjeno: november 22, junij 23, december 23 | 12

dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov. Klimatskih naprav se praviloma ne namešča na ulične fasade objektov.

Oporni zidovi, višji od 1,5 m, morajo biti ozelenjeni.

Zasaditev površin je treba izvajati s funkcionalnimi drevesi.

Ohranja se obstoječa vegetacija. Pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste.

Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

Pri gradnji novih objektov in spremembi namembnosti je treba na funkcionalni parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.

Glede na vrsto objekta oziroma dejavnosti v objektu, je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

- 3 PM na stanovanjsko enoto za enostanovanjske stavbe.

Enostavni in nezahtevni objekti naj s svojo velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne kvarijo splošnega videza prostora in v prostoru ne izstopajo. V primeru dopolnitve obstoječe pozidave naj z oblikovnimi značilnostmi ne odstopajo od že zgrajenih objektov oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

Pri določitvi parcel objektov je treba upoštevati: namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje), prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov, prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel, namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihovo vzdrževanje, zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).

Funkcionalna parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč.

V primeru, ko funkcionalna parcela objekta leži v dveh EUP, veljajo za gradnjo tega objekta določila za tisto EUP, v kateri leži večji del funkcionalne parcele objekta.

V primeru, da velikost funkcionalne parcele objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja: najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo na namenski rabi SSe 400 m2, v primerih, ko je funkcionalna parcela stanovanjske stavbe na namenski rabi SSe večja od 1000 m2, se faktorji izrabe računajo za površino 1000 m2.

Funkcionalno parcelo objekta, razen za objekte gospodarske javne infrastrukture, je treba pred izdajo uporabnega dovoljenja vzpostaviti kot praviloma eno, če to ni možno pa kot več celih zemljiških parcel.

Stavbna zemljišča za gradnjo objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste.

Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra

Trase omrežij komunalne opreme je treba medsebojno uskladiti. Potekati morajo tako, da je možno priključevanje vseh objektov v posameznem območju opremljanja ter da je omogočeno nemoteno obratovanje in vzdrževanje komunalne opreme.

Trase omrežij komunalne opreme se praviloma združuje v skupne koridorje, pri čemer je treba upoštevati osnovne zahteve glede varnostih odmikov med vodi gospodarske javne infrastrukture, kot to določajo veljavni predpisi.

Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto. Na javno cesto je treba več objektov praviloma

priključevati s skupnim priključkom.

Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto.

Javne površine na območjih naselij S, C, B, I, P, E ter ZK, ZS in ZP morajo biti opremljene z javno razsvetljavo.

Območja in objekti ohranjanja narave, ki so razglašeni z načrti ali določeni s posebnimi predpisi in so prikazani v kartah Prikaz stanja prostora, se varujejo v skladu z določili predpisov. Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje narave.

Namestitve novih obcestnih svetilk izven strnjenih območij naselij je treba omejiti na nujno potrebno. Uporabljajo se lahko samo svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico in ne oddajajo svetlobe v ultravijoličnem spektru.

Za gradnjo in druge prostorske ureditve na vodovarstvenih območjih je treba upoštevati pogoje in omejitve iz državnih in občinskih predpisov, ki se nanašajo na ta območja ter področno zakonodajo.

Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje pristojnih služb.

Vrste osnovnih, spremljajočih in izključujočih dejavnosti po posameznih namenskih rabah so:

- / površine podeželskega naselja (SK):
- osnovna dejavnost: bivanje, površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi,
- dodatne spremljajoče dejavnosti za SK: predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, gostinstvo in turizem, trgovske in storitvene dejavnosti obrt, vzdrževanje in popravila motornih vozil, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

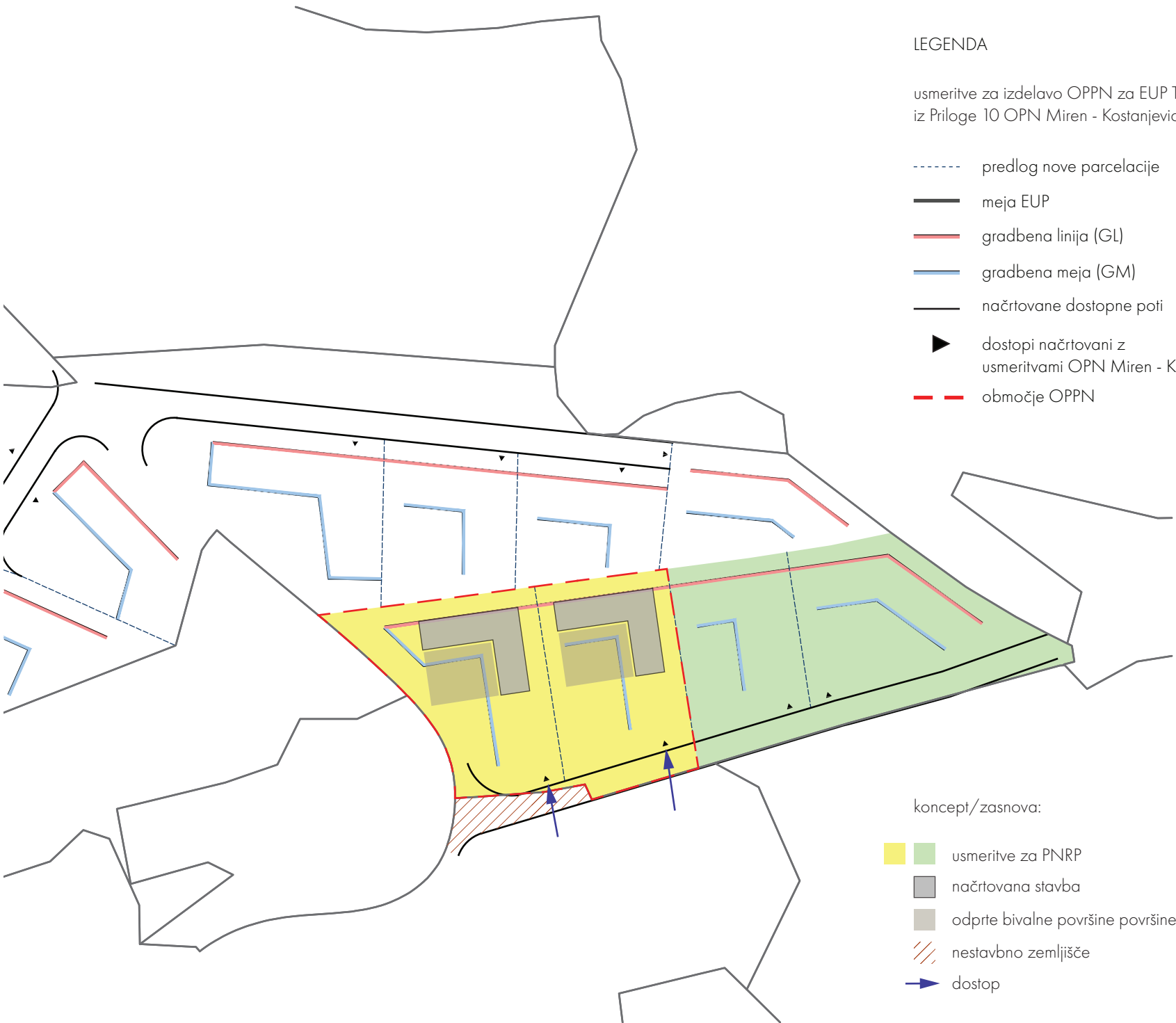
Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar je v tem primeru ob pripravi akta treba izdelati tudi zasnovo celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture. Pri gradnji na območjih namenske rabe SSV naj se zasnova izdela tudi iz vidika urejanja družbenih dejavnosti.

Kot izhodišče za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN služijo prostorski izvedbeni pogoji posameznih osnovnih in podrobnejših namenskih rab, določenih s tem odlokom.

POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA EUP TE 07

TEMNICA			
Naselje	Šifra območja	Usmeritve za OPPN	Posebni PIP
Temnica	TE 07 SSe	Predviden OPPN.	
		Grafični prikaz usmeritev za OPPN je v prilogi 10. OPPN mora povzemati princip umestitve in tipologije objektov. Ob upoštevanju teh principov so lahko rešitve tudi drugačne. Osnovni kubusi stavb imajo etažnost P+1. Podrejeni objekti so lahko pritlični. Globina objekta je največ 8 m.	

Namenska raba	S - Območja stanovanj
Podrobna namenska raba	SK Površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
Členitev podrobne namenske rabe	SK Površine podeželskega naselja
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	Enostanovanjska stavba Dvostanovanjska stavba Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine Gostilne, restavracije, točilnice Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, tudi turistične kmetije Poslovne in upravne stavbe Trgovske stavbe Stavbe za storitvene dejavnosti Stavbe splošnega družbenega pomena Gasilski dom Stavbe za rastlinsko pridelavo Stavbe za rejo živali Stavbe za spravilo pridelka Druge nestanovanjske kmetijske stavbe Stavbe za opravljanje verskih obredov Športna igrišča Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas Parkirišča Industrijske stavbe (samo za obrtne dejavnosti) Oporni zidovi, škarpe
Merila in pogoji glede velikosti objektov	
Zelene površine	/
Faktor zazidanosti	FZ: 0.7
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih stavbe	
gabariti	- osnovni kubus stavbe je kvader; - kota pritličja je na terenu nagnjenem do 10% največ 50 cm nad koto urejenega terena ob objektu. Vipavska dolina - KE 01, KE 03, KE 04, KE 05, KE 06, KE 07, KE 08, KE 14, KE 16, KE 18, KE 19, KE 21, KE 24, KE 26 - minimalna višina osnovnega kubusa stavbe je 5,5 m; - osnovni kubus stavbe ima praviloma etažnost P+1 ali P+2, pri čemer ima drugo nadstropje, ki je neposredno pod streho, svetlo notranjo višino kolenčnega zidu max 1.50 m. Izjeme z nižjo etažnostjo / višino so dovoljene, ko stavbe ne mejijo na oblikovane javne prostore (ulični nizi, trgi,...) ali zaradi drugih izrednih utemeljenih razlogov in omejitev. Višje etažnosti niso dovoljene. Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15 - zasnova stavb naj sledi adicijskemu načinu gradnje - adicija stavbnih mas dovoljena vzdolž daljše osi stavbe, lahko tudi lomljeno ali tako, da z osnovno stavbo tvori notranje dvorišče (borjač); - minimalna višina osnovnega kubusa stavbe je 5,5 m; - osnovni kubus stavbe ima praviloma etažnost P+1. Izjeme z nižjo etažnostjo / višino so dovoljene, ko stavbe ne mejijo na oblikovane javne prostore (ulični nizi, trgi,...) ali zaradi drugih izrednih utemeljenih razlogov in omejitev. Višje etažnosti niso dovoljene.
fasade	- barve fasad v barvah naravnega agregata svetlih tonov; Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15 - znotraj območij naselbinske dediščine: - okenske odprtine morajo biti praviloma pokončni pravokotniki, razen ko je okenska odprtina panoramska ali gre za stekleno steno; - vzdolžne fasade so lahko opremljene z gankom; - balkoni na čelnih, ožjih fasadah praviloma niso dopustni.
strehe	- smer slemenena mora biti vzporedna z daljšo stranico; - na osnovnih kubusih stavb so dovoljene dvokapnice, te lahko imajo trokapne zaključke; - štirikapne strehe na objektih znotraj SK z družbenimi ali drugimi funkcijami; - korčna oziroma korčni vizualno podobna kritina; Vipavska dolina - KE 01, KE 03, KE 04, KE 05, KE 06, KE 07, KE 08, KE 14, KE 16, KE 18, KE 19, KE 21, KE 24, KE 26 - položen naklon streh, naklon med 15 in 35 ; Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15 - položne strehe, naklon med 15 in 25 ; Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15- znotraj območij naselbinske dediščine (Lipa, Temnica) - obvezna kritina korci.
materiali, stavbni členi	Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15 - obstoječi suhozidi se ohranjajo; - priporoča se uporabo značilnih konstrukcijskih stavbnih členov (stebri, porton, zunanji hodnik,...) in lokalno prisotne materiale za gradnjo; Kras - KE 02, KE 09, KE 10, KE 11, KE 13, KE 15– znotraj območij naselbinske dediščine - na fasadah se uporablja lokalno prisotne materiale in načine obdelave (kamen, les, zaglajen omet svetlih barv).
Posebnosti SK	
- Na območjih naselbinske dediščine pri posegih v poti in ceste ni dovoljeno višanje nivoja terena v odnosu do kulturne dediščine. Na teh območjih morajo biti medsoseski zidovi praviloma kamniti (suhozid, zidan kamnit zid brez vidnih fug, ...) minimalno do višine 50 cm.	



LEGENDA

usmeritve za izdelavo OPPN za EUP TE 07
iz Priloge 10 OPN Miren - Kostanjevica:

- predlog nove parcelacije
- meja EUP
- gradbena linija (GL)
- gradbena meja (GM)
- načrtovane dostopne poti
- dostopi načrtovani z usmeritvami OPN Miren - Kostanjevica
- - - - območje OPPN

koncept/zasnova:

- usmeritve za PNRP
- načrtovana stavba
- odprte bivalne površine površine
- nestavbno zemljišče
- dostop

Načrtovano stanovanjsko stavbo tvorita dva volumna - osnovni kubus stavbe z etažnostjo P+1 (oziroma v enem delu K+P+1) zaključen z dvokapnico in podrejeni pritlični objekt z etažnostjo (K+P) zaključen z ravno streho. Globina vsakega izmed krakov objekta je cca. 6 m. Ket je v prostoru zaradi višinske razlike zaznavna samo z južne in vzhodne strani.

Stavba oziroma njena SZ fasadna ravnina je postavljena na gradbeno linijo, stavba z umestitvijo ne presega gradbene meje.

Iz usmeritev ugotavljamo, da del predlagane dostopne poti na jugu območja OPPN poteka po nestavbnem zemljišču. 44. člen OPN Miren - Kostanjevica dopušča gradnjo cest na nestavbnih zemljiščih, če so te predvidene v karti »Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture«, kar za predmetno pot ne velja. Predlagamo, da se opaženo neskladje uredi tako, da se del označen z rdečo šrafuro spremeni v stavbno zemljišče. Načrtovani gradbeni parceli se na dostopno pot priključujeta kot je prikazano z modro puščico na karti koncepta.

V preostalem delu načrtovanih gradbenih parcel se uredi funkcionalno površino in prostor za parkirna mesta ter odprte bivalne površine - terasa in vrt.



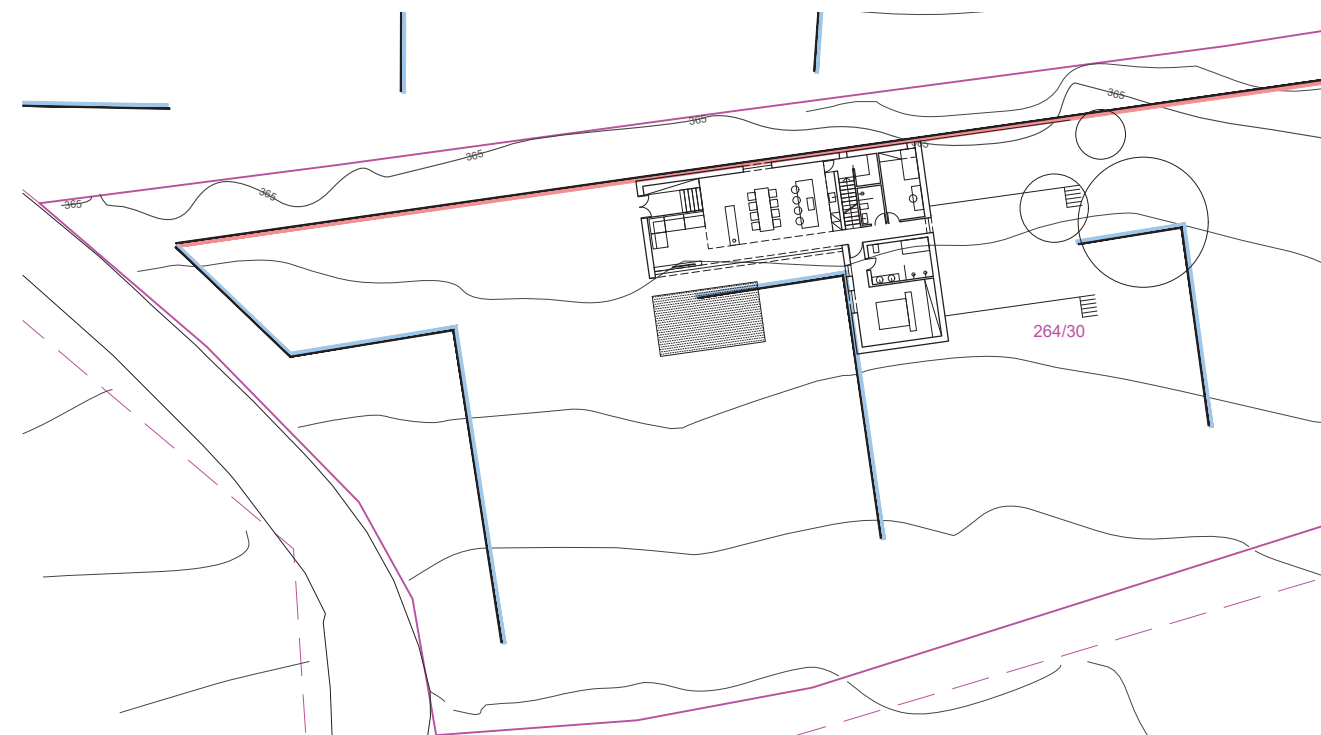
varianta 1, M 1 : 500



varianta 2, M 1 : 500



varianta 3, M 1 : 500



varianta 4, M 1 : 500

OPIS REŠITVE

Zasnova dvokrake oziroma "L" hiše izhaja iz usmeritev OPN Miren - Kostanjevica za izdelavo OPPN za EUP TE 07.

Volumna med seboj nista zasnovana pravokotno temveč z zamikom v tlorisu s čimer je bil cilj reinterpretirati vtis "nepravilnosti, raščенosti in organskosti" kraških domačij/vasi.

Hkrati na ta način poudarimo pogled v odprt ozelenjen prostor, saj se hodnik razširi in konča z veliko stekleno odprtino in počivalnikom s pogledom na vrt. Obenem zamik hišo še bolj orientira proti pogledu na morje.

Daljši volumen ima dve oziroma v enem delu tri etaže (K+P+1), le hodnik je zasnovan kot pritličен z ravno streho in se nadaljuje v drugi, manjši podrejen volumen etažnosti (K+P) prav tako zaključen z ravno streho. S tem strukturno in vizualno povežemo oba volumna, na vrhu pa dobimo prostor za teraso in balkon kot podaljšek galerije.

Vhod v objekt je zasnovan na zahodni fasadi, v hišo je možno dostopati tudi z južne strani, čez garažo oziroma kletne prostore. V pritličju so v prvem delu glavne stavbe zasnovani bivalni prostori (dnevna soba, jedilnica in kuhinja), v zadnjem delu pa utiliti, shramba in soba. V podrejenem delu stavbe sta dve kopalnici in spalnica z garderobo.

Večji, glavni volumen je v nadstropju zasnovan kot galerija z dodatno spalnico in delovnim prostorom/knjižnico. Na južni fasadi glavnega objekta in zahodni fasadi podrejenega volumna so predvidene večje steklene površine za osvetlitev, dostop do terase in pogled proti morju.

V kletnem delu, ki je pod podrejenim volumenom in delno pod glavnim kubusom so predvideni strojnica, dodatna kuhinja, kopalnica in garaža.

Da bi pred južno in zahodno fasado dobili večjo odprto bivalno površino/teraso je ob hiši predviden zid s klančino v višini etaže.