



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OPPN TE 07 DEL V TEMNICI: OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

Datum: december 2023, dop.: april 2024, junij 2024, januar 2025, junij 2025, marec 2026, maj 2026.	vrsta dokumentacije:	občinski podrobni prostorski načrt – usklajen predlog
	id. št. PA v zbirki PA:	4218
	številka projekta:	2/33-2022 PA
	pripravljaivec:	Občina Miren - Kostanjevica Miren 137 5291 Miren

NAZIV PA	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA TI V TEMNICI
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PA	4218
FAZA PRIPRAVE PA	usklajen predlog
PRIPRAVLJAVEC PA	Občina Miren - Kostanjevica Miren 137, 5291 Miren
OBČINSKI URBANIST	Ines Kos, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0347 PA PPN
AKT SPREJEL	Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica Sprejeto na _____. seji OS Občine Miren - Kostanjevica, dne _____
ODGOVORNA OSEBA	Župan Občina Miren - Kostanjevica: Mauricij Humar
OBJAVA	Uradni list RS, št.: _____
IZDELOVALEC PA	PROJEKTGPS d.o.o., Bazoviška cesta 2, 6210 Sežana
ODGOVORNI VODJA	
IZDELAVE PA	Urška Valenčič, mag.inž.kraj.arh., ZAPS 2172 PPN
ŠT. PROJEKTA	2/33-2022 PA
DATUM	december 2023, dop.: april 2024, junij 2024, januar 2025, junij 2025, november 2025, februar 2026, marec 2026, maj 2026.

1. Uvod

1.1 Namen priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Načrtovana prostorska ureditev predstavlja razvojno pobudo in ima cilj vzpostaviti urejeno zazidljivo zemljišče za gradnjo stanovanjske stavbe z dopustnimi spremljajočimi dejavnostmi in pripadajočo infrastrukturo.

Načrtovane prostorske ureditve obsegajo:

- novogradnjo enostanovanjske stavbe,
- ureditev zelenih in drugih odprtih bivalnih površin,
- ureditev prometnih površin: priključek na kategorizirano cesto, ureditev pripadajočih parkirnih mest in manipulacijskih površin
- ureditev objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture.

V programskem smislu se na območju načrtovanega OPPN (v nadalj.: OPPN TE 07 del) vzpostavi osnovna dejavnost bivanja z dopustnimi spremljajočimi dejavnostmi. Nabor dopustnih spremljajočih dejavnosti je presek spremljajočih dejavnosti kot jih za PNRP SK določa OPN Miren – Kostanjevica in dolgoročnih potreb in načrtov pobudnika OPPN TE 07 del.

V OPPN TE 07 del 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.

Sestavni del OPPN TE 07 del je tudi načrt parcelacije, v katerem je določena nova meja gradbene parcele načrtovane stanovanjske stavbe. Območje OPPN EUP TE 07 del obsega eno načrtovano gradbeno parcelo (nGP).

1.2 Podlaga za občinski podrobni prostorski načrt

Za območje enote urejanja prostora (v nadalj.: EUP) z oznako TE 07 je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Miren – Kostanjevica (Ur. l. RS, št. 85/13, 10/14, 50/14, 87/15, 21/16, 14/20) (v nadalj.: OPN Miren – Kostanjevica) predvidena priprava OPPN.

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*:

- 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.

OPPN TE 07 del pripravlja Občina Miren – Kostanjevica, Miren 137, 5291 Miren na pobudo investitorja.

OPN 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. Izdelana je bila strokovna podlaga zasnove za celotno EUP TE 07 z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture in je v prilogi OPPN TE 07 del.

Izdelava OPPN za celotno območje trenutno ni mogoča, ker vsi lastniki EUP TE 07 (še) nimajo interesa za izdelavo OPPN, pobudnika pa bosta s predmetnim OPPN reševala svoj stanovanjski problem - cilj pobude je razvoj stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe z dopustnimi spremljajočimi dejavnostmi.

Iz usmeritev v Prilogi 10 OPN Miren – Kostanjevica za EUP TE 07 lahko razberemo, 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 je izdelana celotna 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.

1.3 Vsebina OPPN

Prostorski akt določa območje OPPN, vplive in povezave s sosednjimi območji in enotami urejanja prostora, prostorske rešitve, rešitve komunalne infrastrukture, rešitve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom. Prostorski akt vsebuje tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo prostorskega akta.

2. Območje OPPN

Območje OPPN TE 07 del obsega del območja znotraj EUP TE 07. Območje OPPN EUP TE 07 del obsega skupaj cca 2.080 m² zemljišč s parc. št.: 264/30 del, 1778 del in 1795 del vse k.o. 2333 Temnica.

3. Analiza stanja

Območje OPPN EUP TE 07 del predstavlja nepozidano stavbno zemljišče oziroma prostorsko neurejeno zemljišče, ki se nahaja pod starejšim jedrom vasi Temnica na nadmorski višini cca. 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 TE 07 del predstavlja del sklenjenih stavbnih površin, ki jih tvorijo staro vaško jedro zgrajeno pretežno v prvi polovici 20. stoletja, novejša naselja s stavbami zgrajenimi po letu 2000 in nepozidana stavbna zemljišča.

Na severnem robu območja OPPN zamejuje kaskadni kamnit zid s skupno višino cca. 4m, zahodni rob območja od lokalne ceste ločuje nižji zid grajen iz lokalnega kamna, na južnem robu območja od nekategorizirane poti ločuje suhi zid. Višinska razlika med zgornjim - severnim in spodnjim - južnim robom območja OPPN TE 07 del znaša cca. 4m, prečni naklon terena tako znaša 10%. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot kmetijsko zemljišče v zaraščanju, trajni travnik in gozd.

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

4. Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Stavba se umešča glede na gradbeno linijo (GL) in gradbeno mejo (GM), ki ju določajo usmeritve OPN Miren – Kostanjevica. Stavba je zasnovana v obliki črke "L" tako, da tvori notranje dvorišče: severovzhodne in severne fasade hiš so pretežno zaprte in ščitijo notranost borjačev pred burjo, kamor se odpirajo zastekljene južne in jugozahodne fasade. Kraka stavbe med seboj nista zasnovani pravokotno temveč z zamikom s čimer se vzpostavi razgiban tloris, morfološko pa stavba sledi nepravilnosti oziroma raščenosti kraških domačij/vasi. Zaradi naklona terena je v višini etaže zasnovan oporni zid s čimer se pridobi večja odprta bivalna površina - terasa pred južno in jugozahodno fasado. Območje je dostopno preko lokalne ceste na katero se uredi priključek.

V OPN Miren - Kostanjevica so za ureditveno območje TE 07 izdelane usmeritve za izdelavo OPPN TE 07 del. Prikazan je princip umestitve in tipologije objektov. Dopusčene pa so tudi drugačne rešitve. Grafični prikaz za območje OPPN TE 07 del predvideva priključevanje stanovanjskih hiš na tem območju z južne strani z obstoječega kolovoza, parcele št. 1795 k.o. 2333 Temnica, ki je javno dobro. Priključevanje načrtovane stanovanjske stavbe je spremenjeno tako, da se bo objekt priključeval direktno z lokalne ceste LC 260032 na severozahodnem delu gradbene parcele. Tak način priključevanja predvideva racionalnejšo izrabo zemljišč.

Del nekategorizirane poti na jugu območja OPPN TE 07 namreč poteka po ne stavbnem zemljišču. 44. člen OPN Miren - Kostanjevica dopušča gradnjo cest na ne stavbnih zemljiščih, če so te predvidene v karti »*Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture*«, kar za predmetno pot ne velja. Zaradi spremembe zakonodaje, ki ureja področje kmetijskih zemljišč, izvedba dostopa kot predlagajo usmeritve OPN Miren – Kostanjevica iz južne nekategorizirane poti ni mogoča.

Pri načrtovanju je bila upoštevana **Uredba o prostorskem redu Slovenije** (Ur. List RS, št. 122/04) v povezavi s tretjim odstavkom 38. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr. in 58/03 – ZZK-1):

Pravila za načrtovanje poselitve (23. člen):

(9) Za smotrno rabo energije:

- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju: severovzhodne in severne fasade hiše so pretežno zaprte in ščitijo notranjost borjača pred burjo, kamor se odpirajo zastekljene južne in jugozahodne fasade. Odmiki in izbor lokacije so bili določeni v fazi priprave OPN Miren – Kostanjevica.
- z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije: zasnova stavbnega volumna sledi tradicionalni obliki kraške hiše v obliki črke L, ki je nastala kot posledica lokalno prisotnih naravnih razmer, izbor gradiva in toplotna zaščita stavb se bo izkazovala skozi fazo DGD in PZI kot izpolnjevanje bistvenih zahtev.
- z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture: objekt je umeščen v območju zaokroženih stavbnih zemljišč.
- z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije: prenova ni predmet OPPN TE 07 del.
- z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.

5. Rešitve načrtovanih objektov in površin

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

Z ravno streho, ki dopolnjuje osnovni volumen in se nadaljuje v podrejen volumen, strukturno in vizualno povežemo oba volumna, na vrhu pa dobimo prostor za teraso in balkon kot podaljšek galerije.

Vhod v objekt je zasnovan iz zahodne fasade, 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 drugem, podrejenem delu stavbe sta dve kopalnici in spalnici.

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

V kletnem delu so predvideni strojnica, dodatna kuhinja, kopalnica in garaža.

Pred zastekljeno fasado v nivoju pritličja je oblikovana večja terasa z opornim zidom. Severni rob načrtovane gradbene parcele je namenjen zunanjim servisnim površinam, dovozu in parkirnim površinam. Preostale odprte površine v južnem delu gradbene parcele so zasnovane kot zelene površine ozelenjene z avtohtono vegetacijo.

6. Utemeljitev sprememb prostorskih izvedbenih pogojev

Rešitve povzemajo princip umestitve in tipologije objektov, skladno z usmeritvami iz OPN Miren – Kostanjevica. Usmeritve za OPPN TE 07 v Prilogi 2 OPN Miren – Kostanjevica določajo, da so ob upoštevanju navedenih principov, lahko rešitve tudi drugačne.

7. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Potek GJI na območju OPPN TE 07 del:

- lokalna cesta LC 260032 Vojščica – Temnica na zahodnem robu območja OPPN,
- javno vodovodno omrežje PE 110 in hidrantno omrežje po zahodnem robu območja OPPN,
- na območju OPPN ni javne fekalne kanalizacije,
- na območju OPPN ni javne meteorne kanalizacije,
- izven območja OPPN TE 07 del, na jugovzhodni strani poteka nadzemni SN elektrovod, na severozahodni strani pa obstoječe NN elektroenergetsko omrežje,
- omrežje elektronskih komunikacij po zahodnem robu območja OPPN,
- omrežje javne razsvetljave je od območja OPPN oddaljeno cca. 140m.

Cilj prometnega urejanja je ohraniti obstoječ način priključevanja in obstoječo prometno mrežo, ki se jo nadgradi oziroma rekonstruira na način, da bo služila novemu programu območja.

Dostop za območje EUP TE 07 del se uredi iz lokalne ceste LC 260032 Vojščica – Temnica na zahodnem robu območja OPPN.

Ureditev površin za mirujoči promet in manipulacijske površine za osebna vozila je predvidena na načrtovani gradbeni parceli stavbe z oznako S1 in sicer so namenjene za lastne potrebe ter obiskovalce skladno s predpisi in normativi ter glede na namembnost in program stavb.

Intervencijski dostop in delovna površina je urejena na nGP P 1.

Mesto priključitve na javno vodovodno omrežje se izvede v obstoječem vodomernem jašku, vzpostavi se eno odjemno mesto.

Na območju OPPN TE 07 del se načrtuje/dogradi elektroenergetsko omrežje. Napajanje je predvideno s priključitvijo na obstoječe elektroenergetsko omrežje (ERO) na predvideni točki priključitve, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN TE 07 del. Od točke priključitve je predvidena izvedba kablskega nizkonapetostnega voda (KBV) do nove priključne merilne omarice (PMO). Nova PMO predstavlja priključno točko za načrtovane objekte na območju OPPN TE 07 del

Na območju OPPN TE 07 del je za čiščenje fekalnih odpadnih voda predvidena tipska čistilna naprava za stavbo z oznako S1 na nGP P 1.

Meteorne vode iz nGP se bodo odvajale v sklopu nGP. S strešnih površin bodo meteorne vode po žlebovih in odtočnih ceveh preko peskolovov in revizijskih jaškov speljane v ponikovalnico. Na ponikovalnico bodo priključene tudi meteorne vode z utrjenih zunanjih površin in prečiščene vode iz male čistilne naprave in prečiščene vode iz povoznih površin nGP.

Načrtovanje javnega kanalizacijskega sistema ni predmet načrtovanih prostorskih ureditev, z OPPN TE 07 del se ne načrtuje javne kanalizacijske infrastrukture. Odvajanje fekalnih in meteornih vod je

načrtovano kot samostojen, ločen sistem za načrtovano stavbo, sestavljen iz male čistilne naprave ter peskolovov, revizijskih jaškov in ponikovalnic. V primeru bodoče izgradnje kanalizacijskega sistema se bo območje lahko priključevalo glede na takratne pogoje. Ker ni obstoječe meteorne in fekalne kanalizacije, mesto priklopa na obstoječo komunalno infrastrukturo torej ni načrtovano zato tudi ni prikazano v grafičnem delu OPPN TE 07 del.

Na zahodnem robu območja podrobnega načrta je obstoječe omrežje elektronskih komunikacij Telekom Slovenije, d.d. izvedeno podzemno. Na območju OPPN TE 07 del se načrtuje/dogradi navezavo na obstoječ vod elektronske komunikacije v kabelski kanalizaciji.

Javna razsvetljava je speljana ob lokalni cesti LC 260032 Vojščica – Temnica 140 m severozahodno od območja OPPN TE 07 del. Javna razsvetljava se na podlagi odločitve pripravljavca z OPPN TE 07 del ne načrtuje.

Prometna politika

Prostorski akti morajo biti v skladu z 52. členom ZUreP-3 medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti. Občinski prostorski načrti (OPN) v skladu z navedenim členom temeljijo na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem prostorskem planu. OPN mora biti tudi skladen z državnimi prostorskimi načrti (DPN), uredbo o najustreznejši varianti in uredbo o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena.

Občinski podrobni prostorski načrti (OPPN) in odlok o urejanju podobe naselij in krajine pa morata biti skladna z OPN.

OPN Miren – Kostanjevica v strateškem delu opredeljuje kje in kako se bodo razvijale kolesarske in peš povezave ter javni potniški promet. Gre za sistemske rešitve, ki presegajo območje OPPN.

V 12. členu OPN Miren – Kostanjevica je opredeljeno, da si bo Občina Miren - Kostanjevica prizadevala za spremembo potovalnih navad v občini. Spodbujala bo pešačenje, uporabo koles ter uporabo javnega potniškega prometa.

Uporabo javnega potniškega prometa bo občina zagotavljala:

- z učinkovitim in atraktivnim sistemom javnega potniškega prometa, ki bo zmanjševal potrebo po uporabi osebnih avtomobilov,
- z zagotavljanjem zadovoljive stopnje varnosti prometa in varovanja okolja,
- z zagotavljanjem primernih poti za prevozna sredstva v javnem potniškem prometu,
- s povečano dostopnostjo in zanesljivostjo javnega potniškega prometa,
- s spodbujanjem in razvijanjem ponudbe čezmejnega javnega potniškega prometa.

Načrtovane prostorske ureditve znotraj OPPN TE 07 del ne onemogočajo bodočega razvoja kolesarske in/ali peš poti ter sledijo usmeritvam OPN Miren - Kostanjevica.

OPN Miren – Kostanjevica v 53. členu opredeljuje, da je potrebno zagotoviti še najmanj 20% dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila po možnosti zaščitena pred vremenskimi vplivi za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM za motorna vozila.

Do vzpostavitve kolesarskih poti je odvijanje kolesarskega prometa mogoče na cestah v skladu s pogoji, ki jih določa pravilnik.

8. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Na območju OPPN TE 07 del ni evidentiranih enot kulturne dediščine.

Na območju OPPN TE 07 del so evidentirana naslednja varovana območja:

- Natura 2000, SI5000023 Kras, POV;
- Natura 2000, SI3000276 Kras, POO,
- EPO Kras (ID št. 51100).

Območje OPPN TE 07 del sega v vodovarstveno območje - občinski nivo, III. širši varstveni pas vodnih virov Brestovica pri Komnu. Odlok o varstvenih pasovih vodnih virov pri Brestovici pri Komnu (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 14/83), Pravilnik o izvajanju tega odloka (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 5/84). V pripravi so nove strokovne podlage za zaščito vodnih virov Klariči in Raša.

Glede na Odlok o varstvenih pasovih vodnih virov pri Brestovici pri Komnu (Uradno glasilo, št. 5/84) (v nadalj.: Odlok), in 3. člen odloka, območje naselja Temnica spada v 3. širši varstveni pas s sanitarnim režimom zavarovanja, ki obsega del vodonosnika, ki gravitira proti vodnjakom.

Za 3. širši varstveni pas, veljajo varstveni ukrepi od 18. do 21. člena Odloka.

19. člen odloka v tretji alineji navaja stanovanjsko gradnjo kot dopustno, ob pogoju ustreznega načina čiščenja odplak in odlaganja odpadkov. Odplake bodo ustrezno obdelane v mali komunalni čistilni napravi s SBR tehnologijo čiščenja in možnostjo prečiščenja 60g BPK5/dan. Za odlaganje odpadkov je predvideno mesto za odpadke na gradbeni parceli. Komunalne odpadke se zbira v sklopu zbiralnice, ki se nahaja v severnem delu vasi ob igrišču, izven območja OPPN TE 07 del, neposredno ob lokalni cesti LC 260032.

Na podlagi izdelane strokovne podlage Načrt meteorne in fekalne kanalizacije, št. projekta 071/2024, izdelal INPRO 22 d.o.o., november 2024, je v OPPN TE 07 del prikazan, definiran in dimenzioniran način odvajanja odplak, površinskih vod in deponij vseh vrst odpadkov na gradbenih parcelah, kar je skladno s 25. členom Odloka.

Strokovna podlaga Načrt meteorne in fekalne kanalizacije, št. projekta 071/2024, izdelal INPRO 22 d.o.o., november 2024 je izdelana skladno s 17. členom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22). Padavinsko vodo iz površin namenjeni parkiranju (povozne površine) se mehansko obdelava v usedalniku (peskolov) in lovilniku olj, preden se obdelane odpadne vode odvajajo v ponikovalnico.

Varstvo voda v času gradnje se zagotovi z ustrežno organizacijo gradbišča. Varstvo voda v času obratovanja se zagotovi z odvajanjem komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

Območje OPPN TE 07 del se nahaja v plazljivem območju, v razredu zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov.

Gozdni sestoj na severovzhodnem robu območja OPPN TE 07 del je uvrščen v požarno ogrožene gozdove v razred 1: zelo velika ogroženost.

Na jugozahodnem robu območja OPPN TE 07 del se nahaja obstoječe hidrantno omrežje.

Varstvo tal se zagotovi se zagotovi z ustrezno organizacijo gradbišča.

Novi viri onesnaževanja zraka niso predvideni. Pri načrtovanju se upošteva določila veljavnih predpisov s področja varstva zraka.

Ocenjeno je, da dejavnosti predvidene z OPPN niso takšne, ki bi povzročale čezmeren hrup, zato ocenjujemo, da bistvenih negativnih vplivov ne bo.

Požarna varnost obstoječih objektov se zaradi izvedbe OPPN TE 07 del ne bo poslabšala. Požarna obremenitev na predvidenem območju je majhna. V predvidenih objektih se ne predvideva uporaba posebno nevarnih snovi in materialov za nastanek požara oziroma eksplozije.

Svetlobno onesnaževanje

V 65. členu OPN Miren – Kostanjevica je opredeljeno, da morajo biti javne površine na območjih naselij S, C, B, I, P, E ter ZK, ZS in ZP opremljene z javno razsvetljavo. Pri tem je treba upoštevati predpise in usmeritve glede preprečevanja svetlobnega onesnaženja in glede zmanjševanja porabe električne energije. Izven strnjenih naselji znotraj varovanih območij narave, naj se postavlja le nujno potrebne svetilke. Svetilke morajo svetiti le pod vodoravnico in ne smejo oddajati svetlobe v ultravijoličnem spektru.

Javne razsvetljave se na podlagi odločitve pripravljavca z OPPN TE 07 del ne načrtuje.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE ZA OPPN

Presojo sprejemljivosti na varovana območja ni potrebno izvesti, OPPN se ne pripravlja na podlagi občinskih prostorskih strateških aktov, sprejetih na podlagi ZUN in Zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84, 15/89, Uradni list RS, št. 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1; v nadaljnjem besedilu: ZUreP), z OPPN se ne spreminja namenska raba prostora.

Občina ni presodila, da se z OPPN načrtujejo prostorske ureditve, ki niso bile celovito presojane že pri pripravi OPN, in da ne gre za take ureditve:

- ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja (pridobljeno mnenje ZRSVN) ali
- ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje.

Na podlagi navedenega v skladu z 128. členom ZureP-3 se za OPPN TE 07 del celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

9. Obrazložitev skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora kot jih določa Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3)

18. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja)

Pri pripravi OPPN TE 07 del so bile izvedene naslednje aktivnosti: sodelovanje s pripravljavcem OPN pri interpretaciji usmeritev za OPPN za območje EUP TE 07, objava pobude, izhodišč in strokovnih podlag za pripravo OPPN TE 07 del na spletni strani Občine Miren – Kostanjevica, preveritev interesov pri lastnikih drugih zemljišč znotraj območja EUP TE 07, pridobitev soglasja za pripravo delnega OPPN za območje EUP TE 07, pridobitev prvih in drugih mnenj pri pristojnih resorjih, izvedba javne razgrnitve in obravnave.

19. člen (vrednotenje vplivov)

Za načrtovane prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN TE 07 del ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje in ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti na varovana območja

20. člen (razrešitev nasprotja javnih interesov)

OPPN TE 07 del ne vključuje situacije kot jo opredeljuje 20. člen ZUreP-3.

21. člen (racionalna raba prostora), 25. člen (razvoj poselitve)

Načrtovane prostorske ureditve so skladne z OPN Miren – Kostanjevica, prepletajo se rabe prostora, ki so medsebojno združljive in ne motijo druga druge, zagotovljena je učinkovita dostopnost.

Zemljišča s premišljeno umestitvijo stanovanjskega objekta, infrastrukturnih površin in zelenih površin zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture. Upošteva se tipologija in morfologija naselja – pozidava se umešča na rob parcele, ki ščiti notranje dvorišče, volumni so ozki in podolgovati.

23. člen (urejanje prostora na območjih z omejitvami)

Predvideni posegi v prostoru:

- upoštevajo okoljevarstvene ukrepe za varstvo podtalnice,
- ohranjajo naravne vrednote na kraškem področju z omejevanjem posegov v tla in vegetacijo: preprečevanje erozije in varovanje rodovitnega sloja tal s posebnimi ukrepi med gradnjo (skladiščenje rodovitne zemlje), uporaba avtohtonih rastlin,
- določene so omejitve za poseganje v kraške geološke oblike in podzemne strukture v kolikor se te ob gradnji pojavijo.

30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)

OPPN TE 07 del se pripravlja za območje ene gradbene parcele.

31. člen (načrtovanje družbene infrastrukture)

OPPN TE 07 del se pripravlja za območje ene gradbene parcele za gradnjo stanovanjske stavbe z dopustnimi spremljajočimi dejavnostmi, načrtovanje družbene infrastrukture ni predvideno.

32. člen (ohranjanje posamične poselitve)

Načrtovane prostorske ureditve se ne nanašajo na območja posamične poselitve.

33. člen (druga ureditvena območja)

Načrtovane prostorske ureditve se ne nanašajo na druga ureditvena območja.

34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN TE 07 del se načrtuje kot dograditev in rekonstrukcija obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Njena umestitev je skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev:

- je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
- ne poslabšuje kakovost bivanja;
- se kar najbolj ohranja povezanost ekosistemov;
- načrtovana je tako, da je vidno čim manj izpostavljena s čimer so v najmanjši meri prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine ter se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
- ohranjajo se kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost – načrtovana infrastruktura poteka po robovih stavbnega zemljišča oziroma po obstoječih poteh/cestah;
- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

Kjer je mogoče je načrtovan skupni potek infrastrukturnih koridorjev, po najkrajši poti tako, da se porabi najmanjšo mogočo površino prostora.

38. člen (določanje prostorskih izvedbenih pogojev)

Izhodišče za določitev prostorskih izvedbenih pogojev za OPPN TE 07 del v skladu z 52. členom ZUreP-3 predstavlja OPN Miren – Kostanjevica.

Prostorski izvedbeni pogoji so določeni še z upoštevanjem naslednjih pravil:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;
- velikosti gradbene parcel in parcelacije;
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev temeljijo na izdelanih strokovnih podlagah in so pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu.

Z OPPN so določena tudi dopustna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, dopustnih pri izdaji gradbenega dovoljenja če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, če se ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih in če te niso v nasprotju z javno koristjo.

39. člen (merila za načrtovanje gradbenih parcel)

Pri oblikovanju načrtovane gradbene parcele so bila upoštevana naslednja temeljna pravila:

- organizacija gradbene parcele na prekriti del in raščeni teren, glede na namembnost objekta;

- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objekta;
- tlorisna zasnova, tipologija pozidave in predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele;
- površina utrjenih zunanjih površin;
- krajevno značilna parcelna struktura, če je ta podlaga za kakovostno morfologijo naselja;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
- možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
- možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin;
- svetlobno-tehnične in druge zahteve;
- omejena uporaba zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

10. Obrazložitev glede upoštevanja pravil prostorskega reda Slovenije

2. člen (uporaba pravil)

Pravila za urejanje prostora se uporabljajo za:

- pripravo strokovnih podlag za izdelavo prostorskih rešitev, utemeljitev in presojo njihove sprejemljivosti ter sprejemanje odločitev o izvedbi prostorskih ureditev;
- pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

15. člen (variantne rešitve)

Sprejemljivost prostorske ureditve v prostoru, ki se načrtuje z lokacijskim načrtom, je treba praviloma preverjati s primerjavo več variantnih rešitev. Izhodišče primerjalne študije so variantne rešitve prostorske ureditve:

- za območje OPPN TE 07 del so bile izdelane variantne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev.

23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

Pri načrtovanju poselitve je treba:

- za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:
 - nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi 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.

- za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo:
 - omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru,
 - s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja;
- za ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot:
 - omogočati povezanost habitatov v poselitvenih območjih z naravo zunaj teh območij,
 - načrtovati prostorske ureditve tako, da niso past ali ovira za živali prostoživečih vrst, ki so prilagojena na življenje v poselitvenih območjih,
 - omogočati živalim prostoživečih vrst, ki so prilagojene na življenje v poselitvenih območjih, preživetje z ohranjanjem zelenih površin, dreves, skupin dreves, voda ali objektov, ki so njihov življenjski prostor;
- za smotrno rabo energije:
 - z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
 - z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
 - z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture.

Pri izdelavi OPPN TE 07 del so bila upoštevana navedena pravila za načrtovanje poselitve.

25. člen (načrtovanje poselitvenih območij)

Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati:

- upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine;
- izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih kmetijskih dejavnosti.

Pri izdelavi OPPN TE 07 del so bila upoštevana navedena pravila za načrtovanje poselitvenih območij.

32. člen (načrtovanje območij stanovanj)

Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati:

- kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podeželju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču;

Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:

- so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj;
- s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja;
- se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.

Pri izdelavi OPPN TE 07 del so bila upoštevana navedena pravila za načrtovanje območij stanovanj.

44. člen (načrtovanje cestne infrastrukture v naselju)

Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju, ki jo sestavljajo državne, lokalne in zasebne ceste, je treba zagotavljati:

- prometno funkcijo cest (povezovalna funkcija, dostopna funkcija);
- bivalno funkcijo cest (prostorska funkcija, socialna funkcija, ekološka funkcija, ekonomska funkcija).

Pri izdelavi OPPN TE 07 del so bila upoštevana navedena pravila za načrtovanje cestne infrastrukture v naselju.

56. člen (pravila za ohranjanje oziroma ustvarjanje kakovosti krajine)

Pri umeščanju prostorskih ureditev in graditev v krajini se mora v kar največji možni meri:

- ohranjati reliefne oblike;
- ohranjati izjemne, tipične, kompleksne ter ekološko in kulturno pomembne pojavnosti oblike vegetacije, zlasti botanične in dendrološke posebnosti;
- ohranjati pestre naravne oblike (gozdni robovi, gozdne zaplate, živice, posamezna drevesa, vidno izpostavljene oblike vegetacije in podobno).

Pri izdelavi OPPN TE 07 del so bila upoštevana navedena pravila za ohranjanje oziroma ustvarjanje kakovosti krajine.

57. člen (prepoznavnost krajine)

Prostorske značilnosti, ki tvorijo kulturno in simbolno prepoznavnost (v nadaljnjem besedilu: prostorske značilnosti) določenega območja, se morajo ohranjati in na novo vzpostavljati s prostorskim načrtovanjem.

Prostorske značilnosti se določajo na osnovi analiz, pripravljenih v okviru strokovnih podlag pri pripravi prostorskih aktov lokalnih skupnosti. Pri tem se upoštevajo že izdelane raziskave s področja določanja krajinskih, arhitekturnih in etnoloških regij in predpisi s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.

Pri izdelavi OPPN TE 07 del so bila upoštevana navedena pravila glede prepoznavnost krajine.

88. člen (tipologija zazidave)

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.

Pri izdelavi OPPN TE 07 del so bila upoštevana navedena pravila glede tipologija zazidave.

Vsa zgoraj naštetna pravila za urejanje prostora so bila upoštevana pri izdelavi strokovnih podlag in OPPN TE 07 del in se nanašajo neposredno ali posredno na predmetno ureditev.

11. Obrazložitev glede skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti

Izhodišče za določitev prostorskih izvedbenih pogojev za OPPN TE 07 del v skladu z 52. členom ZUreP-3 predstavlja OPN Miren – Kostanjevica

Območje OPPN TE 07 del ne sega na območja državnih prostorskih izvedbenih aktov (DPN).

12. Postopek priprave

V postopku priprave so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- izdelava pobude, strokovnih podlag in prikaza stanja prostora za izdelavo OPPN,
- sodelovanje z javnostjo: objava gradiva na spletni strani Občine Miren - Kostanjevica,
- sodelovanje z javnostjo: seznanitev lastnikov zemljišč znotraj EUP TE 07 in pridobitev soglasij in izjav,
- sprejem in objava sklepa,
- pridobitev mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- izdelava osnutka OPPN za pridobitev mnenj,
- izdelava obrazložitve in utemeljitve,
- dopolnitev osnutka OPPN,
- izdelava elaborata ekonomike,
- izvedba javne razgrnitve in obravnave,
- priprava stališč do pripomb z javne razgrnitve: v času javne razgrnitve občina ni prejela pripomb oz. usmeritev,
- izdelava predloga OPPN za pridobitev mnenj,
- pridobivanje mnenj,
- izdelava usklajenega predloga OPPN za obravnavo in sprejem na OS.

Izvedene bodo še naslednje aktivnosti:

- sprejem na OS občine,
- objava odloka v Uradnem listu RS in uveljavitev.