

**ID: 2273**

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT**

# **za del območja TE 06**

*vrsta dokumentacije:*

## **Izhodišča za pripravo OPPN**

*pripravljaivec*

**OBČINA MIREN- KOSTANJEVICA**  
Miren 137, 5291 Miren

*investitor*

**Radivoj Lozej**, Vojščica 62, 5296 Kostanjevica na Krasu

*izdelovalec*

**STUDIO 3 d.o.o. Ajdovščina**  
Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina

*odgovorna oseba izdelovalca*

**Fabčič Viljem, direktor**

*odgovorni prostorski načrtovalec:*

**Fabčič Viljem, univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-0050**

*sodelavec:*

**Tjaša Podgornik, univ.dipl.inž.arh.**

*številka dokumenta:*

**780-20**

*datum*  
**avgust 2020**

## **KAZALO**

### **Besedilo:**

1. Splošno
2. Namen in potreba po pripravi OPPN
3. Območje OPPN
4. Opis ureditev in gradenj, predvidenih v pobudi
5. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
6. Skladnost pobude z nadrejenimi prostorskimi akti
7. Okvirni roki priprave OPPN in investicij v komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo

### **Risbe:**

1. Izsek iz OPN
2. Ureditvena situacija
3. Situacija infrastrukture

# BESEDILO

## 1. Splošno

---

### Seznam kratic:

OPN	Občinski prostorski načrt Občine Miren-Kostanjevica
OPPN	občinski podrobní prostorski načrt za del območja EUP TE 06
GJI	gospodarska javna infrastruktura
NUP	nosilci urejanja prostora
CPVO	celovita presoja vplivov na okolje
OP	okoljsko poročilo
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
PIS	prostorsko informacijski sistem

### Pravna podlaga za pripravo izhodišč:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17)
- Občinski prostorski načrt Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 85/13, 10/14, 50/14, 87/15, 21/16 in 14/20)

## 2. Namen in potreba po pripravi OPPN

---

OPN določa za območje obravnave urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Lastniki zemljišča želijo v tem območju zgraditi tri stanovanjske hiše za lastne potrebe. Z OPPN se bo določila zasnova ureditve pozidave in komunalno opremljanje.

## 3. Območje OPPN

---

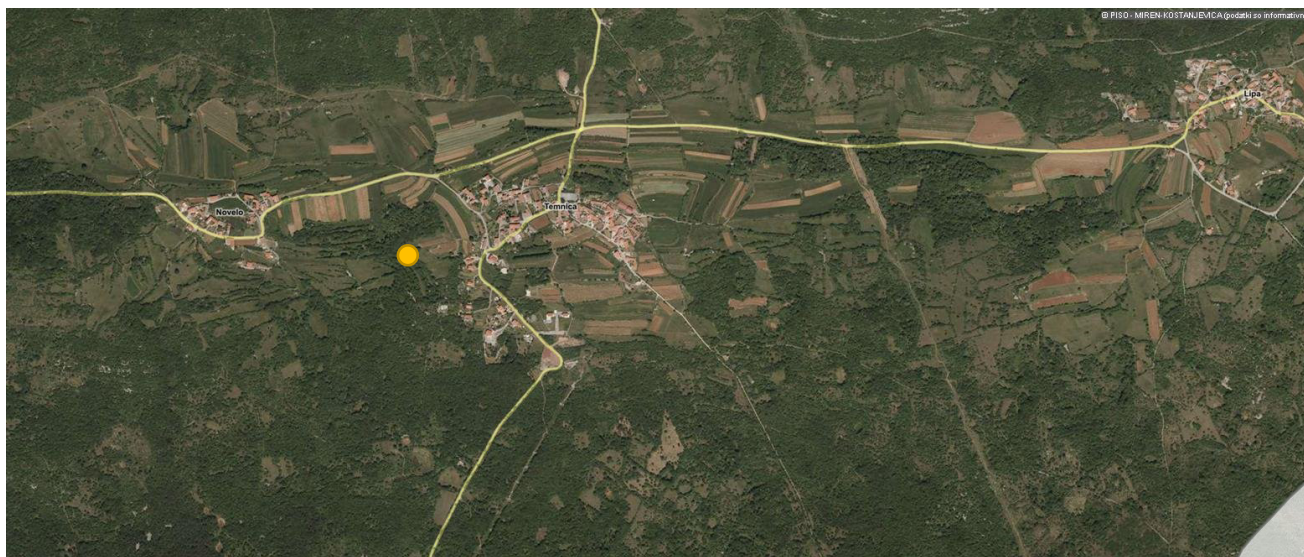
Območje OPPN obsega del EUP TE 06.

Zaradi nezainteresiranosti lastnikov preostalih zemljišč v območju EUP TE 06 se območje OPPN omeji na lastniške površine investitorja oziroma ostalih lastnikov, ki sodelujejo pri naročilu OPPN. Območje OPPN se določi tako, da obsega zemljišča zainteresiranih za pripravo OPPN, vendar tako, da se hkrati ne onemogoči niti otežuje urejanje preostalih površin v območju EUP. Preostale površine EUP (površine izven območja OPPN) so že deloma pozidane oziroma je na njih mogoča ureditev gradbenih parcel stavb. Preostale površine so v stiku z javnimi površinami preko katerih je mogoča izvedba infrastrukturnih priključkov.

Območje OPPN obsega zemljišče parc. št. 1565/112, 1565/128, 1603/8, 1603/9, 1665 k.o. 2333 Temnica. Površina območja znaša 0,7 ha.

### Širše območje:

Temnica je naselje v Občini Miren - Kostanjevica s približno 160 prebivalci. Pozidava je v starejših delih naselja strnjena, v nizih, novejša poselitev pa je pretežno enodružinska gradnja. Območje OPPN se nahaja na robu vasi kjer prevladuje posamična gradnja stanovanjskih hiš. Naselje ima dobro cestno povezavo LC 260032 Vojščica (križišče) - Temnica.



Širše območje z oznako lokacije območja OPPN (vir: PISO, [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))



DOF s parcelnim stanjem PISO, [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

V naravi je območje OPPN travnata površina v zaraščanju. Enota nima urejenega lastnega priključka na lokalno cesto, vodovodni priključek, priključek na meteorno kanalizacijo in priključek na fekalno kanalizacijo. Elektroenergetski priključek je v bližini območja. Priključka na TK kabel ni.

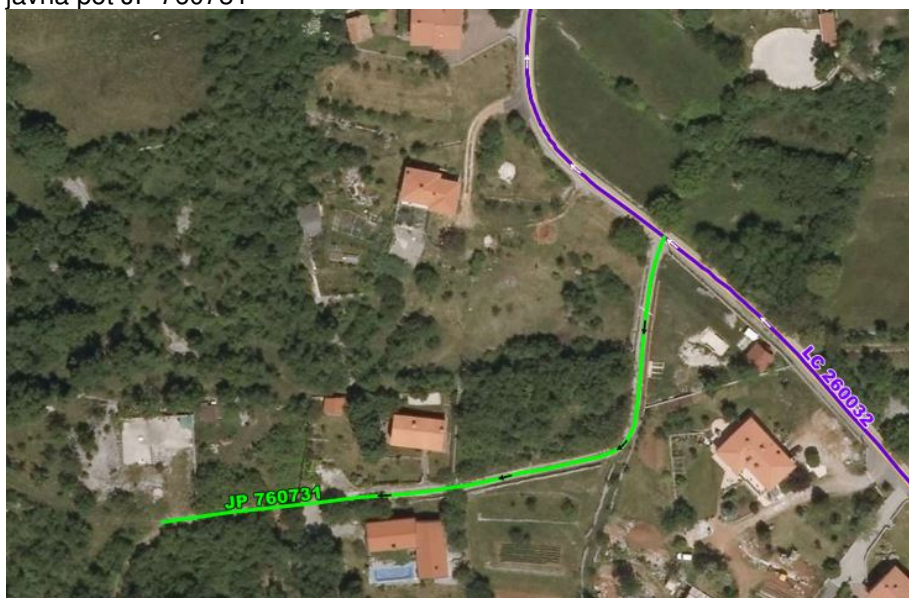


#### 4. Opis ureditev in gradenj, predvidenih v pobudi

V območju se določijo tri gradbene parcele stavb, na katerih se skupno zgradijo tri stanovanjske hiše. Določijo se površine za skupni dovoz. Določijo se trase in pogoji za komunalno opremljanje.

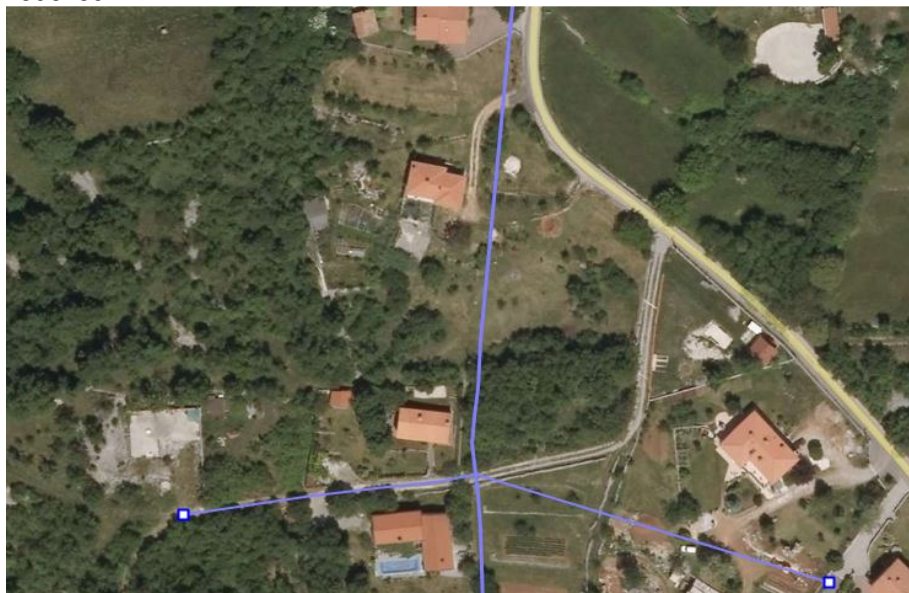
##### Obstoječa komunalna infrastruktura:

lokalna cesta LC 260032  
javna pot JP 760731



(vir: PISO, [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

##### vodovod



(vir: PISO, [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

Fekalne odplake bodo v okviru vsake posamezne parcele začasno čiščene v ustreznih čistilnih napravah. Po izgradnji skupne fekalne kanalizacije, se morajo priključiti na javno kanalizacijo.

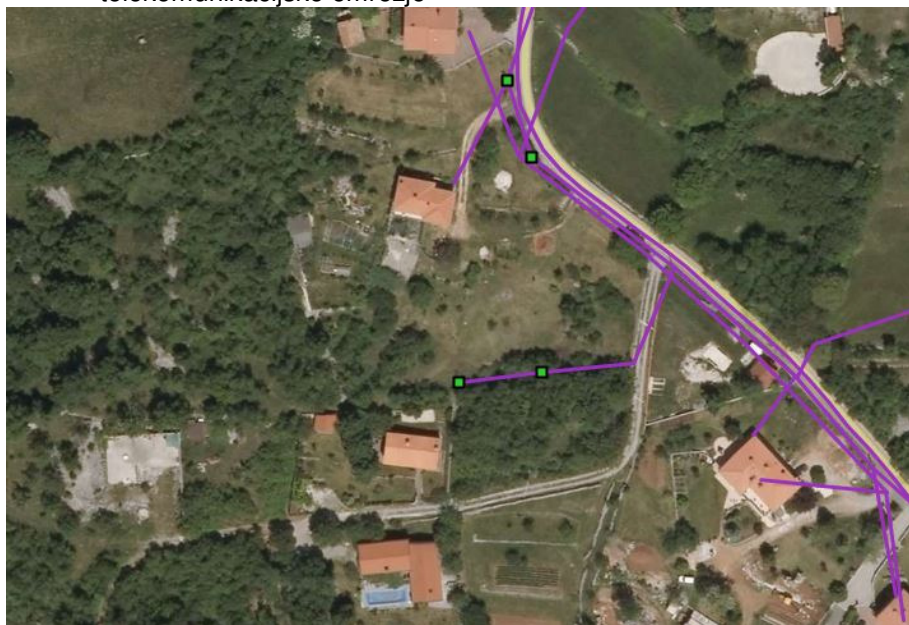
— NN elektorenergetski vod



(vir: PISO, [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

Območje OPPN nima urejenega NN priključka. Za predvideni program bo potrebna izvedba podzemnega kabla. Javna razsvetljava je urejena vzdolž lokalne ceste, za potrebe nove ceste je možna navezava na obstoječe omrežje

— telekomunikacijsko omrežje



(vir: PISO, [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN\\_KOSTANJEVICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN_KOSTANJEVICA))

#### **Zbiranje in odvoz odpadkov:**

Ravnanje z odpadki bo urejeno v skladu z občinskim odlokom.

**Družbena infrastruktura:**

V vasi se nahaja cerkev in pokopališče. Ostala družbena infrastruktura je v Kostanjevici na Krasu oziroma v Mirnu.

---

**5. Potrebe investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

---

Površine za gradnjo so v zasebni lasti, predvidena infrastruktura bo potrebna za funkcioniranje stavb znotraj enote. Dostopna pot znotraj enote bo definirana kot javna ali zasebna infrastruktura.

Za potrebe napajanja posameznih stavb bo potrebno, pretežno v sklopu poteka javne poti, dograditi javno infrastrukturo: vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, omrežje javne razsvetljave in TK omrežje.

Morebitne potrebe po rekonstrukciji uvoza v enoto oziroma lokalne ceste bo znano po pridobitvi smernic upravljalca ceste oziroma v kasnejših fazah izdelave OPPN.

---

**6. Skladnost pobude z nadrejenimi prostorskimi akti**

---

**Skladnost z državnimi prostorskimi akti:**

Na območju OPPN ni veljavnih kakor tudi ne predvidenih državnih prostorskih načrtov.

**Skladnost s strateškim delom OPN:**

Cilji prostorskega razvoja Občine Miren-Kostanjevica so zagotavljanje dobrih pogojev za bivanje ter gospodarski razvoj ob hkratni skrbi za ohranjanje kvalitet okolja, racionalne rabe prostora in njegove urejenosti ter načela trajnostnega prostorskega razvoja.

Konkretni cilji, ki se nanašajo na območje OPPN, so:

- zagotavljanje kvalitete bivanja v naseljih z ustrezno infrastrukturno opremljenostjo, z dostopnostjo do družbene javne infrastrukture;
- spodbujanje gradnje v naseljih;
- zagotavljanje vključevanja kulturne dediščine v urejanje in prenovo naselij ter ohranjanje njihovih arhitekturnih kvalitet;
- zagotavljanje urejenosti naselja z urbano opremo, z zelenimi površinami in ureditvami osrednjih delov naselij.

Usmeritve za razvoj poselitve, ki se nanaša na območje OPPN so:

- Pri razvoju naselij se kulturno dediščino upošteva kot dejavnik kakovosti bivalnega okolja in kot prostorski potencial. Pri notranjem razvoju naselij je treba zagotavljati ohranjanje kulturnih in krajinskih kvalitet ob upoštevanju njene ranljivosti.
- Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih, s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij. Ob tem je treba zagotoviti ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami v naselju ter upoštevati identiteto naselja.
- Zagotavlja se boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih.
- Zagotavljati prostorske možnosti za stanovanjsko gradnjo, praviloma enodružinsko

Vsebinska izhodišča je skladna z naštetimi cilji in usmeritvami.

**Skladnost z izvedbenim delom OPN:**

Območje OPPN je po namenski rabi stavbno zemljišče.



Osnovna namenska raba je SK- površine podeželskega naselja. Za namensko rabo SK dopušča OPN široko paleto dejavnosti med drugim tudi eno in dvostanovanjske stavbe. V območjih SK je osnovna dejavnost bivanje, površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi; dodatne spremljajoče dejavnosti za SK so: 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.

Predvidena je gradnja enostanovanjskih stavb. Namenska raba SK dopušča gradnjo stanovanjskih stavb.

Osnovna dejavnost bo bivanje.

Zasnova stavbe bo sledila adicijskemu načinu gradnje (adicija stavbnih mas bo vzdolž daljše osi stavbe oziroma lomljeno, tako da bo z osnovno stavbo tvorjeno dvorišče).

Notranja dostopna pot bo preko priključka na lokalno cesto napajala stavbe. Vsaka od stavb bo imela pripadajoče zelene površine in parkirne prostore.

Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

OPN dopušča gradnjo stavb, ki služijo v izhodiščih predvidenim dejavnostim: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, gostilne, restavracije, točilnice, gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, tudi turistične kmetije, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe splošnega družbenega pomena, gasilski dom, stavbe za rastlinsko predelavo, 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 za obrtne dejavnosti, oporni zidovi in škarpe.

Zasnova ureditve enote TE 06 upošteva splošne izvedbene pogoje iz OPN:

Višina stanovanjskih stavb, odmike od parcelnih mej, medsebojne odmike stavb, normativ minimalno potrebnega števila parkirnih mest, faktor zelenih površin, faktor zazidanosti, faktor izrabe.

Splošni in podrobni prostorsko izvedbeni pogoji bodo podrobneje, tudi na podlagi smernic, razdelani v nadaljnjih fazah OPPN.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji – usmeritve za izdelavo OPPN:

Usmeritve za enoto TE 06: Izdela se delni OPPN za enoto TE 06.

Za enoto veljajo ista merila in pogoji za oblikovanje kot so določeni za objekte na SK za krajinsko enoto KE 02.

Varovana območja in varovalni pasovi:

Za posege na območju ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje narave.

Varovalni pasovi prometne infrastrukture:

Vzhodni pas območja OPPN se nahaja v varovalnem pasu občinske lokalne ceste LC 260032.

Južni del območja OPPN se nahaja v varovalnem pasu občinske javne poti JP 760731.

Enota urejanja prostora TE 06 nima urejenega priključevanja lokalno cesto in javno pot.

Občinske pristojne službe je potrebno vključiti v obravnavo izhodišč, kasneje bodo na osnutek OPPN pridobljeno mnenje občine.

Varovalni pasovi ostale gospodarske javne infrastrukture:

Preko območja OPPN potekajo naslednje povezave GJL:

- elektroenergetski vod (v lokalni cesti)
- javna razsvetljava (v lokalni cesti)
- kanalizacija (ni javne kanalizacije)
- vodovod (v lokalni cesti)
- komunikacijsko omrežje

## 7. Okvirni roki priprave OPPN in investicij v infrastrukturo

### Priprava OPPN:

Skladno z določili ZureP-2 bodo pobudniki z občino sklenili pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN.

Spodnji tabeli prikazujeta pričakovane roke za izvedbo OPPN po posameznih fazah v primeru, če bo potrebna izvedba CPVO. Tabeli upoštevata zakonsko določene roke za aktivnosti NUP.

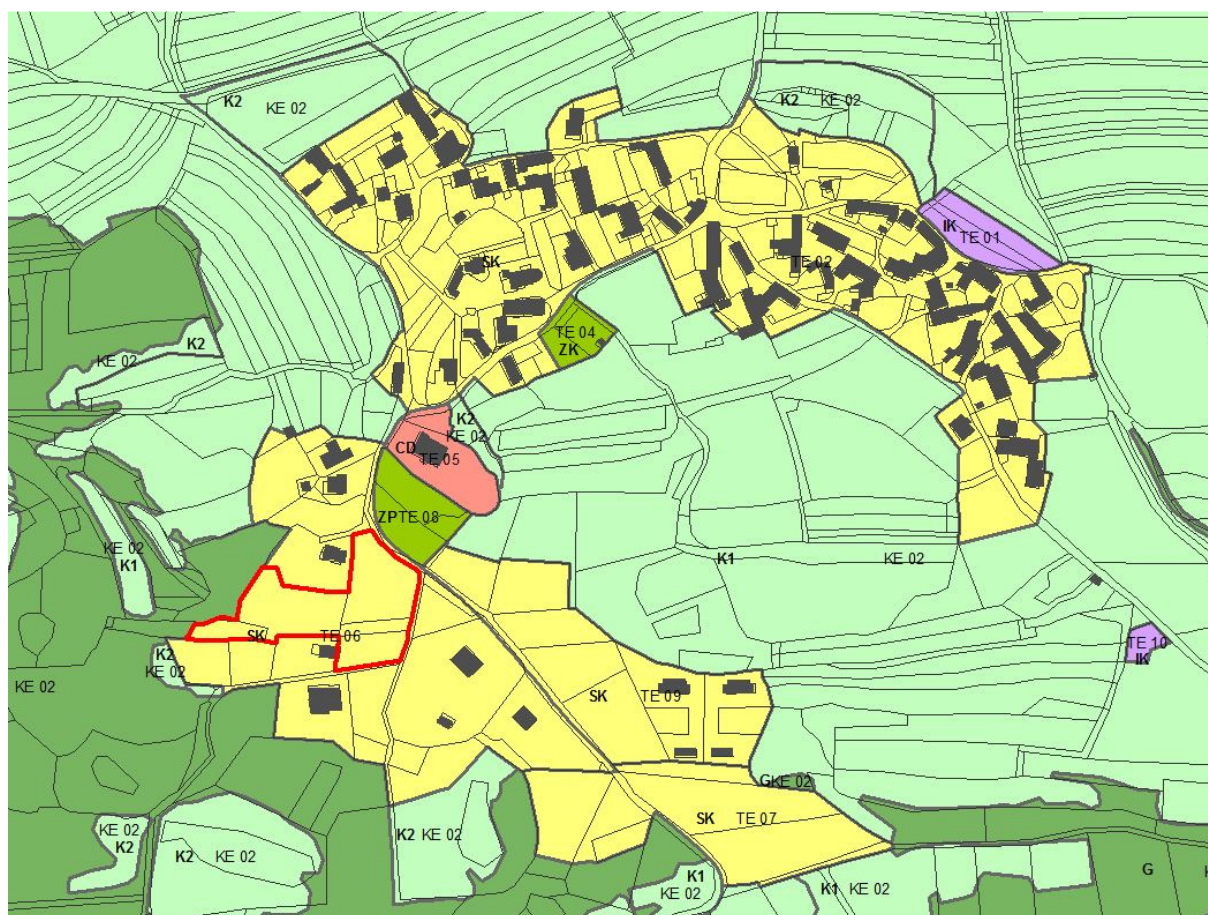
faza	ocenjen čas (mesec)	pristojnost
Priprava pobude oz. izhodišč	pripravljeno	pobudniki
Javna razgrnitev izhodišč in komunikacija z javnostjo ter NUP	0,5 m	občina
Oblikovanje stališč do pripomb na razgrnjena izhodišča	0,5m	občina+pobudniki
Priprava sklepa o pripravi OPPN, pridobitev identifikacijske številke akta	0,5m	občina
Javna objava sklepa in izhodišč v PIS	0,5m	MOP
Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in konkretnih smernic NUP	1m	občina
Pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe CPVO	1m	MOP
Priprava osnutka OPPN	1,5m	pobudniki
uskladitev osnutka in OP s pripombami občine	0,5m	pobudniki+občina
Objava osnutka OPPN na spletni strani občine		občina
Pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek	1m	občina
Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN	1m	pobudniki
Objava javnega naznanila o javni razgrnitvi, objava dopolnjenega osnutka OPPN na spletni strani občine		občina
Javna razgrnitev in javna obravnava, razkritje morebitnega nasprotja interesov	1m	občina
Stališča do pripomb, objava stališč	0,5m	pobudniki+občina
Izdelava predloga	1m	pobudniki
Uskladitev predloga z občino	0,5m	pobudniki+občina
Objava predloga OPPN na spletni strani občine	0,5m	občina
Pridobitev drugih mnenj NUP na osnutek	1m	občina
Izdelava usklajenega predloga	0,5m	pobudniki
Obravnava in sprejem na seji Občinskega sveta	1m	občina
Javna objava odloka v PIS		MOP
skupaj:	13,5m	

**Investicije:**

časovni potek investicije pobudnikov: zaključena prva faza gradenj komunalne infrastrukture in stavb v roku 3 let po pričetku veljavnosti OPPN. Pobudniki bodo glede gradnje in financiranja javne komunalne infrastrukture z občino sklenili pogodbo.

## GRAFIČNI DEL

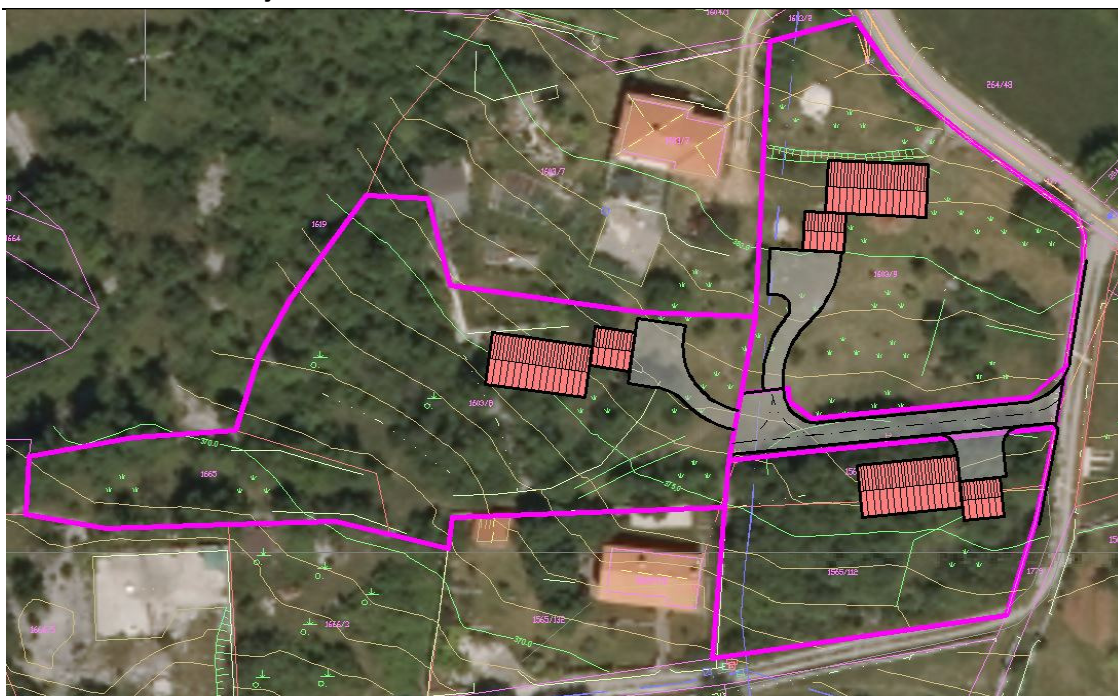
### 1. Izsek iz OPN








Izsek iz OPN (vir: PISO, <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp.obcina=MIREN> KOSTANJEVICA)

območje OPPN

## 2. Ureditvena situacija



## 3. Situacija infrastrukture

-  dovozna pot
-  priključek na vodovodno omrežje
-  priključek na TK vod
-  priključek na NN vod
-  meteorna kanalizacija ceste

