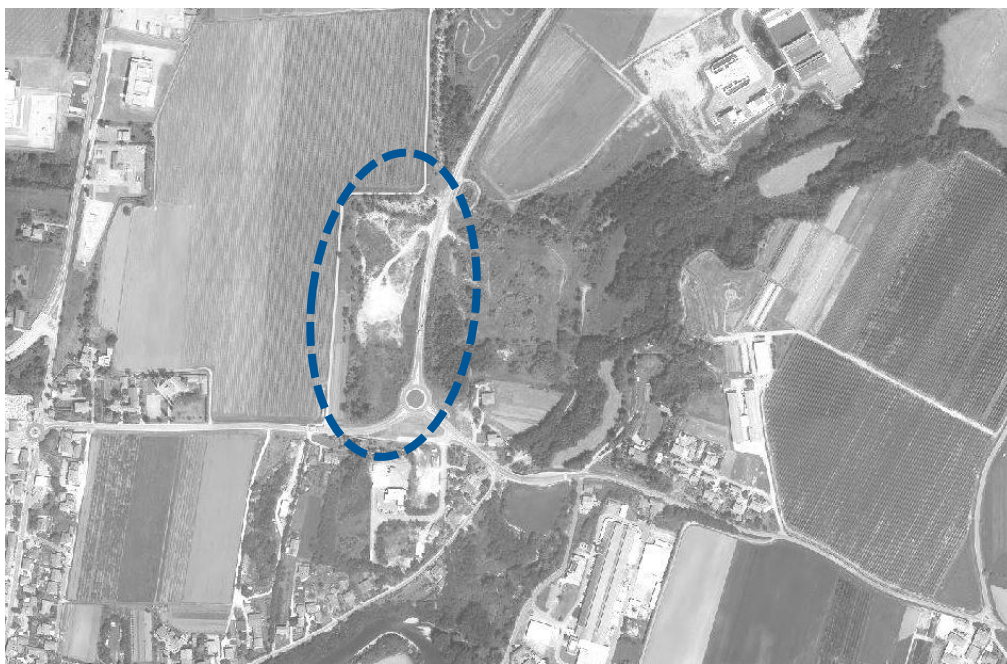




POBUDA IN IZHODIŠČA
ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)
»GOSPODARSKA CONA OB OBVOZNICI – ZAHOD V
MIRNU«



POBUDA IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)
»GOSPODARSKA CONA OB OBVOZNICI – ZAHOD V MIRNU«

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

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

Izdelovalec: IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper



Odgovorni
prostorski
načrtovalec: mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A

Prostorski
načrtovalec: Maša Širca

Številka
naloge: 45/19

Kraj in datum: Koper, marec 2020

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE	4
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA	4
1.2	OCENA STANJA.....	4
1.3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	5
1.4	PREDLOG	5
2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	5
2.1	SKLADNOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM)	5
2.2	SKLADNOST Z REGIONALNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM SEVERNE PRIMORSKE	6
2.3	SKLADNOST Z OBČINSKIM RAZVOJNIM PROGRAMOM.....	6
2.4	SKLADNOST S PRAVNIMI IN VARSTVENIMI REŽIMI	7
3	OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA OPPN	8
3.1	OBSTOJEČE STANJE NA OBMOČJU OPPN	8
3.2	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA NA OBMOČJU OPPN	10
3.3	OPIS NAČRTOVANE GRADNJE IN UREDITVE.....	13
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	15
4.1	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	15
4.2	POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	16
5	OKVINI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ	17
6	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	18

GRAFIČNI DEL

List 1 - Izsek iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Miren-Kostanjevica s prikazom lege OPPN, M 1:2000

List 2 - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000

List 3 - Ureditvena situacija, M 1:1000

1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Pobudnika za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za gospodarsko cono za enoto urejanja prostora (EUP) MI 56 sta lastnika nepremičnin v tem območju.

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

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

V predlaganih spremembah OPPN se meja ureditvenega območja nekoliko poveča, zaradi potreb ureditve cestnega priključka. V času od sprejema veljavnega OPPN je prišlo do drugačnih gospodarskih interesov iz strani lastnikov, zaradi česar le tej predlagajo spremembo OPPN, ki bi zajemala drugačno ureditev in postavitev objektov ter dejavnosti v območju.

Lastnika nepremičnin sta zainteresirana za izvajanje dejavnosti in gradnjo objektov namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Pobudnika predlagata Občini Miren-Kostanjevica pripravo in sprejem sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN.

Skladno z določili ZUreP-2 se lahko pobuda investitorja šteje za izhodišča, če vsebuje vse elemente iz 108. člena ZUreP-2. Pobuda poleg vsebine iz tretjega odstavka 118. člena ZUreP-2, vsebuje tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za vsebino izhodišč v prvem odstavku 108. člena ZUreP-2.

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

1.2 OCENA STANJA

Občinski podrobni prostorski načrt je predviden zahodno od obvozne ceste proti Vrtojbi, na trenutno degradiranem območju opuščene gramoznice. Območje obsega parcele in dele parcel številka 32/6, 33/11, 34/5, 34/6, 37/4, 34/7, 34/9, 34/10, 34/11, 37/5, 37/6, 39/4, 39/5, 649/12, vse k.o. Miren. Velikost območja je okvirno 2,55 ha.

Pobudnika sta lastnika nepremičnin znotraj območja OPPN.

OPN Občine Miren-Kostanjevica določa, da se območje (EUP) MI 56 ureja na podlagi OPPN, ki je v veljavi, vendar pa ne zadošča gospodarskim interesom lastnikov.

1.3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Razlogi za pripravo in sprejem so:

- OPPN, ki je v veljavi ne zadošča gospodarskim interesom lastnikov;
- lastnika nepremičnin v EUP MI 56 imata interes za razvoj gospodarskih dejavnosti;
- določitev celovite prostorske ureditve območja, ki bo zagotavljala dostopnost in opremljenost območja za več lastnikov oz. uporabnikov v območju;
- potreba za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve objektov in za novogradnje objektov.

1.4 PREDLOG

Pobudnika predlagata Občini Miren-Kostanjevica pripravo in sprejem sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN za gospodarsko cono ob obvoznici – zahod v Mirnu.

2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

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

2.1 SKLADNOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM (Uradni list RS, št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015 in 21/2016)

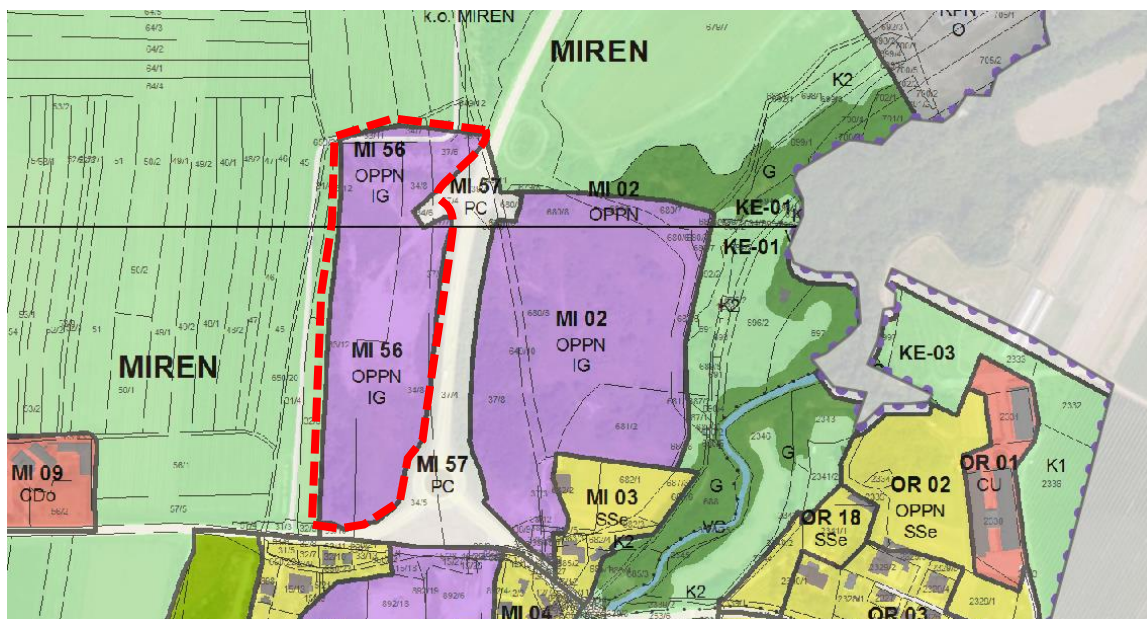
Namenska raba

Oznaka namenske rabe prostora: **IG**

Opis podrobne namenske rabe prostora: **Gospodarske cone**

Enota urejanja prostora (EUP): **MI 56**

Predpisan način urejanja: **OPPN**



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

Utemeljitev:

Območje predmetnega OPPN je opredeljeno z oznako MI 56, namenska raba prostora je IG – gospodarske cone. Predvidena umestitev objektov in naprav je skladna z veljavnim OPN.

2.2 SKLADNOST Z REGIONALNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM SEVERNE PRIMORSKE (Goriške razvojne regije, 2014-2020)

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

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

2.3 SKLADNOST Z OBČINSKIM RAZVOJNIM PROGRAMOM

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

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

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

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

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

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

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

Cilji prostorskega razvoja občine Miren - Kostanjevica so:

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

Utemeljitev:

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

2.4 SKLADNOST S PRAVNIMI IN VARSTVENIMI REŽIMI

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

Ureditveno območje se bo preko obstoječega cestnega priključka, katerega se preuredi in novih cestnih priključkov navezovalo na obstoječo cestno infrastrukturo. Gospodarska javna

infrastruktura se bo navezala na obstoječe omrežje oz. izgradilo novo potrebno omrežje, pri čemer se bodo upoštevala določila veljavnih prostorskih aktov na stičnih območjih in pogoji upravljalcev le teh.

3 OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA OPPN

3.1 OBSTOJEČE STANJE NA OBMOČJU OPPN

OPPN je predviden zahodno ob obvozni cesti mimo Vrtojbe.

Območje obsega parcele in dele parcel številka 32/6, 33/11, 34/5, 34/6, 37/4, 34/7, 34/9, 34/10, 34/11, 37/5, 37/6, 39/4, 39/5, 649/12, vse k.o. Miren. Velikost območja je okvirno 2,55 ha.

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

Predmetno območje OPPN je trenutno na degradiranem območju opuščene gramoznice, ki severno in zahodno meji na kmetijska zemljišča, južno jo omejuje lokalna cesta, vzhodno pa obvozna cesta proti Vrtojbi.

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



Slika: Prikaz območja predvidenega OPPN s prikazom parcel

(podlaga: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIREN> KOSTANJEVICA)

LASTNIŠTVO

AVTOPREVOZ CEMENT d.o.o. je lastnik parcel št. 32/6, 34/10, 34/11, 37/6, 39/5, vse k.o. Miren.

PETROL d.d., Ljubljana je lastnik parcele št. 34/9, k.o. Miren.

Občina Miren-Kostanjevica je lastnik parcel št. 33/11, 34/7, 37/5, vse k.o. Miren.

Republika Slovenija je lastnik parcel št. 34/5, 34/6, 37/4, 39/4, vse k.o. Miren.

Parcela št. 649/12, k.o. Miren, je javno dobro.

FOTOGRAFIJE OBSTOJEČEGA STANJA



Foto 1: Obstoječi uvoz na območje



Foto 2: Pogled od severa proti jugu



Foto 3: Pogled na območje OPPN (v ozadju krožno krožišče)

3.2 PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA NA OBMOČJU OPPN

Občinski prostorski načrt Občine Miren-Kostanjevica za območje **MI 56** določa:

- Namenska raba: **IG – gospodarske cone**
- Dopustna izraba: **FZ 0,8**

89. člen

(dopustne dejavnosti)

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

IG - osnovne dejavnosti:

obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne, proizvodne, spremljajoče dejavnosti, gostinstvo, družbene dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

93. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti)

(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	I – območja proizvodnih dejavnosti		
Podrobna namenska raba	IP Površine za industrijo so namenjene industrijskim dejavnostim.	IG Gospodarske cone so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim	IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo so namenjene kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali.
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe Garaže Industrijske stavbe Rezervoarji, silosi in skladišča Elektrarne in drugi energetske objekti Objekti za ravnanje z odpadki – samo zbirna mesta za ravnanje z odpadki in avtoodpad Parkirišča Oporni zidovi, škarpe	Gostilne, restavracije, točilnice Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev Trgovske stavbe Sejemske dvorane, razstavišča Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe Garaže Industrijske stavbe Rezervoarji, silosi in skladišča Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo Elektrarne in drugi energetske objekti Objekti za ravnanje z odpadki – samo zbirna mesta za ravnanje z odpadki Parkirišča Poslovne in upravne stavbe Oporni zidovi, škarpe	Garaže Industrijske stavbe Rezervoarji, silosi in skladišča Stavbe za rastlinsko pridelavo Stavbe za rejo živali Stavbe za spravilo pridelka Druge nestanovanjske kmetijske stavbe Elektrarne in drugi energetske objekti – samo fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov Parkirišča Oporni zidovi, škarpe
Merila in pogoji glede velikosti objektov			
Faktor zazidanosti	FZ: 0.8	FZ: 0.8	FZ: 0.8
Višina zahtevnih in manj zahtevnih objektov	20 m	10 m	10 m

Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov	
fasade	– fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne in mestotvorne fasade, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni ambient.
strehe	– strehe objektov s tlorisno površino večjo od 2000 m ² se lahko dodatno funkcionalno izrabijo (sončne elektrarne, parkirišča, zelena streha ...). Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da dodatna funkcionalna izraba ni mogoča.
Drugi pogoji	
	<ul style="list-style-type: none"> – poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti naj se organizirajo predvsem ob javnem mestnem prostoru, druge proizvodne stavbe pa v notranjosti kompleksov; – na robovih con je treba zagotoviti vegetacijski pas, ki naj zmanjša vizualno izpostavljenost grajenih struktur; – enostavne in nezahtevne stavbe naj se ne umeščajo ob najpomembnejše javne prostore. Pri urejanju območij proizvodnih dejavnosti mora investitor poskrbeti, da v okoliških stanovanjskih naseljih in zavarovanih območjih stopnja hrupa ni presežena. Na obrobje con naj se umešča najmanj hrupne dejavnosti; – pri obratovanju objektov, ki so vir neprijetnih vonjav v okolje je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij. Hleve za gojenje živali je treba opremiti tako, da bodo izpusti iz prezračevalnih naprav hleva urejeni preko streh, da se doseže čim večje razredčenje onesnaženega zraka. Lokacijo gnojišč je treba predvideti v čim večji oddaljenosti od sosednjih objektov oziroma tako, da je med sosednjimi objekti in gnojiščem hlev.

3.3 OPIS NAČRTOVANE GRADNJE IN UREDITVE

OPIS PROSTORSKE UREDITVE

V območju OPPN je predvidena umestitev objektov, namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Ureditev območja OPPN sledi načrtovani notranji napajalni cesti, na katero se bodo navezovali sklopi zemljišč s predvidenimi stavbami. Območje bo konceptualno zasnovano tako, da bodo podani robni pogoji glede umestitve stavb ter tipologija zazidave. Znotraj posameznih sklopov zemljišč je možno raznoliko in fleksibilno strukturiranje stavb in odprtega prostora. V grafični prilogi je prikazana izhodiščna zasnova prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam v prostoru.

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

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

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemске dvorane, razstavišča
- 12303 Oskrbne postaje
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe
- 1242 Garažne stavbe
- 1251 Industrijske stavbe
- 1252 Rezervoarji, silosi in skladišča

1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
 1264 Stavbe za zdravstveno oskrbo
 1265 Stavbe za šport
 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje - nadstrešnica
 2302 Elektrarne in drugi energetske objekti
 24203 Objekti za ravnanje z odpadki – samo zbirna mesta za ravnanje z odpadki
 21122 Samostojna parkirišča
 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje – oporni zidovi, škarpe

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

211 Ceste
 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
 21122 Samostojna parkirišča
 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
 3111 Trajno reliefno preoblikovanje
 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin (eko otoki, urbana oprema, objekti za oglaševanje in info panoji)

Faktor zazidanosti za območje je 0,8,

Najvišja višina stavb je 10,0 m. Višina se meri od stika s terenom do najvišje točke stavbe, v kar niso všteti različni deli tehnoloških in instalacijskih naprav (strojnica dvigala, stopnišni dostop, fotovoltaika itd.) ter reklamni panoji. Na ravni strehi je nad maksimalno višinsko koto dovoljena gradnja tehnične in terasne etaže ter montaža tehničnih elementov. Ravna streha je lahko pohodna.

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

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

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

Hale so predvidene v štirih sklopih in sicer:

Objekt A1 je površine 1250 m², višine 10 m. Objekti A2, A3, A4 so površine 1500 m², višine 10 m.

V območju je prikazana ena od možnih postavitev objektov, dostopnih poti in parkirnih ter manipulacijskih površin in podobno. Objekti in ostale ureditve so lahko umeščene tudi drugače od prikazanih.

Območje B zajema osrednji vzhodni del, kjer je predvidena ureditev bencinskega servisa z ročno avtopralnico in potrebnimi manipulativnimi površinami.

Objekt B1 je površine 651 m², maksimalne višine 10m.

Objekt B2 je površine 468 m², maksimalne višine 10 m.

Objekt B3 je površine 154 m² in maksimalne višine 10m.

V objektih znotraj ureditvenega območja se ne bo zadrževalo več kot 500 ljudi hkrati.

PRIKLJUČEVANJE NA GJI IN INFRASTRUKTURNA UREDITEV

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

V območju OPPN je dopustna gradnja gospodarskih infrastrukturnih objektov in naprav, ki so v javnem lokalnem interesu (GJI) in priključki na GJI ter interna infrastrukturna ureditev:

- vodooskrba;
- odvajanje odpadnih in meteoritnih vod;
- oskrba z električno energijo;
- javna razsvetljava;
- digitalno komunikacijsko omrežje;
- cestne povezave in priključki.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Ureditve, ki jih določa OPPN, je dopustno izvajati v več etapah, pri čemer mora biti posamezna etapa (če se lahko izvaja ločeno od ostalih) funkcionalno zaključena in mora predstavljati del končne rešitve.

4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

4.1 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Načrtovana je naslednja infrastrukturna ureditev območja:

PROMETNA UREDITEV

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

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

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

Nova priključka se uredita skladno z veljavnimi predpisi.

OSKRBA Z VODO

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

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

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

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

ODVAJANJE ODPADNIH VOD

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Fekalna kanalizacija

Za odvajanje fekalnih voda se predvidi lastna komunalna čistilna naprava oz. se predvidi priključitev na javno kanalizacijsko omrežje skladno s pogoji upravljalca.

Meteorna kanalizacija

Za potrebe odvajanja meteornih voda se uredi betonska koritnica s ponikovalnimi jaški in prelivom v ponikovalno polje.

OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO

Predvideni objekti se bodo priključevali na obstoječe elektroenergetsko omrežje.

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

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

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

ODVOZ ODPADKOV

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

4.2 POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Načrtovano urejanje območja ne vpliva na družbeno infrastrukturo in ne zahteva povečevanja dosedanje opremljenosti z družbeno infrastrukturo. Investicije v družbeno infrastrukturo niso potrebne.

5 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Priprava izhodišč za pripravo OPPN		Izdelovalec OPPN
Vključevanje javnosti pri oblikovanju izhodišč	10 dni	Občina
Priprava sklepa o začetku postopka OPPN		Občina
Posredovanje sklepa in izhodišč skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke na MOP		Občina
Evidentiranje gradiva, dodelitev identifikacijske številke, javna objava ter obvestilo občini in MOP (CPVO)		Ministrstvo
Poziv državnih NUP, da podajo mnenje o CPVO	30 dni	Občina
MOP odloči o potrebnosti izvedbe CPVO	21 dni	Ministrstvo
Pridobitev smernic državnih NUP (ni potrebno, ker ni zavarovanih in varovanih območij)	30 dni	Občina
Priprava osnutka OPPN	20 dni po prejemu vseh strokovnih podlag	Izdelovalec OPPN
Priprava elaborata ekonomike		Izbrani izdelovalec elaborata
Javna objava osnutka in poziv NUP za mnenje	30 dni po pripravi osnutka	Občina
Priprava dopolnjenega osnutka	30 dni po pridobitvi vseh mnenj	Izdelovalec OPPN
Javna objava in javna razgrnitev dopolnjenega osnutka	30 dni	Občina
Proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	10 dni po zaključku javne razgrnitve	Izdelovalec OPPN
Objava stališč do pripomb		Občina
Priprava predloga OPPN	20 dni po prejemu vseh dopolnjenih strokovnih podlag	Izdelovalec OPPN
Objava predloga OPPN in poziv NUP, da podajo mnenje	30 dni	Občina
Izdelava usklajenega dopolnjenega predloga	20 dni po prejemu vseh mnenj	Izdelovalec OPPN
Sprejem odloka o OPPN	30 dni	Občina
Posredovanje odloka OPPN MOP in objava		Občina

Zapisani roki so okvirni in se lahko spremenijo zaradi zahtev posameznih nosilcev urejanja prostora in drugih udeležencev v postopku priprave OPPN ter zaradi morebitnega postopka CPVO.

6 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

V postopek priprave in sprejema OPPN bodo vključeni naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za obrambo RS, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana;
2. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, Ljubljana;
3. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcije RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Nova Gorica, Kidričeva ulica 9/a, Nova Gorica
4. Ministrstvo za okolje in prostor RS, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska 48, Ljubljana;
5. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana;
6. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja Soče, Cankarjeva 62, Nova Gorica;
7. Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica, Delpinova 16, Nova Gorica;
8. Občina Miren-Kostanjevica, Urad za okolje in prostor, Miren 137, Miren;
9. Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1b, Kromberk, Nova Gorica;
10. Komunala Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1, Nova Gorica;
11. Elektro Primorska, Erjavčeva 22, Nova Gorica;
12. Telekom Slovenije, PE Nova Gorica, Cesta 25. junija 1p, Nova Gorica;

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.