

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT, ŠT-13 Upe2

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ŠTANJEL  
del enote urejanja prostora ŠT-13, - ureditev cone Kobal**

FAZA

IZHODIŠČA – Projektna naloga s prikazom stanja prostora in povzetkom prostorskega akta

ID ŠT. PROSTORSKEGA AKTA  
v zbirki prostorskih aktov

**4749**

PRIPRAVLJALEC

**OBČINA KOMEN,** Komen 86, 6223 Komen

INVESTITOR / NAROČNIK

Zasebni investitor

NAČRTOVALEC

**LA DESIGN, d.o.o. ,** PE IZOLA, p.p. 173, 6310 Izola

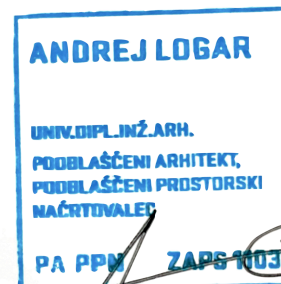
ODGORNJA OSEBA  
ŽIG IN PODPIS ODGOVORNE OSEBE

**Andrej Logar, u.d.i.a.**  
direktor



ODGOVORNI PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC  
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA  
OSEBNI ŽIG IN PODPIS

**Andrej Logar, univ.dipl.inž.arh.**  
PA PPN ZAPS 1103



ŠTEVILKA PROJEKTA

**OPPN 330/24**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE

IZOLA, julij 202



# KAZALO

<b>NASLOVNA STRAN</b>	<b>1</b>
<b>KAZALO</b>	<b>3</b>
<b>1 UVOD</b>	<b>4</b>
1.1 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI	
1.2 OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA	
1.3 STANJE	
1.4 OBSEG IN NAMEN POSEGA – PROJEKTNA NALOGA	
<b>2 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV - povzetek nadrejenega prostorskega akta</b>	<b>12</b>
2.1 FUNKCIJA OBMOČJA IN REŠITVE GLEDE UMEŠČANJA NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN ZNOTRAJ ENOTE	
2.2 NAČRT PARCELACIJE	
2.3 ETAPNOST IZVEDBE	
2.4 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA	
2.5 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV	
<b>3 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA TER NJIHOVIH ZMOGLJIVOSTI</b>	<b>19</b>
3.1 PROMETNA UREDITEV	
3.2 ODPADNA IN METEORNA KANALIZACIJA	
3.3 VODOVODNO in HIDRANTNO OMREŽJE	
3.4 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	
3.5 JAVNA RAZSVETLJAVA	
3.6 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	
3.7 ODSTRANJEVANJE ODPADKOV	
<b>4 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM , VAROVANJEM ZDRAVJA</b>	<b>27</b>
4.1 CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	
4.2 VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE	
4.3 OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	
4.4 VAROVANJE ZDRAVJA	
<b>5 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN</b>	<b>33</b>
5.1 OSNUTEK OPPN	
5.2 DOPOLNJEN OSNUTEK OPPN IN JAVNA RAZGRNITEV	
5.3 DOKONČANJE POSTOPKA	
5.4 PREDLOG SKLEPA O PRIPRAVI AKTA	
<b>6 GRAFIČNI PRIKAZI</b>	<b>36</b>
6.1 IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA IZVEDBENEGA DELA OPN S PRIKAZOM LEGE PROSTORSKE UREDITVE NA ŠIRŠEM OBMOČJU, OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM	
6.2 PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI	
6.3 ZAZIDALNA – UREDITVENA SITUACIJA	
6.4 PRIKAZ UREDITEV GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GJI TER GRAJENO JAVNO DOBRO	

6.5 PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE IN UREDITEV POTREBNIH ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

6.6 NAČRT PARCELACIJE

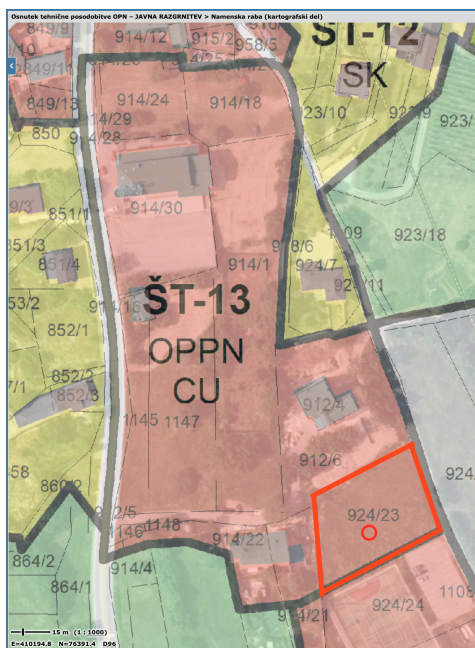
GRADIVO: OPN Komen (Ur.l. RS št. 26/18) ,Grafični del OPN: <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx?ime=komen>

# 1 UVOD

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta ŠT-13 (v nadaljevanju OPPN) obsega celotno površino, ki je v OPN Komen namenjena območju CU – osrednja območja censtralnih dejavnosti. Območje izdelave OPPN obsega del območja ŠT-13, konkretno parcela št.: 924/23 k.o. Štanjel, ki se nahaja v jugo-vzhodnem delu območja enote urejanja OPPN ŠT-13. Lokacija predvidenega delnega OPPN-ja je prostorsko (na severni strani oporni zid proti stari šoli, ter na zahodni strani večji terenski zamik proti obstoječi pozidavi) in funkcionalno ločena od preostalega dela enote urejanja ŠT-13 in s tem dopušča delno izvedbo OPPN-ja brez da bi ta oviral urejanje preostalega območja kar je prikazano v zasnovah celotnega območja v strokovnih podlogah.



ORTO-FOTO POSNETEK NASELJA ŠTANJEL IN LOKACIJA OBMOČJA OPPN



Predmet izdelave OPPN je načrtovanje novih kapacitet za turistično - gostinjsko dejavnost investitorja in stanovanjskih kapacitet za lastne potrebe. Prav tako je predmet izdelave OPPN celovita regulacija območja glede na predvidene širitve naselja in povezave s soslednjimi območji. Predmet akta je tudi načrtovanje priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo za predvideno območje.

Območje predvidene ureditve zajema zemljiško parcelo št. 924/23 k.o. 2416 Štanjel površine 1817 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja Trajni travnik. Teren je nagnjen proti jugo-vzhodu s padcem preko 3m v tem prečnem prerezu.

Pobudo za izdelavo OPPN je podal investitor – lastnik predmetne zemljiške parcele.

**Podlaga za pripravo osnutka OPPN bo ta strokovna podlaga s prikazom celotnega območja OPPN in utemeljitvijo neoviranega priključevanja ostalih območij na prometno ureditev, GJI in ostalo družbeno infrastrukturo in Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja.**

OBMOČJE OPPN ŠT-13 IN LOKACIJA DELNE OBRAVNAVE – tehnična posodobitev OPN

## 1.1 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Z OPN Komen (Ur.l.RS št. 26/18) je na celotnem obravnavanem območju OPPN ŠT-13 določena podrobnejša namenska raba – **osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)**, za katero je predviden način urejanja z OPPN.

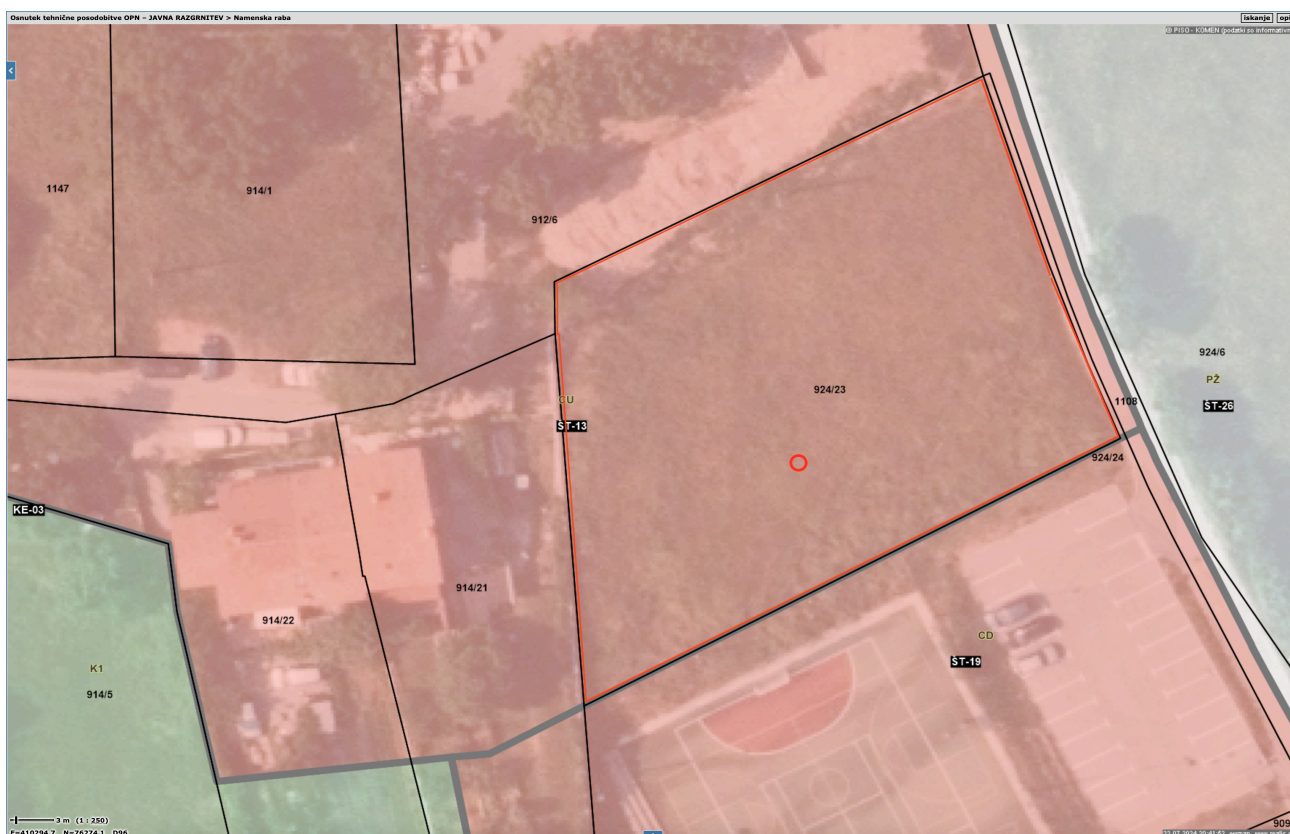
Meja OPPN, ki je določena z OPN, se v fazi njegove priprave, na stavbnih zemljiščih lahko spremeni v primeru, ko dejansko stanje na mejah območja predvidenega OPPN odstopa od načrtovanega (nove parcelacije zemljišč, neskladnost katastrskih načrtov z dejanskim stanjem ipd.) ali pa je s predvideno mejo OPPN onemogočena realizacija investicijske namere, ki je v javnem interesu. Spremembo meje sprejme občinski svet. Pripravljaavec akta o spremembi obvesti vse lastnike prizadetih zemljišč. Temu določilu sledi tehnična posodobitev OPN.

Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar je v tem primeru ob pripravi akta potrebno izdelati tudi zasnovo celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.

Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za potrebe izgradnje, prestavitve in rekonstrukcije gospodarske javne infrastrukture, za potrebe priključevanja objektov, ki so znotraj območja OPPN ter ureditev prometnih in interventnih poti. Posegi so dovoljeni s soglasjem upravljavca posamezne infrastrukture in se prikaže v grafičnem delu OPPN.

Meja območja OPPN povzema določeno mejo v nadrejenem prostorskem aktu - **tehnična posodobitev OPN**.

Določila, ki so za to območje oziroma nemensko rabo podana v OPN Komen, so v OPPN smiselno povzeta.

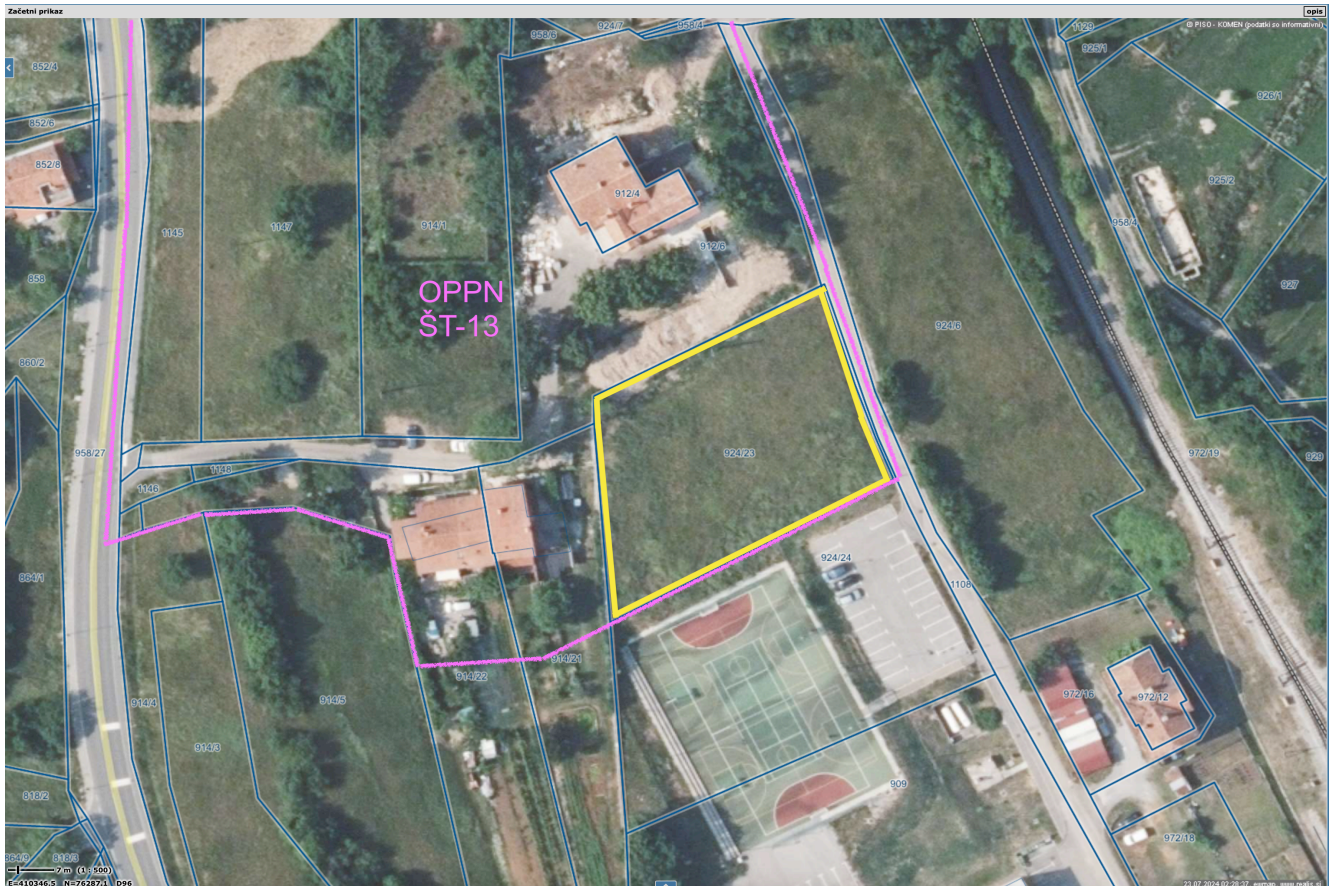


OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KOMEN - NAMENSKA RABA PROSTORA – tehnična posodobitev OPN

## 1.2 OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA

Območje OPPN ŠT-13 obsega osrednji del vasi Štanjel, kjer je predvidena zgostitev pozidave naselja s centralnimi dejavnostmi in stanovanji. Na severni strani je območje zamejeno z obstoječo zgoščeno pozidavo, južno s športnim igriščem, vzhodno z dovozno potjo ob železniški progi in zahodno z lokalno cesto Sežana-Štanjel.

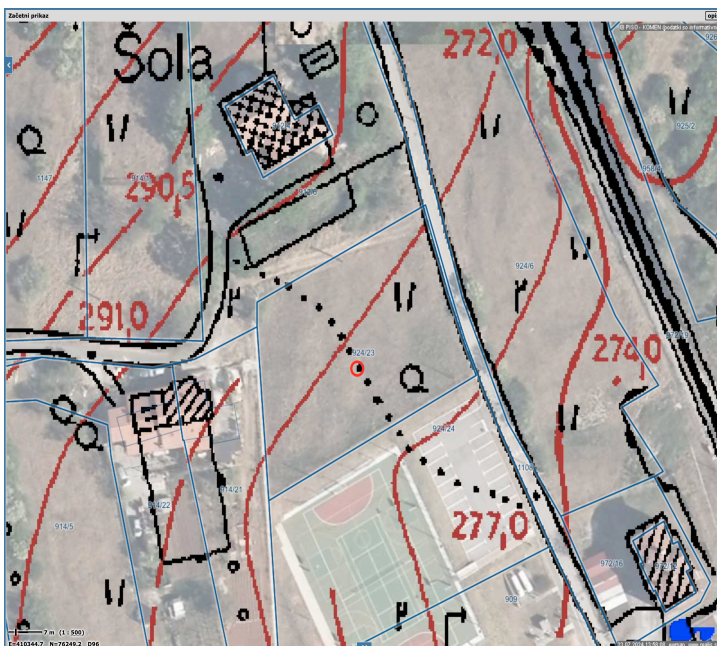
**Območje OPPN je zaradi strukture območja, ki obsega obstoječo pozidavo, območje predvidenih parkirnih površin, območje hotela in nenazadnje različnih lastnikov in interesov smiselno razdeliti na urejevalne podenote in jih obravnavati ločeno ob upoštevanju celostne zasnove celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.**



PRIKAZ STANJA PROSTORA – OBLASTI DELNEGA OPPN

### 1.3 STANJE

Območje predvidene ureditve zajema zemljiško parcelo št. 924/23 k.o. 2416 Štanjel površine 1817 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja Trajni travnik. Teren je nagnjen proti jugo-vzhodu s padcem preko 3m v tem prečnem prerezu. Na severni strani je omejeno z visokim podpornim zidom ob stari šoli, na južni strani s športnim igriščem in parkirišči, vzhodno stran omejuje dovozna pot in zahodno stran obstoječa stanovanjska pozidava.



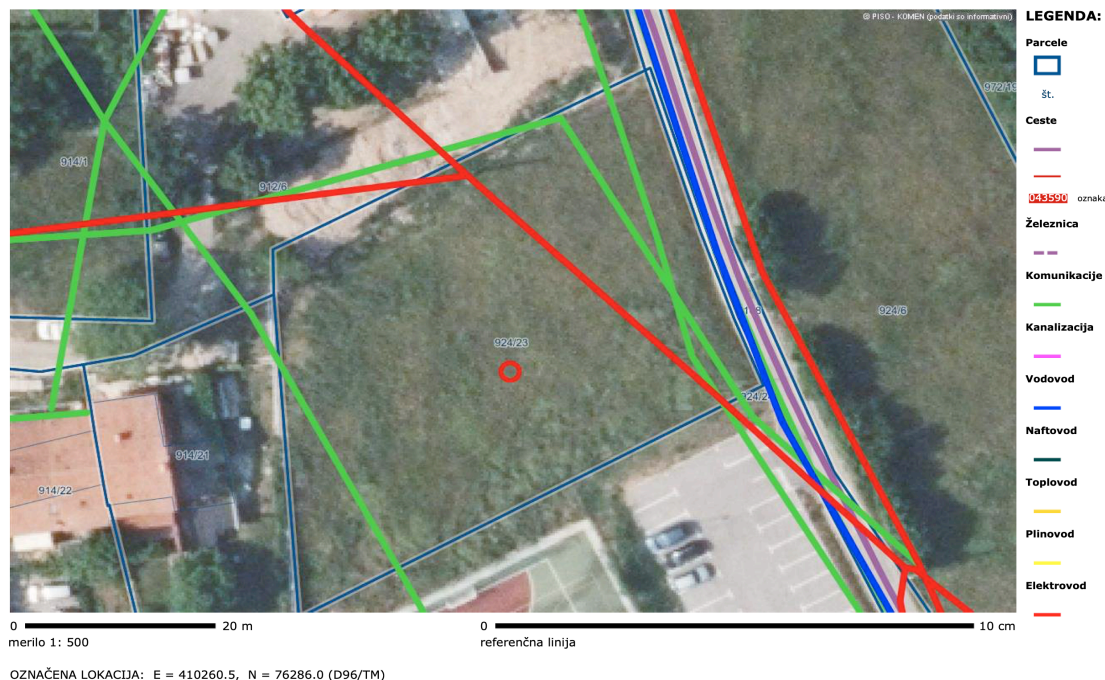
Območje ni izpostavljeno naravnim omejitvam kot so poplavnost, visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.

Geološka sestava terena K<sup>?</sup>PC – Spodnji in srednji del liburnijskih skladov – temno siv gost apnenec. Projektni pospešek tal na celotnem območju je 0,200g.

Območje po podnebju spada v celinsko podnebje s povprečno letno temperaturo zraka 14-16 °C, povprečni temperaturni primankljaj v ogrevalni sezoni 2600-2800 K/dan (1971-2000).

Območje je komunalno opremljeno saj v sklopu dovozne poti na vzhodni strani območja poteka vod fekalne kanalizacije, telekomunikacij in vodovoda. Dovoz se uredi s te obstoječe poti. Elektro nadzemni vod poteka preko predmetnega zemljišča in bi ga bilo potrebno prestaviti na rob parcele.

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (Promet, En, Ko, Ek)



### Varovanja

Območje spada pod Vodovarstveno območje – občinski nivo, naziv VB-4, kategorija IV. Varstveni režim, ostalih varstvenih in varovanih območij ni na predmetni lokaciji. V bližini je območje kulturne krajine Stanjel in objekt Šola.

Varstvo narave in kulture



### Pobuda

Znotraj pozidljivega območja se je pojavila pobuda lastnika, ki ima lastne investicijske namere po izgradnji sob prilagojenih za turistično nastanitev fizično oviranih oseb, degustacijsko trgovino vin ki jih sam proizvaja in stanovanjske površine za lastne potrebe z možnostjo tudi kasnejše širitve dejavnosti v smislu faznega izvajanje investicije.



POGLED S PARKIRIŠČA PROTI ZAHODU



OBMOČJE PREDMETNEGA DELA OPPN



POGLED S DOVOZNE POTI PROTI ZAHODU



OBMOČJE PREDMETNEGA DELA OPPN



STARA ŠOLA NAD PREDMETNIM OBMOČJEM



POGLED PROTI VZHODU IZ OSREDNJEGA DELA OBMOČJA

## 1.4 OBSEG IN NAMEN POSEGA – PROJEKTNA NALOGA

Cilj investicijske namere je po izgradnji kapacitet za turistično nastanitev fizično oviranih oseb, degustacijsko trgovino vin lastne proizvodnje in stanovanjske površine za lastne potrebe z možnostjo kasnejše širitve dejavnosti v smislu faznega izvajanje investicije glede na povpraševanje trga.

**1. Faza** bi zajemala v pritlični etaži vsaj 3 sobe za fizično ovirane osebe s skupnimi sanitariji in zajtrkovalnico (sistem B&B) ki je hkrati Vinoteka in trgovina vin s spremljajočimi prostori in stanovanje v nadstropni etaži.

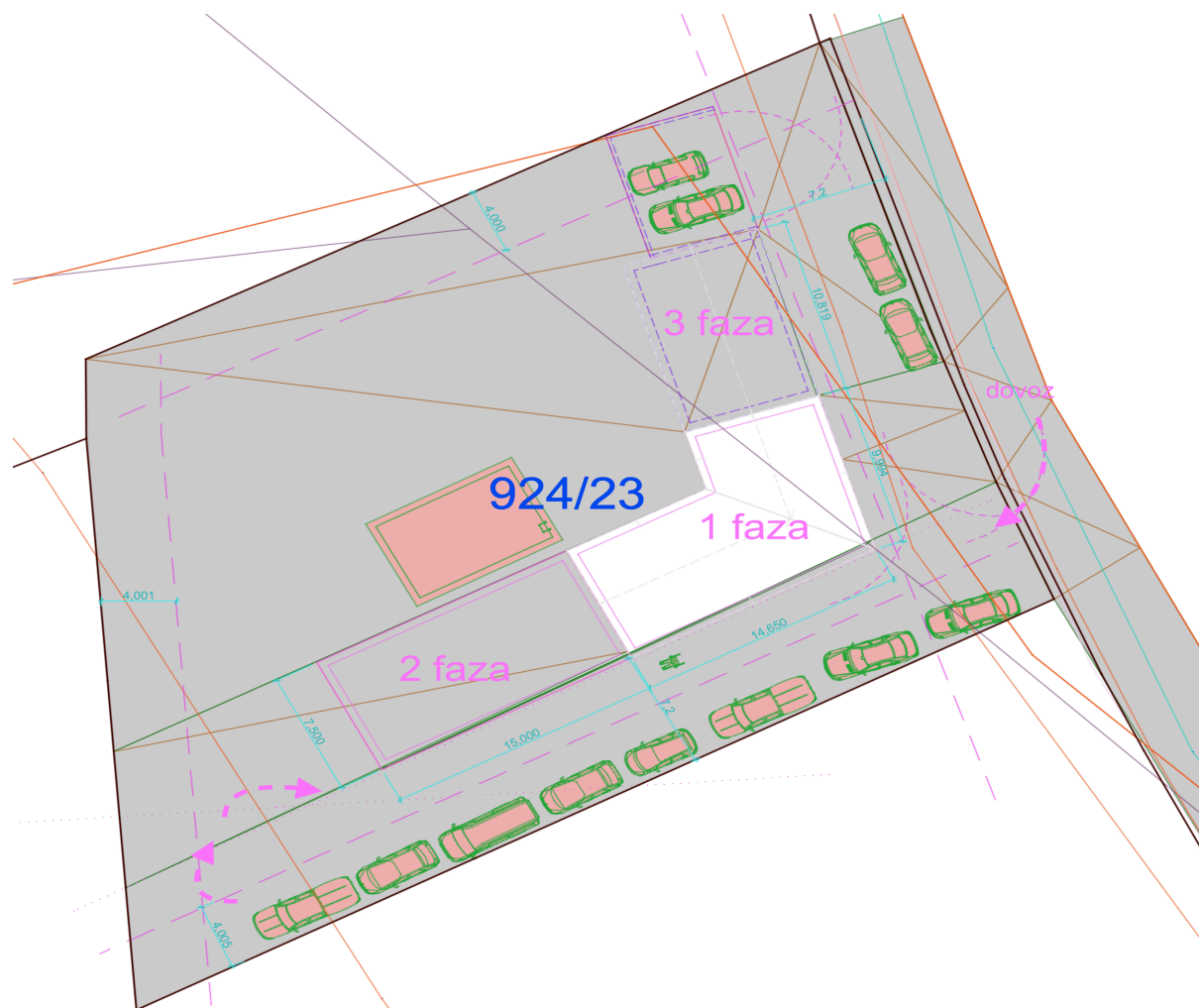
Kapacitete: 6 ležišč v nastanitvah in do 15 ljudi občasne degustacije, stanovanjski del 3 ležišča, **skupaj 10 oseb.**

**2. Faza** širitev poslovnega dela pritličja z dodatnimi sobami, vsaj 3 sobe in dodatni saniteriji s spremljajočimi prostori. Predvidi se tudi vertikalna povezava s prilagojenim dvigalom in dodatni skupni prostor kot jedilnica in večnamenski prostor v prvi etaži. Dodatne skupne površine na odprtem delu zemljišča (piknik prostor, ute, igrala za odrasle – keglji,...). Kapacitete: + 6 ležišč in do +15 ljudi občasne degustacije, **skupaj 1. in 2. faza 16 oseb.**

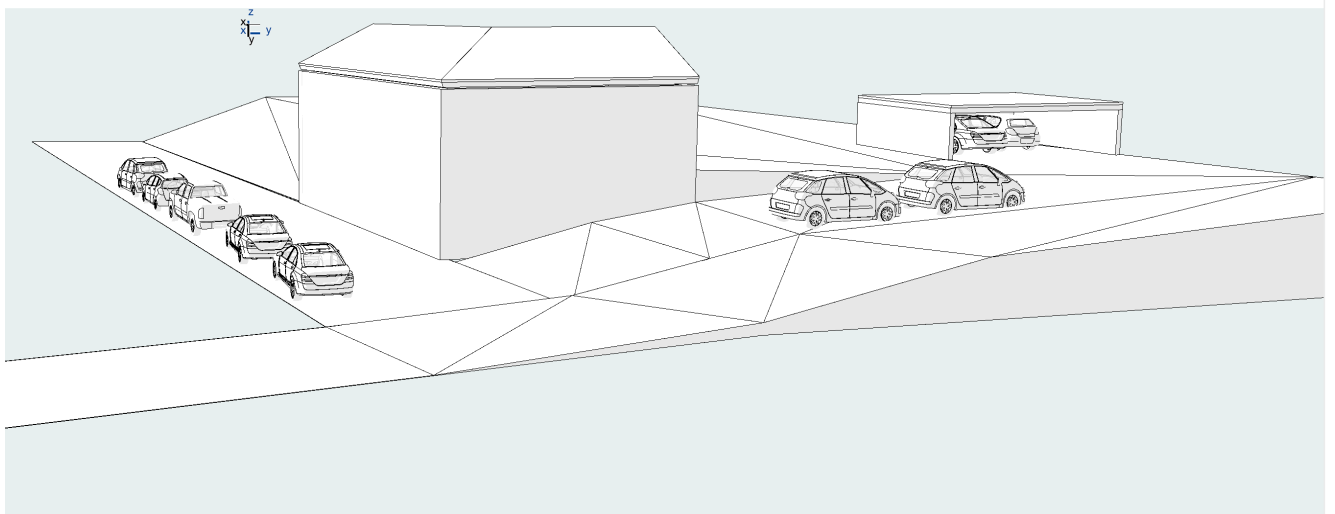
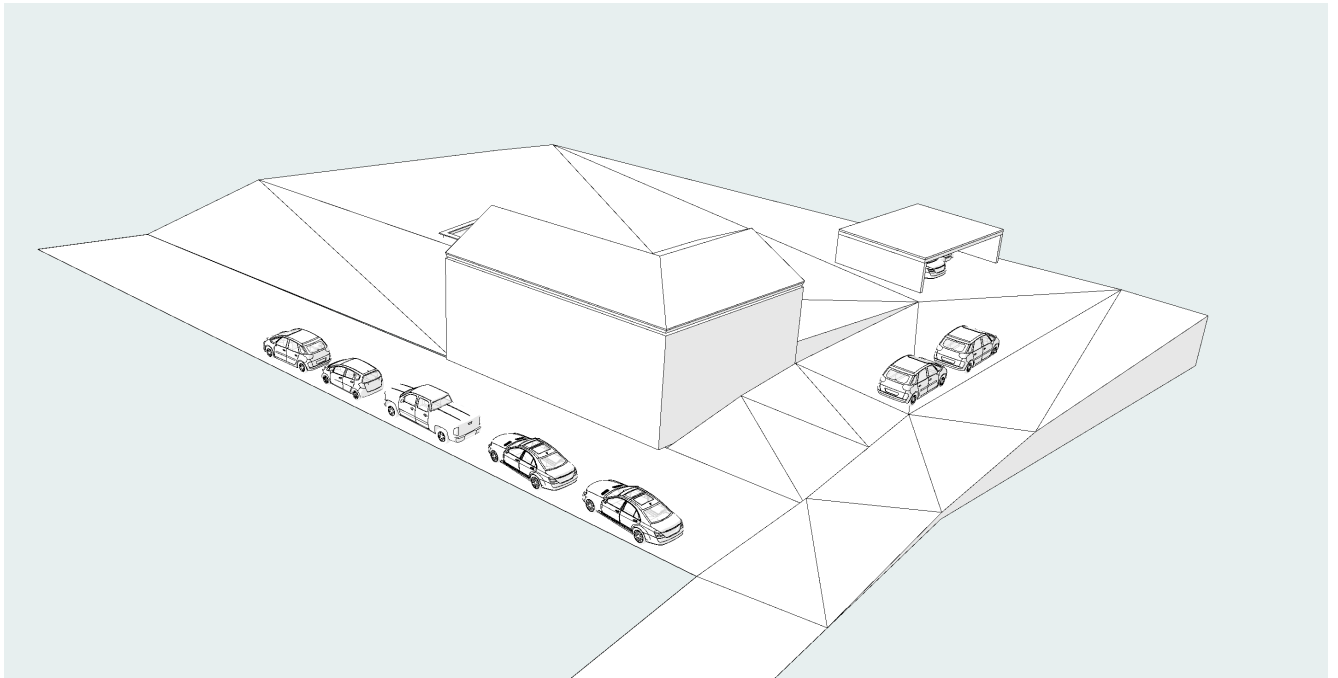
**3. Faza** dodatne sobe glede na razvoj dejavnosti in spremljajoči prostori, kot tudi posledično bivalnega dela z dodatnimi sobami in bivalnimi površinami. Kapacitete: +2 ležišči stanovanjski del.

**Skupaj poslovni del 12 ležišč in do 30 oseb občasne degustacije. Stanovanjski del do 5 oseb.**

V osnovi bi bili dvoetažni objekti z ločenima programoma, pritličje kot turistično – gostinjska dejavnost, nadstropje pa namenjeno stanovanjskim potrebam.

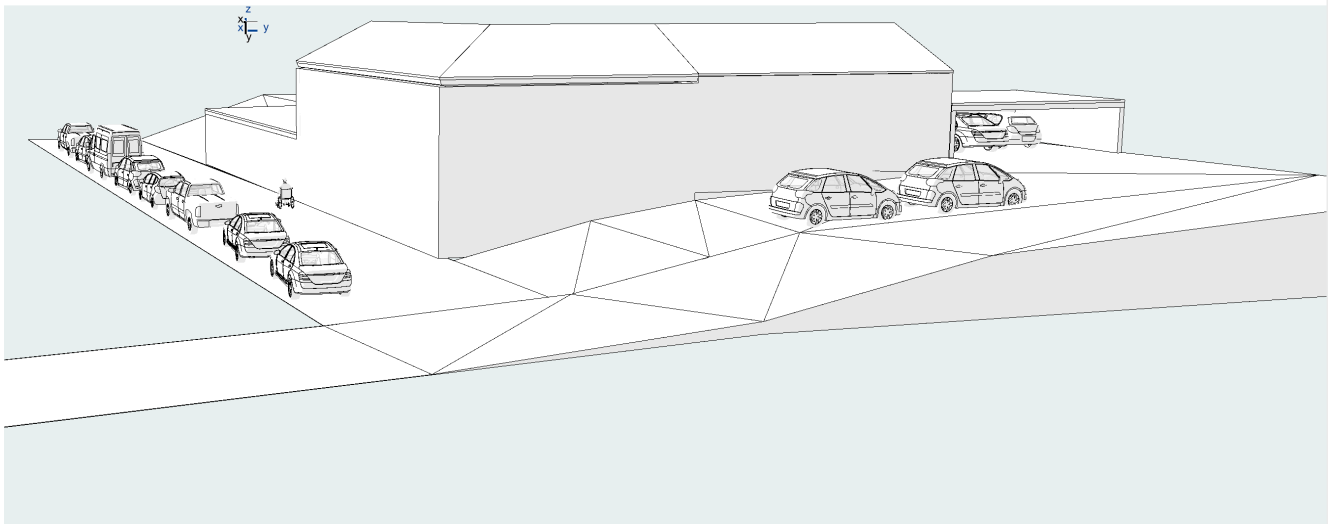
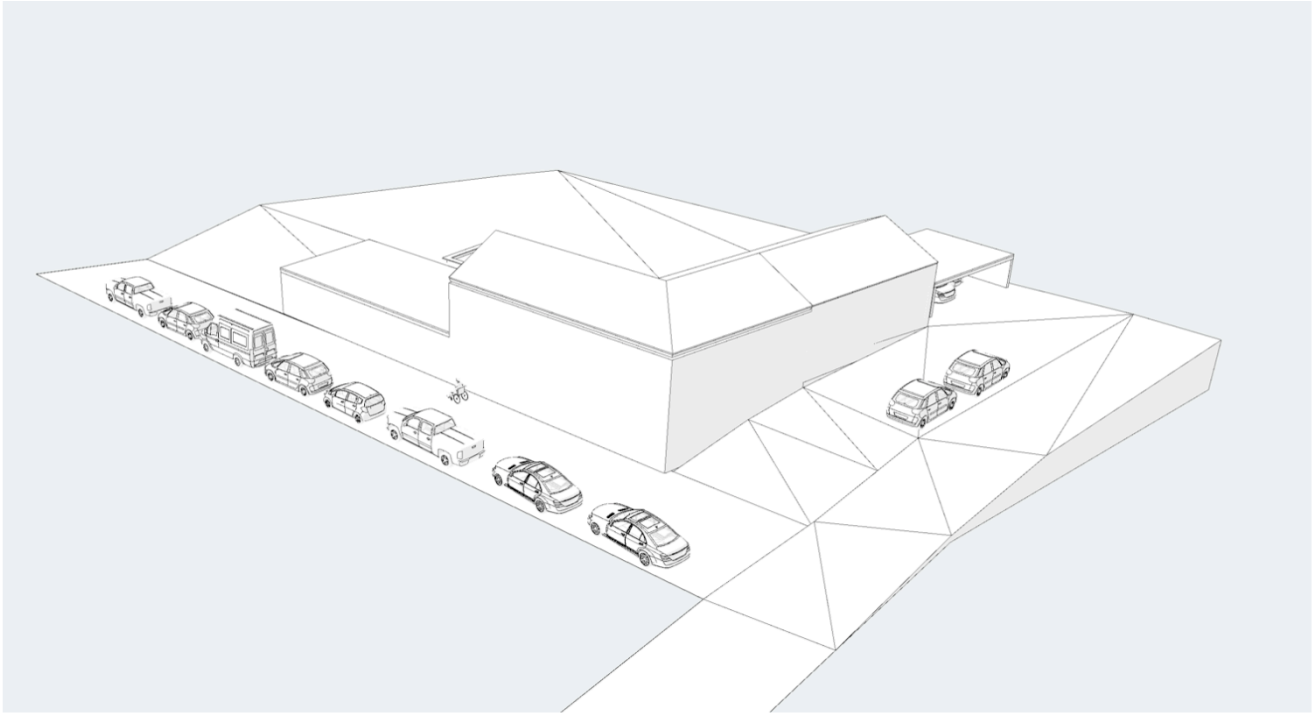


OBMOČJE OPPN - predlog ureditve območja po fazah



OBMOČJE OPPN - Faza 1

**Skupaj poslovni del 6 ležišč in do 15 oseb občasne degustacije. Stanovanjski del do 3 osebe.**



OBMOČJE OPPN - Faza 2 in 3

**Skupaj poslovni del 12 ležišč in do 30 oseb občasne degustacije. Stanovanjski del do 5 oseb.**

## 2 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV – povzetek nadrejenega akta

### 2.1 FUNKCIJA OBMOČJA IN REŠITVE GLEDE UMEŠČANJA NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN ZNOTRAJ UREJEVALNIH ENOT

#### 2.1.1 Namenska raba

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta ŠT-13 je po osnovni namenski rabi v celoti opredeljeno kot Osrednje območje centralnih dejavnosti (CU).

Podrobna namenska raba: Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 50 % BTP posameznega objekta.

#### 2.1.2 Dovoljene dejavnosti - raba

Osnovna dejavnost so namenjena prepletu dejavnosti, in sicer **trgovskim, oskrbnim, storitvenih, družbenih in podobnih dejavnosti ter bivanju**.

Prepovedane dejavnosti so industrijske dejavnosti, promet in skladiščenje živinoreja, lovstvo.

Podrobnejša namenska raba je v OPN opredeljena kot Območje CU - **Predvidena predvsem gradnja za potrebe turizma oz. gostinstva, ureditev parkovnih in rekreacijskih površin ter spremljajočih dejavnosti**.

Ureditve mora ohranjati in nadgrajevati kakovost, ki jo predstavljata oba objekta stavbne dediščine.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena znotraj funkcionalnih parcel obstoječih objektov. Dovoljene le dozidave in nadzidave stanovanjskih objektov.

#### 2.1.3 Dovoljena gradnja in dovoljeni objekti

Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč, razen gradenj izven stavbnih zemljišč, ki jih dopuščajo zakonski predpisi in odlok OPN. Na celotnem območju so dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnja novega objekta,
- gradnja novega objekta kot dozidava, nadzidava, rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta.

Dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih. Rekonstrukcija legalno zgrajenih objektov je mogoča na vseh vrstah namenskih rab. Dozidava in nadzidava legalno zgrajenih objektov je možna, če njihova namembnost ni neskladna z namensko rabo prostora in ob upoštevanju drugih določil tega odloka.

Na celotnem območju je dopustna gradnja oz. naslednji posegi v prostor:

- gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini 211, daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje in lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje,
- gradnja cest, če so te predvidene v karti »Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture«,
- rekonstrukcije občinskih in državnih cest. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objektov gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste,
- dostope do objektov, skladnih s prostorskim aktom, če gre za objekt ki ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih, razpršene gradnje, ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve,
- začasne ureditve za potrebe obrambe, in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- vodni objekti,
- gradnja mostov, podhodov in predorov,
- raziskave podzemnih voda, raziskovanje mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira,
- revitalizacija kulturne dediščine, ki se ne uporablja v druge namene.

Na vseh območjih stavbnih zemljišč v občini je dovoljena gradnja podzemnih objektov in kletnih etaž pod stavbami povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice, stabilnost objektov in druge okoliščine.

Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za uvajanje dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.

Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- tri- in več stanovanjske (samo spremembe namembnosti obstoječih stavb),
- gostinske stavbe,
- poslovne in upravne stavbe,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, vendar ne veleblagovnice, sejemske dvorane in razstavišča,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- druge nestanovanjske stavbe, razen kmetijskih (obredne stavbe, druge stavbe, ki niso uvrščene drugje kot so gasilski domovi, stavbe za nastanitev policistov in podobno),
- športna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno,
- ceste vključno s priključki, trgi, pešpoti, kolesarske poti, parkirišča in podobno,
- podporni zidovi, škarpe in podobno,
- energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov.

#### 2.1.4 Območja možne pozidave – odmiki in lega objektov

Območja možne zazidave so omejena z regulacijsko - gradbeno linijo (GL) katero predstavlja enotni odmik vzdolž dovozne ceste v razdalji 7 m in gradbenimi mejami (GM) z odkikom 4 m od urejenih parcelnih mej, ki jih stavbe ne smejo preseči, izjema so enostavni in nezahtevni objekti, ki so lahko v odkiku 1,5 m do 0,5 m od parcelne meje skladno z določili prostorskega akta.

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 (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj

- 4 m pri novem zahtevnem in manj zahtevnem objektu,
- 4 m pri novi nezahtevni in enostavni stavbi,
- 1,5 m pri ograjah in opornih zidovih ob cestišču (javna cesta)
- 0,5 m pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki niso stavba
- 0,0 m pri medsosedskih ograjah na meji zemljiške parcele oz. do meje zemljiške parcele

Za odmike objektov, ki so manjši od določenih odkikov, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega in predložiti soglasje lastnika sosednje parcele oziroma upravljavca ceste. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

Navedeni odmiki ne veljajo za linijske vode gospodarske javne infrastrukture.

Območje možne pozidave je območje, ki se lahko pozida skladno s faktorjem zazidanosti zemljišča in izrabe zemljišč na območju, kar je skladno z usmeritvami OPN Komen.

#### 2.1.5 Pogoji za projektiranje in gradnjo

##### Merila in pogoji glede velikosti objektov

Faktor zazidanosti FZ : 0,5

Zelene površine FZP : 0,30

##### Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov

Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse. Upoštevati je potrebno kvalitete krajine, kamor se umešča objekt (Kras, Vipavska dolina).

Vsi novi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograje, oporni zidovi, urbani opremi in drugih oblikovnih značilnostih prostora. Skladnost s tem določilom mora biti obrazložena in utemeljena v projektni dokumentaciji.

V prostorskih enotah z izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je potrebno elemente arhitekturnega oblikovanja stavb (stavbni volumen, višina, naklon strehe, smeri slemen, barva in tekstura fasad in streh, izbiro

materialov in drugo) in ureditve odprtega prostora (material in način gradnje ograj, opornih zidov, tlakovanja, urbane opreme in drugo) prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. Barve kritin morajo biti prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in celostni podobi naselja. Kritine ne smejo biti odsevajoče.

Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. potrebno smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti.

Pri barvi fasadnih ometov se lahko uporabijo bela, siva in nežni zemeljski toni (bež, oker, opečna, rjava in podobno) ter pastelne barve. Prepovedana je uporaba intenzivnih barv (na primer citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo, temno oziroma turkizno modra) in fasadne opeke. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in mora biti skladna z izdelano barvno študijo za naselja Občine Komen.

Priporočena se uporaba značilnih kraških konstrukcijskih stavbnih členov kot so porton, stebri, zunanji hodnik, dekorativni kamniti stavbni členi ... Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (večkotni izzidki z nepravimi koti, stolpiči, tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij kot so grška stebrišča ...) in na strehah objektov (čopi, frčade ...).

Nameščanje modularnih solarnih in fotovoltaičnih sistemov je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehah objektov znotraj naselbinske dediščine ni dopustno, če vplivajo na silhueto naselja ali pomembnejše vedute v naselju ali so iz smeri javnih površin na vizualno izpostavljenih delih objekta, ampak se jih umešča na vizualno neizpostavljenih lokacijah. Umeščanje fotovoltaičnih sistemov na fasade ni dovoljeno.

Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov, razen če tehnično drugače ni mogoče.

Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov.

Povsod, kjer terenske razmere to omogočajo, je priporočena izvedba značilnih kraških zidov (od suhozida do zidu iz klesanih kamnov), vključno z izbiro in načinom uporabe malt, značilno za take gradnje na Krasu. V primeru drugačnih izvedb, npr. v betonu, naj bo vidna stran zidu sestavljena iz lokalnega kamna, ometana ali ozelenjena. Postavitev ograj in opornih zidov v območju površin, potrebnih za preglednost priključkov, križišč in preglednih berm državnih cest ni dovoljena.

S splošnimi in podrobnimi PIP podano oblikovanje je izjemoma lahko tudi drugačno, ko gre za posamezne nestanovanjske objekte, ki jih je možno oblikovati v kontrastu z okoljem, in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti prostorsko dominantno, doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami na prometnih vozliščih, na zaključkih stavbnega niza, v središčih posameznih naselij, pa tudi na izrazito dominantnih legah, vendar vedno ob upoštevanju obstoječih dominant in kvalitet prostora. Za tak poseg je potrebno izdelati idejni projekt, ki vsebuje tudi tri-dimenzionalno predstavitev umestitve objekta v prostor ter pridobiti pozitivno mnenje občinske strokovne službe, pristojne za prostor ter soglasje občinskega sveta.

#### ETAŽNOST

Osnovni kubus stanovanjskih stavb od P+1 do P+2, pri čemer ima drugo nadstropje, ki je neposredno pod streho, svetlo višino notranjega zidu max 1.50 m. Podrejeni volumni pa imajo lahko nižjo etažnost od osnovnega.

#### FASADE

Glavni vhod v stavbo se, če stoji ob pomembnem javnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi. Taka fasada objekta mora biti mestotvorno oblikovana, servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore. Odprti prostori pred stavbami so javni odprti prostori, zato se jih ne sme ograjevati.

#### UREDITEV OKOLICE

Priporočena zasaditev z avtohtonimi ali tradicionalnimi drevesnimi vrstami in grmovnicami. Umestitev objekta in zunanja ureditev naj se prilagajata terenu.

### Tipologija zazidave - Posebnosti

Za stanovanjsko gradnjo na območjih, ki ležijo znotraj območij naselbinske dediščine, veljajo glede oblikovanja objektov določila za SK. Za gradnjo novih objektov BTP večjih od 800 m<sup>2</sup> je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba urbanistično-arhitekturnega natečaja v skladu z določili tega odloka.

Območje delnega OPPN-ja leži izven območja naselbinske dediščine, vendar je zaradi bližine tega območja in oblikovne zaokrožitve območja ki vsebuje spomeniško zaščitene objekte smiselno delno uporabiti določila oblikovanja stanovanjskih objektov za območja SK.

#### ETAŽNOST

- Osnovni kubus stavbe ima etažnost od P+1+podstrešje, v strnjenih jedrih naselij do P+2, pri čemer ima drugo nadstropje, ki je neposredno pod streho, svetlo višino kolenčnega zidu max 1.50 m. Podrejeni volumni imajo lahko nižjo etažnost od osnovnega.

- Klet je možno graditi na vseh območjih stavbnih površin, če terenske razmere to omogočajo. Število kletnih etaž ni omejeno.

- Ohraniti dominantno vlogo dvokapnega višjega dela stavbe s podolžnim tlorisom.
- V primeru, ko je stavba umeščena na naravno raščen teren v naklonu tako, da višinska razlika med dvema vzporednima fasadama premošča eno etažo, je dovoljena vzpostavitev ene dodatne etaže. Taka stavba ne sme biti vidno izpostavljena, prevzemati vloge prostorske dominante ali biti umeščena tako, da okrni značilne vedute na naselje in krajino. Objekti ne smejo izstopati iz silhuite naselja.

#### LEGA OBJEKTOV

- Priporočena je lega objekta na parcelni meji (na primer obodna zazidava parcele objekta, ki omogoča vzpostavitev dvorišča ali ohranjanje obdelovalne kmetijske površine - princip borjača).
- Slediti je potrebno vzpostavljenim grajenim linijam objektov, še posebej ob javnih prostorih.
- Potrebno je upoštevati ščitene vedute. Z gradnjo se ne sme degradirati kvalitetne kompozicije naselja.

#### GABARITI

- Zasnova stavb naj sledi adicijskemu načinu gradnje. Dodajanje stavbnih mas je dovoljeno vzdolž daljše osi stavbe (lahko tudi lomljeno ali zamaknjeno) ali tako, da z osnovno stavbo tvorijo notranje dvorišče (borjač) v obliki črke »L«, »T« ali »U« in da ohranjajo dominantno vlogo osnovnega objekta.
- Kota prtiličja je na terenu nagnjenem do 10 % največ 50 cm nad najnižjo točko terena ob objektu.

#### STREHE

- Osnovna oblika strehe je dvokapnica z enakimi nakloni strešin (izjemoma - pri rekonstrukciji obstoječe večkapne strehe, pri vogalnih stavbah, stavbah, postavljenih pravokotno na ulico so dopustne tudi tri ali štirikapne strehe).
- Strešine podrejenih manjših stavb ali stavbnih delov so lahko enokapnice z glavnemu objektu enakim naklonom strehe. Strehe so lahko tudi ravne, če so izvedene kot terase.
- Sleme strehe je vzporedno z daljšo stranico objekta.
- Naklon strehe od 18° do 22°, izjemoma do 28°.
- Napušča na stranskih, zatrepnih fasadah ni oziroma so kratki (do 40 cm).
- Drugi napušči in zaključki streh so kratki (do 40 cm), daljši napušči so dovoljeni za zaščito balkona ali ganka kot podaljšek strešne konstrukcije ali ločeno s špirovci konzolno vpetimi v zid.
- Barva kritine je opečna.
- Material kritine je opečna kritina - korci ali druga valovita kritina opečne barve podobne strukture kot korci.
- Obstoječe sive skrlate strehe se praviloma ohranja.
- Frčade in čopi niso dopustni.
- Oblikovanje dimnikov naj se zgleduje po kraški tipiki - masivni, dominantno oblikovani.

#### FASADE

- Dovoljeni so beli, sivi in nežni zemeljski fasadni toni. Barva mora biti skladna z izdelano barvno študijo za naselja Občine Komen.
- Vzdolžne fasade so lahko na dvoriščni strani opremljene z gankom ali balkonom, na čelnih fasadah balkoni niso dovoljeni.
- Priporočena uporaba lokalno prisotnih in značilnih materialov ter načinov obdelave (kot kamen, zaglajen mineralni omet grobe ali gladke teksture).

#### OKNA

Na območjih naselbinske dediščine je: za zastiranje oken dovoljena izvedba polken ali drugih senčil, ampak ne rolet, barve stavbnega pohištva naj bodo naravne barve lesa ali umerjeni sivo - zeleno - modri toni.

#### MATERIALI

Zaželena je uporaba lokalno prisotnih materialov in načinov obdelave.

#### UREDITEV OKOLICE

- Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij se mora ohranjati in poudarjati kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij.
- Prepovedane so eksotične rastlinske vrste, zasaja naj se avtohtone ali tradicionalne drevesne vrste in grmovnice.
- Obodni (mejni) zidovi naj upoštevajo tradicionalno strukturo kraškega zidu, ki je navadno zaključen s strešico (korci ali skrle); neskladne izvedbe z nepravilno strukturo niso dopustne. Obstoječi suhozidi se morajo ohraniti. Dovoljena tudi sodobna izvedba zidu, ki po izgledu ne odstopa od tradicionalnega suhozida.
- Objekt in zunanja ureditev se morata prilagoditi terenu. Višinske razlike naj se premosti s travnatimi brežinami ali s podpornimi zidovi.

#### Dimenzioniranje števila parkirnih mest

Pri gradnjah novega objekta in spremembi namembnosti je potrebno na funkcionalni parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne površine in garažna mesta, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.

Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 2 parkirni mesti.

Glede na vrsto objekta je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:

Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov	Število parkirnih mest (PM)
Enostanovanjske stavbe Dvostanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje
Tri- in večstanovanjske stavbe Stanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje
Poslovne in upravne stavbe	1 PM/30 m <sup>2</sup> uporabne površine
Trgovski lokal pod 100 m <sup>2</sup>	1 PM/30 m <sup>2</sup> uporabne prodajne površine / minimalno 2 PM
Trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/80 m <sup>2</sup> uporabne prodajne površine / minimalno 2 PM
Stavbe obrtno servisne dejavnosti	1 PM/30 m <sup>2</sup> uporabne površine / minimalno 2 PM
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM / 4 ležišča
Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/10 ležišč
Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže + 1 PM/tekoči meter točilnega pulta – ne manj kot 5 PM

Poleg navedenega števila PM je za objekte, za katere je potrebnih več kot 10 PM, potrebno zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila po možnosti zaščitena pred vremenskimi vplivi. Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je potrebno za vsakih 1 do 20 PM zagotoviti 1 PM za invalide. V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

### Nezahtevni in enostavni objekti

Za določanje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje.

Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati naslednje splošne prostorske izvedbene pogoje:

– Namembnost: namembnost enostavnih in nezahtevnih objektov naj dopolnjuje namembnost obstoječe pozidave oziroma naj ne bo v nasprotju z dejavnostmi, ki jih dovoljuje namenska raba prostora, določena v prostorskem aktu in naj osnovne namenske rabe prostora ne ovira. Enostavni in nezahtevni objekti niso namenjeni bivanju;

– Oblikovanje: enostavni in nezahtevni objekti s svojo velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne smejo kvariti splošnega videza prostora in v prostoru ne smejo izstopati. Skladni morajo biti z oblikovnimi značilnostmi prostora, v katerega se umeščajo. V primeru dopolnitve obstoječe pozidave naj z oblikovnimi značilnostmi ne odstopajo od že zgrajenih objektov oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov;

– Gradnja na funkcionalni parceli objekta: enostavni in nezahtevni objekti, ki se lahko gradijo le na funkcionalni parceli manj zahtevnega ali zahtevnega objekta, so:

- majne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe zazidave, razen objektov na zelenih površinah,
- mala komunalna ČN - razen mala komunalna ČN kot javna infrastruktura, mala ČN za potrebe dveh ali več stavb in mala komunalna ČN, ki se lahko gradi na nestavnih zemljiščih,
- greznica, razen greznice, ki se lahko gradi na nestavnih zemljiščih.

– Priključevanje na GJI – objekti so lahko samostojno priključeni na omrežja GJI. Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je dopustno graditi v posameznih območjih in površinah namenske rabe ter posebni prostorski izvedbeni pogoji zanje, so določeni v Prilogi 1 OPN odloka.

Če se nezahtevni in enostavni objekti gradijo k osnovni stavbi, mora biti stavba h kateri se gradijo, legalna.

Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varstev in varovanj, je obvezna pridobitev soglasij pristojnih organov.

### Ureditev okolice objektov

Najmanj 30% gradbene parcele mora biti ozelenjena, kar se prikaže v načrtu zunanje ureditve v lokacijskih podatkih projekta za gradbeno dovoljenje. Kot okrasno drevnino in grmovnice se uporabljajo izključno avtohtone vrste. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Višina nasipanja nad raščnim terenom ali globina odkopa v zunanji ureditvi ne sme presegati 1,4 m.

### Ograje, škarpe in podporni zidovi

Ograje višine do vključno 3 m: protihrupne ograje niso dovoljene. Ograje ne smejo prekinjati javnih poti. Povsod, kjer terenske razmere to omogočajo, je priporočena izvedba značilnih kraških zidov – suhozida ali kamnitega zidu, vključno z izbiro in načinom gradnje in uporabe malt, značilnih za take gradnje na Krasu. V primeru drugačnih izvedb naj bo vidna stran zidu sestavljena iz lokalnega kamna, tako da po izgledu ne odstopa od tradicionalnega suhozida ali ometana ali ozelenjena. Oblaganje s kamnom ni dovoljeno. Za postavitve ograj v varovalnem pasu ceste je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste.

Ograja je lahko izvedena kot:

- kamniti zid, izveden skladno z lokalno tipiko gradnje in z uporabo lokalnega kamna. Dovoljena višina take ograje je do 2,5 m.
- druge izvedbe, tudi kovinske ali lesene ograje. Dovoljena višina take ograje je do 1,5 m.

Podporni zid višinska razlika med zemljiščema do 1,5 m: višinske razlike na zemljišču je potrebno premostiti s travnatimi brežinami, ko to ni mogoče pa se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi zidovi. Podporni zidovi morajo biti izvedeni iz naravnega kamna lokalnega izvora. Pri podpornih zidovih, višjih od 1,2 m, je priporočljiva kaskadna izvedba ter intenzivna pozelenitev.

### **Objekti za oglaševanje**

Objekti za oglaševanje do vključno 4 m<sup>2</sup> in do višine vključno 6m: Na zasebnih površinah je za lastne potrebe oglaševanja iz registrirane dejavnosti dovoljeno nameščanje objektov za oglaševanje na poslovnih stavbah in funkcionalnih zemljiščih, kjer se opravlja dejavnost z napisom podjetja, znakom podjetja, zastavami ter oglaševalnimi vitrinami in totemi, pri čemer ne sme biti presežena površina za oglaševanje do 4 m<sup>2</sup> ter višina objektov do 5 m. Splošno določilo: dovoljeni samo panoji, ki so del obstoječih stavb in plakadni stebri.

## **2.2 NAČRT PARCELACIJE**

Funkcionalna parcela predmetnega območja je enovita in ima urejene parcelne meje, celotno območje parcele je v območju stavbnih zemljiščih, dodatna parcelacija območja ni predvidena.

Velikost gradbenih parcel:

– najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stavbe na namenskih rabah CU je 400 m<sup>2</sup>,

Pri določitvi funkcionalnih delov parcele objektov je potrebno 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 funkc. 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;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje;
- zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).

Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih funkcionalnih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju funkcionalne parcele objekta ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne funkcionalne parcele objekta, razen zaradi konfiguracije terena, ki gradnjo onemogoča.

Delitev parcel je tudi možna za potrebe gradnje javne infrastrukture.

Stanovanjski in proizvodni objekti naj se praviloma locirajo v severovzhodni vogal gradbene parcele s čimer pridobimo večje zavetrne in sončne površine na jugo zahodni strani objektov.

## **2.3 ETAPNOST IZVEDBE**

Objekti v celotnem območju OPPN se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo potrebno za priključevanje posamezne etape,
- pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo na območju priključevanja objekta in le ta predana v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

## **2.4 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA**

Enota urejanja v območju OPPN se lahko povsem neodvisno od preostalega dela tertira kot samostojna enota saj ima zagotovljene vse potrebne priključke na GJL in dostop, ravno tako preostali del območja ni odvisen od tega dela. Vplivi s sosednjimi enotami so zanemarljivi, vendar je vseeno ob umeščanju objektov v prostor potrebno poskrbeti predvsem za zvočne bariere (ozelenitev) na zahodni strani in v jugo zahodnem vogalu proti igriščem in cesti Sežana – Štanjel. Zaradi zagotavljanja zasebnosti na predmetni lokaciji je potrebno predvideti hortikulturno ureditev severnega dela parcele nad katerim robom se dviga oporni zid stare šole – hotela (naravna bariera pred nezaželenimi pogledi na zasebno zemljišče). Dovožna pot na vzhodni strani ni toliko prometna in ne povzroča prekomernega hrupa, je pa prisoten vpliv burje s te strani. Osončenost območja ni okrnjeno ravno tako ne bo zasaditev vplivala na sosednja območja saj je zemljišče cca. 3m pod nivojem sosednjih zemljišč.

## 2.5 VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN. S takšnimi odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora, na katere se odstopanja nanašajo. Odstopanja gabaritov so možna v okviru določb.

Odstopanja pri funkciji objektov:

V objektih so možne tudi storitvene dejavnosti ki funkcionalno in vsebinsko smiselno dopolnjujejo turistično in gostinjsko ponudbo. Glede na značaj območja naj se tovrstne dejavnosti dopustijo kot dopolnilne in ne kot prevladujoče.

Odstopanja pri legi in velikosti objektov:

Toleranca pri določanju fiksnih točk za zakoličbo regulacijskih linij je  $\pm 0,50\text{m}$ .

Tlorisni gabariti objektov se lahko prilagajajo glede na velikost gradbene parcele, ob upoštevanju gradbenih linij in gradbenih mej ter drugih omejitev predpisanih v tem odloku in v ostalih veljavnih predpisih, ki urejajo prostorsko načrtovanje.

Odstopanja pri zunanjih ureditvah objektov:

Dovoljena so odstopanja od predvidenih zunanjih ureditev objektov v načrtu Ureditvena situacija (list št. \_\_\_\_\_), pod pogojem, da se ohranja predvideni koncept pozidave.

Odstopanja pri izgradnji komunalne infrastrukture:

Pri prometnih, komunalnih in energetskih ureditvah prikazane v grafičnem delu OPPN listi št. \_\_\_\_\_ so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda. Dopustne so tudi delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev gospodarske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture.

Ob soglasju upravljavca ceste je možno prilagajanje pozicije uvoza na posamezne nivoje gradbene parcele.

Odstopanja ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje in varovanje okolja.

### 3 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA JAVNEGA DOBRA TER NJIHOVE ZMOGLJIVOSTI

Za nemoteno funkcioniranje celotnega območja OPPN ŠT-13 je potrebno zagotoviti ustrezno opremljenost zemljišč za gradnjo znotraj območja OPPN, kar pomeni zagotavljanje dostopov na javno cestno omrežje in komunalne priključke. Zagotoviti je potrebno priključitev vseh javnih infrastrukturnih omrežij v območju (omrežja komunalne, energetske, telekomunikacijske, prometne infrastrukture) na obstoječa in predvidena omrežja gospodarske javne infrastrukture.

Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste. Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse navedene komunalne opreme, se komunalna oprema določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov. Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

#### Varovalni pasovi grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture

Če so varovalni pasovi posameznega infrastrukturnega omrežja, opredeljeni v predpisih, ki določajo te varovalne pasove, drugačni od navedenih v tem odloku, se upošteva določila omenjenih predpisov.

V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav v skladu z določili tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja.

Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

Varovani pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta:	razdalja
regionalna cesta (RC)	15 m
lokalna cesta: (lokalna cesta – LC, zbirna krajevna cesta – LZ, krajevna cesta – LK)	5 m
javna pot (JP)	5 m
državna kolesarska pot (KP)	5 m
državna kolesarska pot (KP)	2 m
Varovani pasovi železniških tirnih naprav znašajo, merjeno od meje progovnega pasu na obeh straneh prog:	razdalja
Železniška proga	100 m
Industrijski tir	50 m
Varovani pasovi gospodarske javne infrastrukture znašajo, merjeno levo in desno od osi voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje:	razdalja
za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV	40 m
za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	15 m
podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	3 m
za nadzemni večsistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	10 m
za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	1 m
razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 0,4 kV	2 m
za vodovod, kanalizacijo, telekomunikacijski vod, drugi vodi lokalne gospodarske javne infrastrukture, merjeno od osi skrajnega voda	3 m
Višine objektov, ki posežejo v varnost zračnega prometa:	razdalja
Objekti višji od 30 m na vzpetinah, dvignjenih za več kot 100 m iz okoliške pokrajine Objekti višji od 100m Daljnovodi in žičnice višji od 75 m Objekti višji od 25 m izven naselij in hkrati znotraj varovalnih koridorjev druge infrastrukture	

Vsa gospodarska javna infrastruktura se mora načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi, tehničnimi normativi ter smernicami.

Vsi posegi na gospodarski javni infrastrukturi in vsi posegi, ki se nahajajo v varovalnem pasu načrtovane gospodarske javne infrastrukture se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.

Omrežja GJI je potrebno medsebojno usklajevati. Potekati morajo tako, da je možno priključevanje vseh objektov v posameznem območju opremljanja ter da je omogočeno nemoteno obratovanje in vzdrževanje komunalne opreme.

Omrežja GJI se praviloma združuje v skupne koridorje, pri čemer je potrebno upoštevati osnovne zahteve glede varnostnih odmikov med vodi gospodarske javne infrastrukture, kot to določajo veljavni predpisi.

Ob gradnji novega ali rekonstrukciji posamičnega obstoječega omrežja GJI je praviloma potrebno v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav GJI, ki zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev, ni več ustrežna.

Globina podzemnih komunalnih vodov in objektov na kmetijskih zemljiščih mora zagotavljati normalno kmetijsko obdelavo. Po izvedeni gradnji komunalnih vodov je potrebno kmetijsko zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje.

Pri načrtovanju javne infrastrukture je treba predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov. Prečkanja vodov z gospodarsko javno infrastrukturo pod strugo potoka morajo biti načrtovana tako, da se ne bo zmanjšala prevodna sposobnost struge vodotoka.

V poselitvenih območjih ter v območjih varstva kulturne dediščine je treba omrežja komunikacijske in elektroenergetske opreme graditi praviloma v podzemni izvedbi, razen če zaradi izjemnih tehničnih primerov, ki morajo biti posebej obrazloženi, takšna gradnja ni možna ali ko posegajo na arheološka najdišča in je s predhodnimi raziskavami ugotovljeno, da tak poseg ni možen. Prav tako se nadzemna omrežja komunikacijske in elektroenergetske opreme ne smejo graditi v vedutnih pasovih na kulturno dediščino.

S predvidenimi rešitvami se obravnava ureditveno območje ŠT-13 Upe2 priključi na vso potrebno infrastrukturo na način, ki omogoča nemoteno funkcioniranje preostalih ureditvenih pomenov v območju OPPN in se v naslednjih fazah izvedbe le ta ustrezno dogradi brez dodatnih posegov v obstoječo infrastrukturo in cestna telesa.

Na celotnem območju OPPN je že izvedena vsa javna infrastruktura, odvod odpadnih vod, odvoz komunalnih odpadkov, napajanje z električno energijo, vodovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava v sklopu javnih poti, kot tudi zagotovljeni dostopi do vseh zemljišč znotraj območja.

### 3.1 PROMETNA UREDITEV

Načrtovane prometnice in obstoječe prometnice, ki so v načrtu za rekonstrukcijo in jim še niso dokončno določene tehnične značilnosti v projektni dokumentaciji, imajo rezervat.

V rezervatu prometnice so dovoljena le vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah ter gradnja v zvezi s komunalnim urejanjem.

Skupne širine rezervatov občinskih cest so:

-30m za lokalne ceste z dvema voznima pasovoma za mešani motorni promet s kolesarskima stezama, hodnikom za pešce, drevoredom in postajališči za javni potniški promet izven vozišča;

-10m za lokalne ceste z dvema voznima pasovoma za mešani motorni promet z enostranskim hodnikom za pešce;

- 6m za lokalne ceste, ki služijo kot dovozi.

Ko se za načrtovane prometnice in obstoječe prometnice, ki so v načrtu za rekonstrukcijo, v idejnem projektu določi tehnične značilnosti, se širina rezervata zmanjša na vrednost, ki jo določi idejni načrt prometnice.

Dimenzija tipskega prečnega profila cestišča se določi upoštevajoč vrsto ceste, prometno obremenitev in projektno hitrost v skladu s pravilnikom o projektiranju cest. Minimalna širina enosmerne kolesarske steze znaša 1,50 m, dvosmerne kolesarske steze 2,50 m, minimalna širina pločnika pa 1,20 m. Minimalna širina zelenega pasu ni določena.

Dimenzijo tipskega prečnega profila cestišča iz prejšnjega odstavka tega člena je mogoče zmanjšati v primeru, če izgradnjo prometnih površin onemogoča legalno zgrajen objekt, ki ga ni mogoče ali smiselno porušiti. Cestni profil se praviloma prilagaja tako, da se na račun širine posameznih pasov ohranjajo vse vrste načrtovanega prometnega omrežja. V primeru zmanjšanja elementov prečnega profila se najprej v sprejemljivem obsegu zmanjša širina cestišča, zatem kolesarske steze in nazadnje pločnika. Če tudi to ni mogoče, se na prometnicah najprej izključi zeleni pas in nato kolesarske steze.

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 potrebno več objektov praviloma priključevati s skupnim priključkom.

Nove slepo zaključene ceste morajo imeti obračališča.

Ob gradnji novih cest oziroma ob rekonstrukciji obstoječih je treba skladno s hierarhijo prometnice v urbanem prostoru zagotoviti ustrezen ulični profil. Vse ceste naj imajo na odsekih skozi naselje pločnike, zbirne ter pomembnejše povezovalne ceste pa tudi kolesarske poti in zeleni, praviloma drevoredni, pas. Ulice naj imajo enotno oblikovano urbano opremo glede na njihovo pomembnost v urbanem prostoru.

Ureditev prometa na obravnavanem območju je obstoječa z glavno regionalno cesto Sežana-Štanjel na zahodnem delu območja in lokalno potjo na vzhodnem delu območja na kateri se priključujejo dovozi s posameznih pod enot obravnavanega območja OPPN z upoštevanjem minimalnih potrebnih površin za poti, umirjanjem prometa znotraj enot in možnostjo intervencijskih dostopov.



OBMOČJE OPPN ŠT-13 - MOŽNE LOKACIJE DVOZNIH POTI IN DOSTOPOV DO POSAMEZNIH ZEMLJIŠČ ZNOTRAJ OBMOČJA

Območje OPPN se danes napaja z regionalne ceste Sežana-Štanjel in lokalne poti, za potrebe območja ni potrebna dodatna izgradnja javnih poti ali širitev le teh saj ni predviden povečan promet ki bi narekoval take posege. Dogradijo se nove dovozne poti in rekonstruira obstoječe, ki se prilagodijo novim in dopolnjenim programom območja. Na tem mestu bi bilo smotno predvideti in urediti tudi območja pešcev in kolesarjev ki tangirajo neposredno na to območje. Rešitev naj sledi minimiziranju površine dostopnih poti hkrati pa s potrebnimi zelenimi površinami in površinami za pešce tvori potrebne intervencijske dostope do osrednjega dela območja, intervencijske površine in območja za evakuacijo ter tudi potrebne krožne poti in obračališča na zaključkih slepih dovoznih poti ter nenazadnje ustrezna ureditev in ozelenitev območij mirujočega prometa.

### 3.2 ODPADNA IN METEORNA KANALIZACIJA

Kanalizacijsko omrežje je namenjeno odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in utrjenih javnih površin. Odvajanje odpadnih vod mora biti urejeno skladno s področnimi predpisi. Male čistilne naprave in nepretočne greznice morajo biti izvedene podzemno in v skladu s predpisi. Praviloma morajo biti locirane na funkcionalni parceli objekta ali na funkcionalni parceli več objektov, če naprava služi več objektom. Vsi individualni sistemi za odvajanje in čiščenje odpadne vode morajo biti redno vzdrževani in evidentirani pri izvajalcu javne službe. Za večja nova območja pozidave je potrebno pred priključitvijo izvesti hidravlični izračun obstoječih vodov in v primeru neustreznosti izvesti obnovo in gradnjo novih vodov. Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Padavinske vode iz objektov in njihovih funkcionalnih površin ni dopustno usmeriti na javne površine. V čim večji meri je potrebno zmanjšati hipni odtok padavinskih vod z urbanih površin tako, da se predvidi njihovo zadržanje pred iztekom v površinske odvodnike. Zlasti v primeru strešne kapnice je priporočeno zbiranje vode v vodnih zbiralnikih (vkopani zbiralniki, nove ali obstoječe štirne) ter njena uporaba kot sekundarnega vira vode.



OBMOČJE OPPN ŠT-13 - OBSTOJEČE IN MOŽNE LOKACIJE PRIKLJUČITVE - ODPADNE VODE

Po zahodnem robu ureditvenega območja v sklopu regionalne ceste in na vzhodnem robu območja v sklopu lokane poti potekata obstoječa voda kanalizacijskega omrežja, ki sta povezana v sklop javne kanalizacije in na čistilno napravo. Objekti obstoječe pozidave znotraj območja OPPN so že ustrezno priključeni na to omrežje.

Predvideti je potrebno dograditev sistema ločene kanalizacije znotraj območja OPPN v sklopu dovoznih poti in priključevanje na obstoječo.

Z geološkimi raziskavami se preverijo razmere za izvedbo ponikovalnih sistemov skladno z določili projektnih pogojev in soglasji pristojnih upravljavcev omrežij v sklopu pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezni objekt. Odvod padavinske vode z utrjenih površin, kjer se odvija motorni promet, je treba speljati preko lovilcev olj v kanalizacijsko omrežje ali v ponikovalnico, oziroma upoštevati področne predpise. Padavinske odpadne vode z drugih utrjenih površin, zelenih površin in streh je treba speljati v ponikovalnico na lastni gradbeni parceli ali meteorno kanalizacijo (ko bo dograjena), oziroma v vodohrane kot alternativni sistem za oskrbo s tehnično vodo (zalivanje vrtov in zelenic, splakovalniki,...).

### 3.3 VODOVODNO OMREŽJE

Javno vodovodno omrežje je namenjeno oskrbi prebivalstva s pitno in sanitarno vodo ter za zagotavljanje požarne varnosti. Oskrba s pitno in sanitarno vodo ter z vodo za zagotavljanje požarne varnosti mora biti urejena skladno s področnimi predpisi. Za večja nova območja pozidave je potrebno pred priključitvijo izvesti hidravlični izračun obstoječih vodov in v primeru neustreznosti izvesti obnovo in gradnjo novih vodov. Hidrante je potrebno praviloma umeščati izven javnih povoznih ali pohodnih površin.



OBMOČJE OPPN ŠT-13 - OBSTOJEČE IN MOŽNE LOKACIJE PRIKLJUČITVE NA OBSTOJEČO VODOVODNO OMREŽJE

Primarni vod obstoječega vodovoda poteka na zahodni strani območja v sklopu regionalne ceste in na vzhodnem robu območja v sklopu lokane poti. Obstoječi objekti znotraj območja OPPN so ustrezno priključeni na to omrežje.

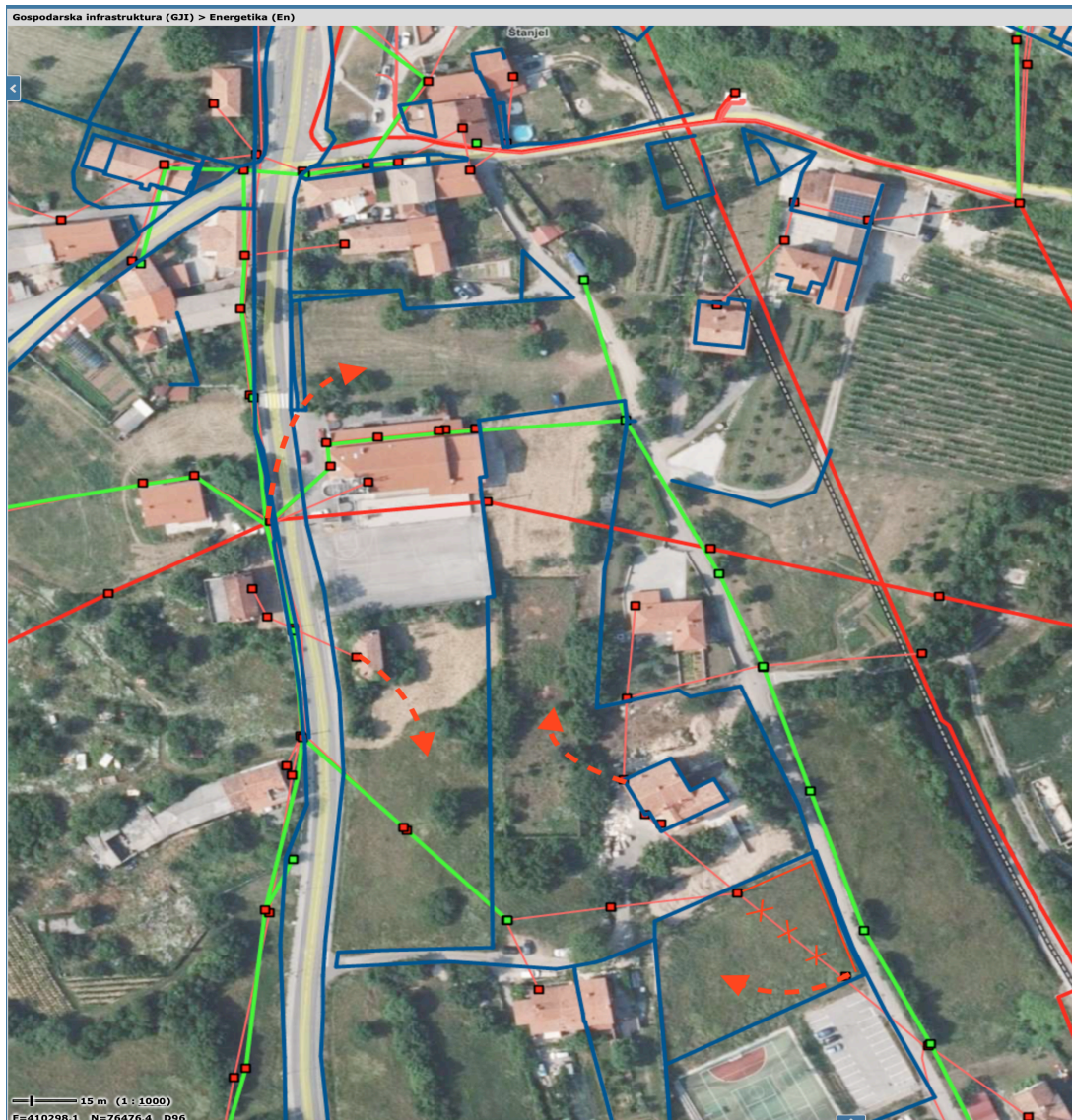
Na vodovodno omrežje morajo biti priključeni vsi načrtovani objekti v območju v skladu s pridobljenimi smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora. Posege v območju tras javnega vodovodnega omrežja, objektov in naprav je mogoče izvajati le ob soglasju upravljavca vodovodnega sistema.

Za potrebe OPPN se javno vodovodno omrežje dogradi z novimi priključki na obstoječe vodovodne vode. Večji uporabniki tehnoloških vod morajo uporabiti zaprte tehnološke sisteme za recikliranje vode, zaradi manjše porabe pitne vode in zmanjšanja količin odpadnih voda, ravno tako se priporoča tudi za zasebne odjemalce zbiranje meteornih vod v internih vodohramih za potrebe tehničnih vod (zalivanje vrtov in zelenic, splakovalniki,...). Merilno mesto posameznega odjemalca naj bo na javno dostopnem mestu ob dovozni poti v talni izvedbi z ustrezno zaščito proti zmrzovanju.

Za potrebe gašenja požara se v območju na vodovodno omrežje vgradijo nadzemni hidranti lomljive izvedbe. Interno hidrantno omrežje mora biti krožno povezano in vezano na javni vod za odjemnim mestom.

### 3.4 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Elektroenergetsko razdelilno omrežje napetostnega nivoja 20 kV in manj mora biti na območju naselij praviloma zgrajeno v podzemni izvedbi, razen če to zaradi terenskih, tehničnih ali drugih razlogov, kot je varovanje kulturne dediščine, to ni možno. Na področjih, ki so predvidena za gradnjo novih objektov in območjih, kjer je napetost nezadostna, je potrebno izvesti ojačitve obstoječega omrežja oziroma zagotoviti lokacije za nove transformatorske postaje in trase za priključne vode. Transformatorske postaje morajo biti v primeru gradnje večjih objektov sestavni del objekta ali arhitekturne kompozicije objektov.



OBMOČJE OPPN ŠT-13 - OBSTOJEČE ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE IN JAVNA RAZSVETLJAVA

Elektroenergetsko omrežje na območju OPPN je izvedeno in primerno za dograditev. Preko osrednjega dela območja je speljan SN nadzemni vod in NN nadzemni vodi na katere so priključeni obstoječi objekti znotraj območja.

Vsi novo načrtovani objekti v območju OPPN morajo biti priključeni na elektroenergetsko omrežje v skladu s pridobljenimi smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora. Treba je ščititi rezervate daljnovodov. Posege v varovalnih pasovih daljnovodov je možno izvajati le v soglasju z upravitelcem električnega omrežja.

Širjenje niskonapetostnega omrežja za potrebe novogradenj kot tudi obstoječih objektov v območju OPPN in vzpostavitve polnilnih postaj za električne avtomobile na severu območja naj predvidi ustrezno kapaciteto transformatorske postaje (preverba kapacitete obstoječe transformatorske postaje na zahodni stani območja). Predlaga se ukinitvev nadzemskih vodov. Za oskrbo novih in obstoječih objektov predvidenega ureditvenega območja z električno energijo se tako zemeljsko elektroenergetsko omrežje dogradi s pripadajočim niskonapetostnim zemeljskim omrežjem do posameznega odjemnega mesta. Merilno mesto posameznega odjemalca naj bo na javno dostopnem mestu ob dovozni poti v sklopu ograje ali konzolno prostostoječe.

### 3.5 JAVNA RAZSVETLJAVA

Javne površine na območjih naselij morajo biti opremljene z javno razsvetljavo, skladno s funkcijo in pomenom posamezne površine in okoliških objektov. Prednostno se gradijo do objektov družbene javne infrastrukture.

Znotraj ureditvenega območja OPPN na javnih površinah in v sklopu javnih cest na vzhodnem in zahodnem robu območja je obstoječa javna razsvetljava.

Javno razsvetljava se gradi na način, da se zagotovi minimalne vrednosti srednje osvetljenosti v skladu s tehničnimi predpisi. Pri izgradnji javne razsvetljave je treba dosledno upoštevati predpise, standarde in priporočila glede preprečevanja svetlobnega onesnaženja in glede zmanjševanja porabe električne energije. Izven strnjenih naselij znotraj varovanih območij narave, se javna razsvetljava lahko postavlja le izjemoma, v skladu z varstvenimi režimi. Reklamna osvetlitev na varovanih območjih ni dovoljena.

### 3.6 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Komunikacijsko omrežje, razen brezžičnih sistemov, mora biti praviloma izvedeno s podzemnimi kabli v kabelski kanalizaciji. Zunaj strnjenih območij poselitve je dopustna obnova nadzemnih vodov.

Objekte in naprave mobilne telefonije je potrebno praviloma umeščati v prostor tako, da se združujejo v obstoječe ali načrtovane infrastrukturne koridorje in naprave.

Za zagotovitev kar najmanjših možnih vplivov na okolico je treba objekte in naprave mobilne telefonije načrtovati tako, da je v čim večji meri preprečena vidna izpostavljenost antenskih objektov in naprav in da je vpliv na vidne kvalitete prostora čim manjši. Antenski objekti in naprave se pri umeščanju na druge obstoječe objekte zakrivajo in prilagajajo tako, da skupaj z njimi tvorijo usklajeno arhitekturno celoto. Oblikovanje objektov mora biti čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani in krajinski tipologiji ter naravnim danostim prostora, okolico objekta pa je treba ozeleniti. Pri umeščanju telekomunikacijskih objektov in naprav v urbanih območjih je treba prioritarno izkoristiti območja in objekte, namenjene trgovsko-nakupovalni, industrijski in poslovni dejavnosti, v stanovanjskih območjih pa jih je treba vključevati na obstoječe sisteme infrastrukture ali v njihovo neposredno bližino (npr. kotlovnice, dimniki, stolpi).

Pri gradbenih posegih, ki posežejo v trase obstoječih telefonskih naprav, je treba predvideti njihovo prestavitev ali zagotoviti njihovo zaščito.

Telekomunikacijsko omrežje je zgrajeno preko celotnega območja OPPN ki se po potrebi dogradi tudi za potrebe optičnih vodov do posamezne gradbene parcele.

### 3.7 ODSTRANJEVANJE ODPADKOV

Komunalne odpadke je potrebno zbirati na način, ki ga določi izvajalec javne službe v skladu s predpisi.

Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri novogradnjah lahko v objektu ali na funkcionalni parceli objekta, h kateremu pripada. Locirano naj bo na utrjeni površini z odtokom in zaščiten pred vremenskimi vplivi.

Odjemno mesto mora biti dobro prometno dostopno, zunaj prometnih površin, na utrjeni površini z odtokom, zaščiten pred vremenskimi vplivi in oblikovano kot del urbane opreme naselja. Odjemno mesto je praviloma oddaljeno največ 10 metrov od transportne poti, dostop do njega pa mora biti svetle širine min 3 metre in svetle višine min 4 metre. Če je dostop slepa ulica, mora imeti obračališče.

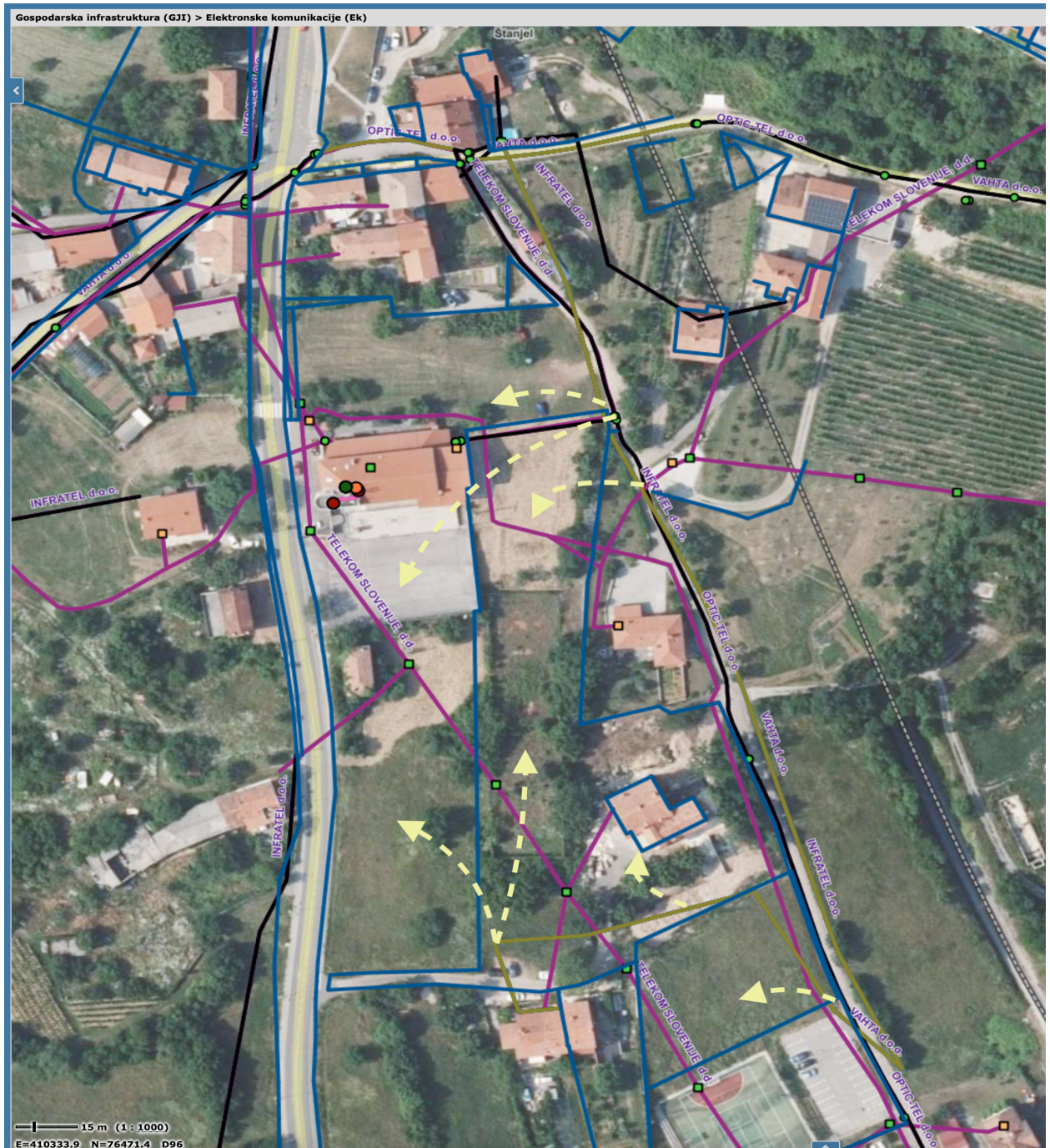
Zbirni center za odpadke mora biti zaradi dobre dostopnosti umeščen v bližini pomembnejših cest in mora biti ograjen. Nevarni odpadki se do njihove predaje pooblaščenemu podjetju ali do odvoza na odlagališče nevarnih odpadkov skladiščijo v območju proizvodnih in obrtnih obratov, kjer so nastali, ter v posebnih, namensko zgrajenih skladiščih. Lahko se zbirajo tudi v ustrezno urejenih zbirnih centrih.

Za ločeno zbiranje odpadkov se v skladu s predpisi na primerno dostopnih mestih na utrjenih javnih površinah locirajo zbiralnice odpadkov (ekološki otok). Ekološki otoki so praviloma razporejeni tako, da zajemajo gravitacijsko območje največ 300 prebivalcev.

Odstranjevanje komunalnih odpadkov je organizirano ob obeh dovoznih cesta ob robu območja ter ob obstoječih objektih znotraj območja OPPN.

Komunalne odpadke je treba zbirati v smetnjakih na za to posebej določenem prostoru. Pri večjih povzročiteljih komunalnih odpadkov se predvidijo ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov. Pri odstranjevanju komunalnih odpadkov je treba upoštevati:

- odjemna in zbirna mesta, ki se določijo na osnovi veljavnih predpisov, morajo biti dobro prometno dostopna in ne smejo biti na prometni površini,
- odjemno oziroma zbirno mesto mora biti praviloma na funkcionalnem zemljišču povzročitelja komunalnih odpadkov.
- odjemno oziroma zbirno mesto mora biti na utrjeni površini, praviloma zaščiteno z nadstrešnico ali v senci, opremljeno z vodo za občasno čiščenje in odtokom z lovilcem olj. Posebne odpadke je dovoljeno skladiščiti v območju proizvodnih obratov le v posebnih namensko zgrajenih skladiščih do končne dispozicije na deponiji posebnih odpadkov.



OBMOČJE OPPN ŠT-13 - OBSTOJEČE TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE IN MOŽNE RAZŠIRITVE

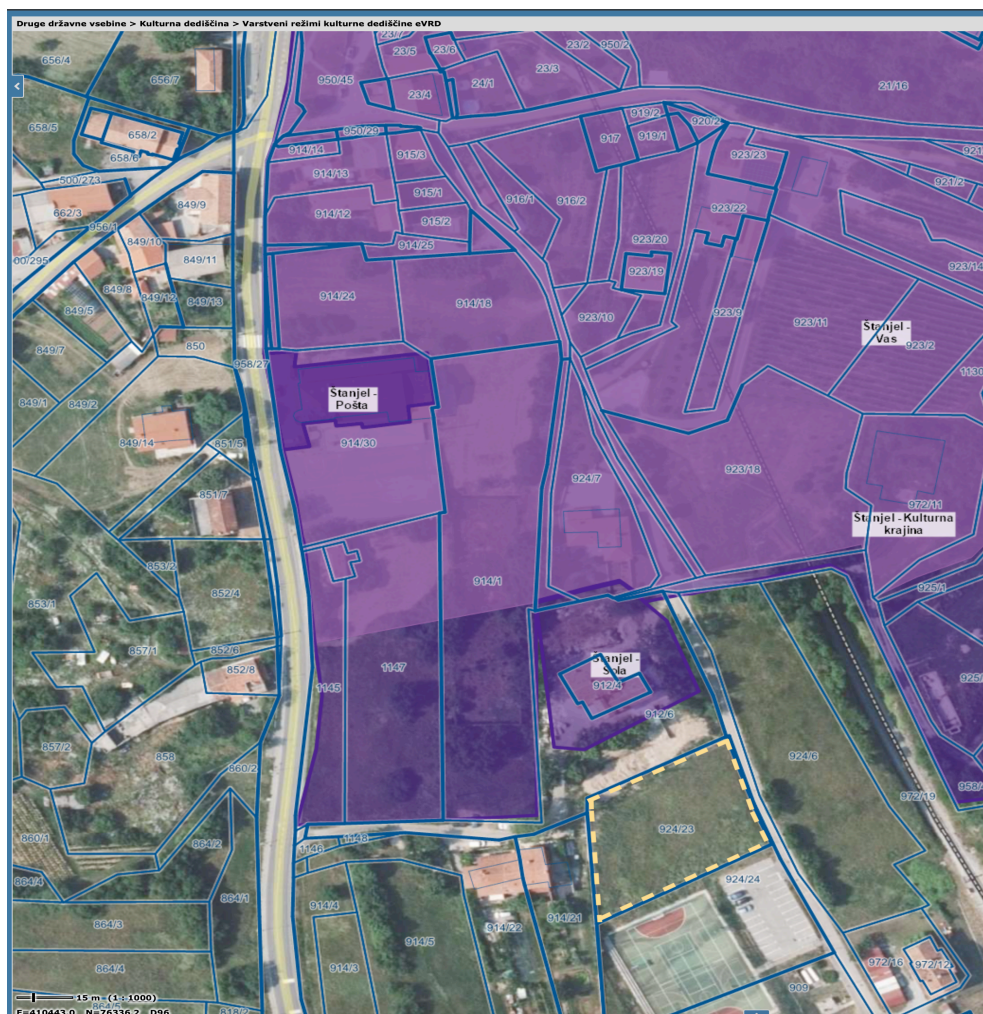
## 4 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARŠTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARŠTVOM PRED POŽAROM, VARŠTVO ZDRAVJA

### 4.1 CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Del območje OPPN spada pod kulturno krajino – Štanjel, Štanjel vas, Štanjel Pošta in Štanjel Šola – spomenik. Predmetni del območja – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel ni v nobenem varstvenem režimu. Posegi v prostor morajo slediti projektnim pogojem pristojnih soglasodajalcev.



## 4.2 VAROVANJE OKOLJA, NARVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

### Varstvo narave

V času gradnje je na območju pričakovanih naravnih vrednot (Karbonati in Kras) ob nepredvidenem odprtju podzemne jame ali brezna ali najdbi fosilov lastnik zemljišča, na katerem je bil najden mineral ali fosil ali odprta jama, ali fizična ali pravna oseba, ki izvaja dejavnost med katero je prišlo do najdbe, dolžan začasno ustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave. Na podlagi odločbe ministrstva zagotovi organizacija, pristojna za ohranjanje narave, dokumentiranje, ovrednotenje in morebitno fizično zavarovanje vhoda v jamo.

Del območje OPPN spada pod krajinski park Štanjel. Na obravnavanem območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Posegi v prostor morajo slediti projektnim pogojem pristojnih soglasodajalcev.



### **Varovanje in izboljšanje okolja**

Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih ter druge prostorske ureditve so dopustne, če ne povzročajo večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene. Namestitvev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).

Na obravnavanem območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel predvideni posegi ne predvidevajo večjih motenj v okolju kot so s predpisi dovoljene, ravno tako bodo nameščene naprave zavarovne pred motečimi vplivi na okolje.

### **Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem**

Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje je za varstvo narave pred škodljivim delovanjem svetlobnega onesnaževanja, varstvo varovanih prostorov pred motečo osvetljenostjo zaradi razsvetljave nepokritih površin, varstvo ljudi pred bleščanjem, varstvo astronomskih opazovanj pred sijem neba in za zmanjšanje porabe električne energije virov svetlobe, ki povzročajo svetlobno onesnaževanje, treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja in glede zmanjševanja porabe električne energije.

Namestitvev novih obcestnih svetilk izven strnjanih 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. Reklamna in okrasna osvetlitev naj se na varovanih območjih časovno omeji.

Prepovedana je trajna uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste in oblike, mirujočih ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

Na območju OPPN je obstoječa javna razsvetljava v sklopu regionalne ceste in lokalne poti ter deloma znotraj območja katera praviloma ne povzroča svetlobnega onesnaževanja okolja. Na predvideni lokaciji posega – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel ni predvidenih dodatnih širitvev javne razsvetljave. Razsvetljava znotraj obravnavanega območja pa mora slediti zahtevam predmetnih predpisov, projektnim pogojem pristojnih soglasodajalcev.

### **Varstvo zraka**

Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

Pri načrtovanju gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih objektov se za način ogrevanja prednostno načrtuje uporaba obnovljivih virov energije ali soprodukcija toplote in električne energije z visokim izkoristkom.

Na območjih z redko poselitvijo se načrtuje individualna energetska oskrba in pri tem pospešuje uporaba obnovljivih virov energije, predvsem biomase.

Za večja razvojna območja, ki se bodo urejala z OPPN, je treba proučiti možnosti za izgradnjo sistemov daljinskega ogrevanja na biomaso oziroma zagotavljanje vsaj dela energije za delovanje objektov iz obnovljivih virov energije. Če izgradnja lokalnih sistemov daljinskega ogrevanja oziroma zagotavljanje dela energije iz obnovljivih virov zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možna, je to potrebno obrazložiti in utemeljiti v postopku sprejemanja OPPN.

Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:

- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
- spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
- zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika ali z biomaso.

Območje OPPN ni izpostavljeno onesnaženju zraka ali slabi prevetrenost prostora. Pri novogradnjah v predmetnem območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel bo potrebno slediti zahtevam pasivne gradnje in predvideti uporabo sodobnih tehnoloških sistemov za učinkovito rabo energije, vgrajevati energetske varčne naprave s čim manjšimi izpusti v zrak kot tudi pridobivanjem toplote in električne energije z visokim izkoristkom iz obnovljivih virov energije.

### **Varstvo voda**

Na območju urejanja ni evidentiranih vodotokov, vodnih in priobalnih zemljišč.

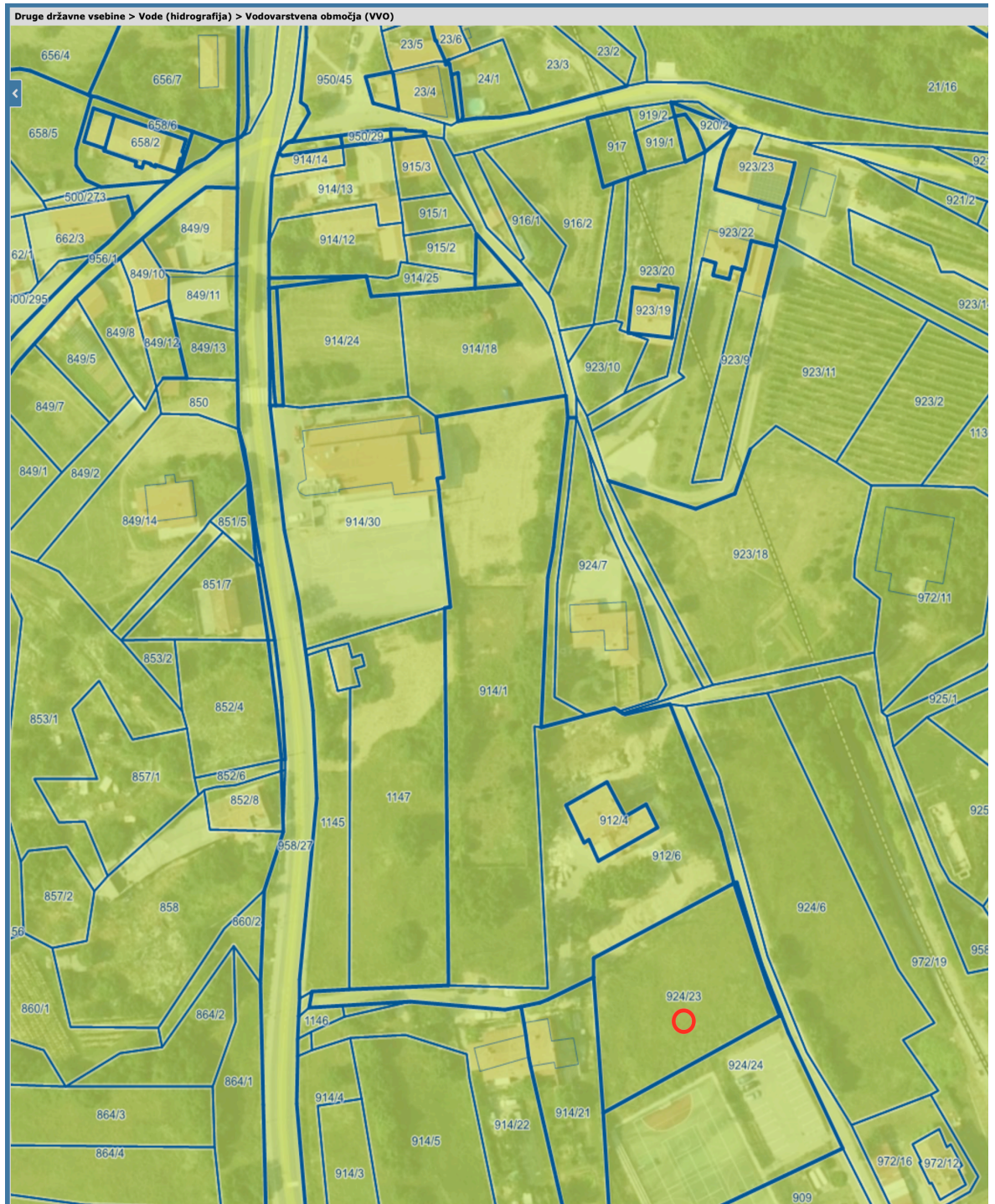
### **Varstvo vodnih virov**

Vse obstoječe vodne vire je treba varovati pred onesnaženjem in drugimi posegi v prostor v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov.

Za gradnjo in druge prostorske ureditve na vodovarstvenih območjih je treba upoštevati državne in občinske predpise, ki se nanašajo na ta območja.

Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za vode.

Celotno območje OPPN spada pod Vodovarstveno območje – občinski nivo, naziv VB-4, kategorija IV. Varstveni režim, ostalih varstvenih in varovanih območij ni na predmetni lokaciji. Obravnavano območje – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel se nahaja znotraj vodovarstvenega območja z oznako VB-4 v katerem ni predvidenih objektov in dejavnosti, ki bi imele škodljive vplive na podtalnico in vodne vire, vseeno pa je potrebno dosledno upoštevati projektne pogoje pristojnih soglasodajalcev.



### Varstvo tal in reliefa

Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba upoštevati predpise s področja varstva tal. Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba v največji možni meri ohranjati reliefne oblike ter urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo. Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč. Vrtača in kraških jam se ne zasipa.

Območje OPPN je v večini ravno z minimalnimi nakloni. Predmetnem območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel je bolj nagnjeno od ostalega območja in je vzporedno z lokano potjo višinsko nagnjeno za cca. 3 m. S predvideno zazidavo se ohranja spodnji nivo terena ter z objekti umeščenimi v vogal območja ustvari dvonivojski relief – za objekti se ohrani trenutni višji nivo terena.

### 4.3 OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Območje OPPN in območje urejanja ne leži na ogroženem območju. Na obravnavanem območju ni naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena je pa glede na klimatske razmere v poletnih mesecih velika požarna ogroženost.

#### Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Gradnje in prostorske ureditve morajo biti izvedene tako, da zagotavljajo pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru naravne ali druge nesreče.

Na požarno ogroženih območjih je priporočen odmik objekta od gozda 30 m, razen če je med objektom in gozdom cesta, ustreza za kamionski promet.

Območje urejanja – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel ni ogroženih območij.

#### Erozijska in plazljiva območja

Na območju urejanja ni evidentiranih vodotokov. Območje ni erozijsko ogroženo. Po razpoložljivih podatkih območje ni poplavno ogroženo, niti niso prisotna plazljiva območja.

#### Območje potresne ogroženosti

Objekti morajo biti protipotresno zasnovani in grajeni v skladu s cono potresne ogroženosti.

Na celotnem območju OPPN je geološka sestava terena K?,PC – Spodnji in srednji del liburnijskih skladov – temno siv gost apnenec. Projektni pospešek tal na celotnem območju je 0,200g. Zasnovani objekti na predmetnem območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel bodo sledili sodobnim trendom protipotresne gradnje skladno s cono potresne ogroženosti in veljavnim tehničnim smernicam.

#### Poplavno območje

Na območju urejanja ni evidentiranih vodotokov. Po razpoložljivih podatkih območje ni poplavno ogroženo.

#### Varstvo pred požarom

Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Pri načrtovanju gradenj in prostorskih ureditev je potrebno upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov ter z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Za ravnanje v primeru požara je treba zagotoviti najmanj:

- odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve,
- prometne manipulacijske poti oziroma površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Gradnje in prostorske ureditve morajo zagotavljati dovoz do vodotokov, hidrantov in bazenov s požarno vodo.

Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom.

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

Predvideni poseg v območju– parcela št. 924/23, k. o. Štanjel ne bodo vplival na varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambo. Novozgrajeni objekti so višinsko omejeni na dve etaži nad terenom, odmiki med objekti bodo v skladu s predpisi o požarni varnosti. Dovozne poti, ki so hkrati urgentne poti so ustrezne širine z radiji več kot 11,5 m ter omogočajo obračanje, ob njih so predvideni protipožarni hidranti.

## 4.4 VAROVANJE ZDRAVJA

### Arhitektonske ovire

Pri gradnjah in vseh prostorskih ureditvah se mora zagotoviti njihova uporaba za gibalno ovirane osebe, skladno s predpisi in dobro prakso.

Predviden poseg v območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel bo prvestveno zajemal namestitvene kapacitete za gibalno ovirane osebe saj take ponudbe ni na Krasu. Tudi preostali deliobjekta kot tudi okolica bo prilagojena za neoviran dostop in funkcioniranje.

### Varstvo pred hrupom

Glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa so določene stopnje varstva pred hrupom, ki zagotavljajo varovanje pred onesnaženjem okolja s hrupom za posamezne površine C – Območja centralnih dejavnosti:

III. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih so dopustni z vidika hrupa manj moteči posegi v okolje;

V posamezna območja se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom.

Pri umeščanju stanovanjskih območij in drugih dejavnosti v bližino obstoječih virov hrupa je potrebno z načinom gradnje oziroma s protihrupnimi ureditvami in ukrepi zagotoviti ustrezen nivo hrupa za predvidena območja.

Pri gradnji novih objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest je treba gradnje objektov načrtovati z aktivno zaščito pred hrupom, z zaščito oken ali fasade.

Območje OPPN meji regionalno cesto in lokalno pot. Za območje je predpisana III. stopnja varovanja pred hrupom. Predviden poseg v območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel bo prvestveno zajemal namestitvene kapacitete v pritličnem delu objektov in usmerjene proti vzhodu-jugu in bodo funkcijsko ter lokacijsko ločene od stanovanjskega dela ki bo v nadstropni etaži in usmerjen na jug in zahod. Temu bo sledila tudi zvočna izolativnost posameznih delov objektov. Potrebno pa bo zagotoviti zvočno bariero proti regionalni cesti ter deloma proti lokalni poti.

### Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Z gradnjo objektov ali naprav ter razmestitvijo dejavnosti, ki so vir elektromagnetnega sevanja, se ne sme povzročiti preseganje obremenitev okolja, ki jih določajo predpisi o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju. Za pridobitev dovoljenja za gradnjo ali rekonstrukcijo objekta, ki je vir sevanja, je potrebno izpolnjevati pogoje, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

I stopnja varstva pred sevanjem velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. I območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju.

Z namenom zagotovitve nemotene izvajanja gospodarskih javnih služb prenosa in distribucije električne energije se s projektnimi pogoji lahko predpišejo določene obveznosti in ravnanja investitorja ali nosilca dejavnosti, s katerimi se zagotovi, da gradnja ali izvajanje dejavnosti ne bo vplivala na varno in zanesljivo obratovanje elektroenergetskega omrežja, med drugim je to lahko predložitev dokazila, da vrednosti elektromagnetnega sevanja ne presegajo mejnih vrednosti, določenih s predpisi, ki urejajo varstvo pred elektromagnetnim sevanjem v naravnem in življenjskem okolju in da bo objekt zgrajen v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov.

Na območju OPPN je več povzročiteljev elektromagnetnih sevanj saj vodi še vedno potekajo nadzemeljsko. Ker je območje glede na namensko rabo umeščeno v območje I. stopnje varstva pred sevanjem je prvenstveno treba poskrbeti da se vsi vodi ustrezno zaščitijo in izvedejo v podzemni izvedbi. Predviden poseg v območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel je izpostavljen elektromagnetnim sevanjem saj prečno čez parcelo poteka NN nazemeljski vod. Z OPPN aktom se predvidi da vsi nizkonapetostni elektroenergetski vodi so v zemeljski izvedbi, ter se omenjeni vod prestavi na rob parcele.

### Zagotavljanje ustreznega osončenja

Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi.

Območje OPPN je redko pozidano in je zato dobro osončeno in prevetreno. Predviden poseg v območju – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel bo zajemal pozidavo na severnem in vzhodnem robu območja, znotraj območja bo večja ozelenjena površina in bo tako omogočena naravna sončna osvetljenost objektov z vseh strani, z ustreznimi odmiki od sosednjih parcel in vmesnimi prekinitvami pozidav pa tudi zračnost in prevetrenost. Na sosednje objekt ni vpliva osončenja saj je predmetno območje za 3-9m nižje od preostalega območja ravno tako je območje naravno osončeno saj je zastrto le s severne strani – stara šola (hotel).

## 5 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

### 5.1 OSNUTEK OPPN

Na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN **Upe-2** za del območja ŠT-13 (\_\_\_\_\_ št. \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_) se je pripravil osnutek prostorskega akta, dne \_\_\_\_\_ posredovan za smernice nosilcem urejanja prostora in dne \_\_\_\_\_ posredovan predlog akta za pridobivanje mnenj:

ZAP. ŠT.	NASLOVNIK	Vrsta / področje	Prejeto	Številka prejete odločbe smernice / MNENJA
1	<b>RS MOPE, Sektor za okoljske presoje</b> Langusova 4, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.mope@gov.si">gp.mope@gov.si</a> 01/ 478 71 74	Odločba / <b>ODLOČBA</b> celovita presoja vplivov na okolje		
2	<b>RS MNVP, Zavod RS za varstvo narave,</b> Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.mnvp@gov.si">gp.mnvp@gov.si</a> 01/ 230 55 00	Smernice / <b>MNENJE</b> ohranjanja narave		
3	<b>RS MNVP, Direkcija RS za vode,</b> Sektor za presojo dok.In VP) Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.drsv@gov.si">gp.drsv@gov.si</a> 01/ 478 31 40	Smernice / <b>MNENJE</b> vodovarstveno območje		
4	<b>RS MZI, Direkcija RS za infrastrukturo</b> Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.mzi@gov.si">gp.mzi@gov.si</a> 01/ 478 80 00	Smernice / <b>MNENJE</b> železnic		
5	<b>RS MKGP, Direktorat za kmetijstvo</b> Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.mkgpi@gov.si">gp.mkgpi@gov.si</a> 01/ 478 91 28	Smernice / <b>MNENJE</b> kmetijska zamljišča,		
6	<b>RS MZ, Direktorat za javno zdravje</b> Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.mz@gov.si">gp.mz@gov.si</a> 01/ 478 60 01	Smernice / <b>MNENJE</b> javno zdravje		
7	<b>RS MK, (ZVKDS OE, Delpinova ulica 16 5000 Nova Gorica)</b> Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana <a href="mailto:tajnistvo.ng@zvkd.si">tajnistvo.ng@zvkd.si</a> <a href="mailto:gp.mk@gov.si">gp.mk@gov.si</a> 01 369 59 00 05/ 330 84 50	Smernice / <b>MNENJE</b> bližina kulturna krajina		
8	<b>RS MO, Uprava RS za zaščito in reševanje,</b> Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana <a href="mailto:urszr@urszr.si">urszr@urszr.si</a> <a href="mailto:glavna.pisarna@mors.si">glavna.pisarna@mors.si</a> 01/ 471 22 11 01/ 471 33 22	Smernice / <b>MNENJE</b> zaščita in reševanje		
9	<b>RS MDP, Direktorat za digitalno infrastrukturo</b> Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.mdp@gov.si">gp.mdp@gov.si</a> 01/ 478 86 51	Smernice / <b>MNENJE</b> javna komunikacijska omrežja		
10	<b>Telekom Slovenije, PE Koper - področje telekomunikacij</b> Kolodvorska 9, 6000 Koper <a href="mailto:info@telekom.si">info@telekom.si</a> 01/ 234 10 00	Smernice / <b>MNENJE</b> telekomunikacije		
11	<b>Kraški vodovod Sežana d.o.o.,</b> Bazoviška cesta 6, 6210 Sežana <a href="mailto:info@kraski-vodovod.si">info@kraski-vodovod.si</a> 05/ 731 16 60	Smernice / <b>MNENJE</b> kanalizacija, vodovod		
12	<b>ELEKTRO PRIMORSKA d.d.,</b> Distribuci. enota Nova Gorica Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica <a href="mailto:info@elektro-primorska.si">info@elektro-primorska.si</a> 05/ 339 66 00	Smernice / <b>MNENJE</b> elektro oskrba		
13	<b>OBČINA KOMEN, Občinska gospodarska javna služba</b> Komen 86, 6223 Komen <a href="mailto:obcina@komen.si">obcina@komen.si</a> 05/ 731 04 50	Smernice / <b>MNENJE</b> občinske ceste, javna razsvetljava		

### 5.2 DOPOLNJEN OSNUTEK OPPN IN JAVNA RAZGRNITEV

Na podlagi prejetih smernic se je pripravil dopoljen osnutek, v katerem so upoštevane smernice posameznih nosilcev urejanja prostora, kar je razvidno tako v grafičnem kot tekstualnem delu odloka. Tako pripravljen akt se je razgrnil. Javna razgrnitev je trajala od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ med javno razgrnitvijo je bila dne \_\_\_\_\_ opravljena javna obravnava. Pripomb ni bilo podanih na javni razgrnitvi in ni potrebe do zavzetja strokovnih stališč. Predlog akta je podan v prvo branje občinskemu svetu Občine Komen in posredovan v mnenja pristojnim nosilcem urejanja prostora. Na podlagi Odločbe Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje, za izdelavo OPPN **Upe 2** za del območja ŠT-13 ni potrebna izdelava celovite presoje vplivov plana na okolje.

### 5.3 DOKONČANJE POSTOPKA

Pridobljena so pozitivna mnenja NUP. Akt je sprejel občinski svet na \_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ skladno s statutom občinskega sveta. Akt je objavljen v uradnem listu RS št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_.

### 5.4 PREDLOG SKLEPA O ZAČETKU PRIPRAVE OPPN

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP in 23/24) in 30. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16) župan Občine Komen sprejema

#### SKLEP

#### **o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Štanjel –ureditev cone Kobal – del enote urejanja prostora z oznako ŠT-13**

##### **1. člen (Splošna določila)**

S tem sklepom se prične postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Štanjel – ureditev poslovno stanovanjskega območja za del območja enote urejanja ŠT-13 (v nadaljnjem besedilu OPPN-del).

##### **2. člen (Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN)**

Območje predvidenega OPPN-del predstavlja nepozidane površine na skrajnem južnem delu enote urejanja ŠT-13, ki se nahajajo v bližini osrednjega trga v Štanjelu.

Za območje predvidenega OPPN je po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18, v nadaljevanju OPN) opredeljena namenska raba zemljišč CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. OPN za območje predvideva pripravo občinskega prostorskega načrta.

Razlog za pripravo OPPN-del je izkoriščanje zazidljivih površin območja za širitev turistične in gostinske dejavnosti ter zagotavljanje stanovanjskih kapacitet za lastne potrebe investitorja.

##### **3. člen (Območje)**

Območje OPPN-del obsega južni del enote urejanja prostora ŠT-13. Vključuje območje na današnji dan veljavne parcele št. 924/23, k.o. Štanjel.

Območje OPPN-del meri približno 1817 m<sup>2</sup>.

Načrtovanje na območju OPPN-del, ki predstavlja le del območja enote urejanja ŠT-13, ne bo oviralo kasnejšega načrtovanja na preostalem delu enote z vidika urejanja prometne in druge gospodarske infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.

##### **4. člen (Način pridobitve strokovnih rešitev)**

Podlaga za pripravo OPPN-del bodo strokovne rešitve, pripravljene na podlagi prikaza stanja prostora, na podlagi prostorsko izvedbenih pogojev in usmeritev za pripravo OPPN iz občinskega prostorskega načrta. V kolikor se ugotovi, da je potrebno izdelati dodatne strokovne podlage, se jih izdelata med postopkom.

##### **5. člen (Roki za pripravo OPPN in njegovih posameznih faz)**

Predvidene faze in roki sprejemanja OPPN-del po uveljavitvi tega sklepa:

	Faza	Rok
1	Priprava osnutka OPPN-del	60 dni
2	Pridobitev prvih mnenj NUP	30 dni
3	Pridobitev odločbe glede potrebnosti izvedbe CPVO	21 dni
4	Priprava dopolnjenega osnutka OPPN-del	30 dni
5	Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka in javna obravnava OPPN	30 dni

6	Zavzetje stališč do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek OPPN	45 dni
7	Priprava predloga OPPN-del	30 dni
8	Pridobitev drugih mnenj NUP	30 dni
9	Priprava usklajenega predloga OPPN-del	30 dni
10	Obravnava in sprejem odloka na OS	30 dni
11	Objava odloka OPPN-del	15 dni

Navedene faze ter roki predstavljajo oceno in so odvisni od odzivnosti in zahtev nosilcev urejanja prostora oziroma od vseh sodelujočih v postopku izdelave OPPN-del.

V primeru obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, se terminski plan ustrezno prilagodi.

#### 6. člen

##### (Nosilci urejanja prostora pri pripravi OPPN)

Predvideni nosilci urejanja prostora v postopku priprave OPPN-del so:

- MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana; poslati po mailu na naslov: gp.mope@gov.si (za področje: okolja, energetike, trajnostne mobilnosti)
- MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; poslati po mailu na naslov: gp.mnvp@gov.si (za področje: prostorskega razvoja, ohranjanja narave, voda, rudarstva)
- MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana; poslati po mailu na naslov: gp.mzi@gov.si (za področje: cest)
- MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana; poslati po mailu na naslov: gp.mkgp@gov.si (za področje: gozdarstva, lovstva)
- MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana; poslati po mailu na naslov: gp.mz@gov.si (za področje: javnega zdravja)
- MINISTRSTVO ZA KULTURO, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana; poslati po mailu na naslov: gp.mk@gov.si (za področje: kulturne dediščine)
- MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana; poslati po mailu na naslov: glavna.pisarna@mors.si (za področje: obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom)
- MINISTRSTVO ZA DIGITALNO PREOBRAZBO, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana; poslati po mailu na naslov: gp.mdp@gov.si (za področje: javnih komunikacijskih omrežij)
- Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper (telekomunikacije)
- Kraški vodovod Sežana d.o.o., Bazoviška cesta 6, 6210 Sežana (vodovod in kanalizacija)
- Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica (energetika)
- Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen (ceste).

V primeru, da se v postopku priprave OPPN ugotovi potreba po vključitvi dodatnih nosilcev urejanja prostora, se le-te vključi.

#### 7. člen

##### (Obveznosti financiranja priprave akta)

Finančne obveznosti priprave OPPN-del prevzame investitor – lastnik zamljiške parcele.

#### 8. člen

##### (Začetek veljavnosti sklepa)

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.: 3503-0003/2024-7

Komen, dne :18.10.2024

Župan  
Občine Komen  
**Erik Modic** l.r.

OBJAVA Uradni list RS, št. 94/2024, z dne : 30.10.2024