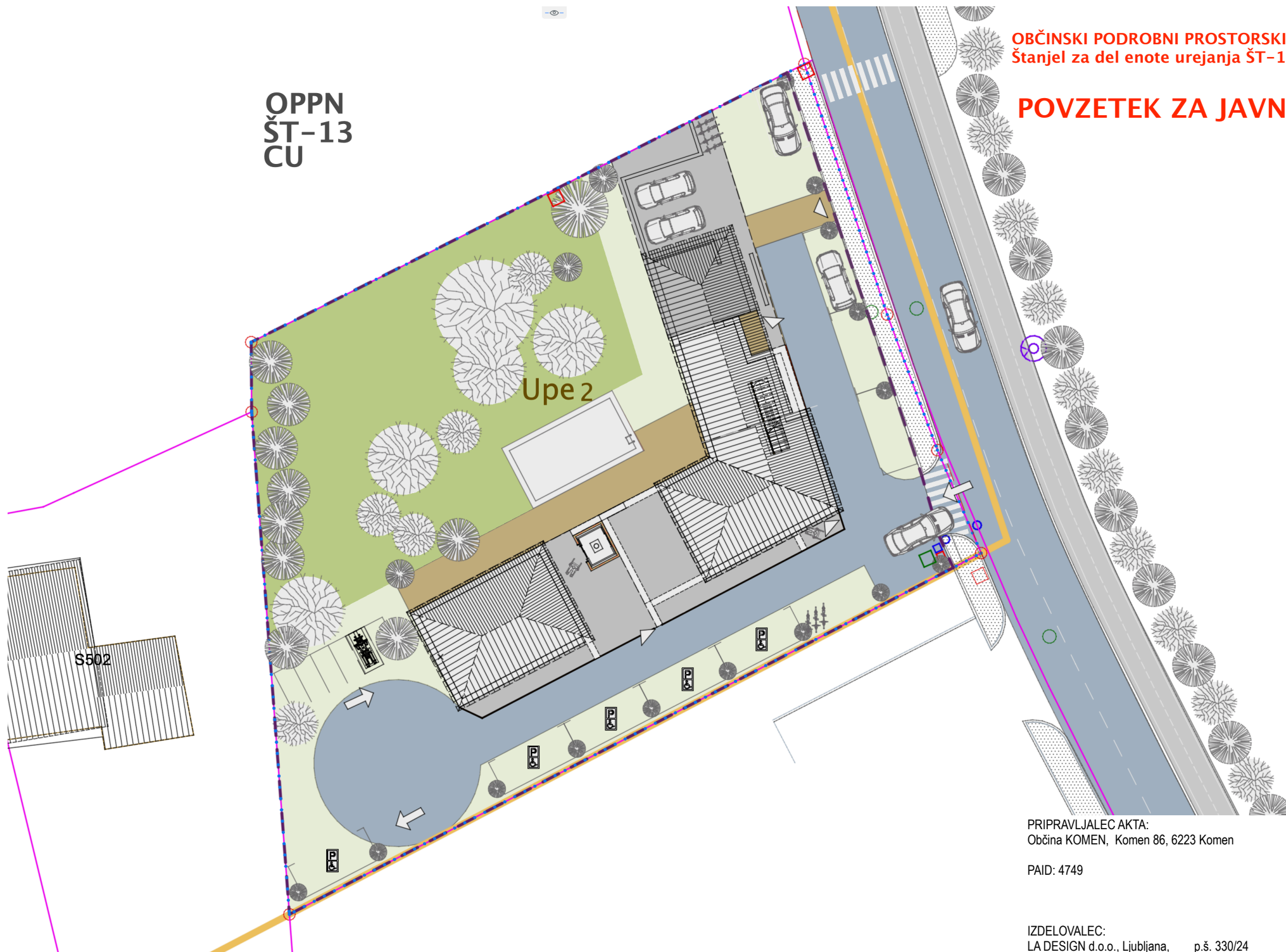


OPPN
ŠT-13
CU

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
Štanjel za del enote urejanja ŠT-13, Upe 2

POVZETEK ZA JAVNOST



PRIPRAVLJALEC AKTA:
Občina KOMEN, Komen 86, 6223 Komen

PAID: 4749

IZDELOVALEC:
LA DESIGN d.o.o., Ljubljana, p.š. 330/24

maj 2025

A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA Štanjel, del ŠT-13, Upe 2



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) je prostorski izvedbeni akt, s katerim se določajo merila in pogoji za posege v prostor. Z OPPN se ne spreminja namenska raba zemljišč določena s prostorskim planom občine, ampak le podrobnejša namenska raba. Z OPPN se določajo konkretne – projektne rešitve za posamezne posege ali ureditve. OPPN je podlaga za izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).

Investitor in lastnik predmetnega zemljišča je podal pobudo za izdelavo OPPN – načrtovanje novih kapacitet za turistično/gostinsko dejavnost investitorja in stanovanjskih kapacitet za lastne potrebe ter celovita regulacija območja glede na predvidene širitve naselja in povezave s sosednjimi območji, načrtovanje priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 675101.

Ureditveno območje OPPN v Štanjelu zajema zemljišče znotraj enote urejanja prostora z oznako ŠT-13, Po podrobni namenski rabi v celoti opredeljeno kot Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. Urejevalna pod enota-2 (Upe-2) se nahaja na jugo-vzhodnem vogalu območja in zajema zemljiško parcelo št. 924/23 k.o. 2416 Štanjel v velikosti 1817 (3) m². Območje je na severni strani omejeno z visokim podpornim zidom ob stari šoli, na južni strani s športnim igriščem in parkirišči, vzhodno stran omejuje dovozna pot JP 675101 in zahodno stran obstoječa stanovanjska pozidava. Del urejanja je neodvisen od preostalega območja OPPN in ga je možno obravnavati posamično.

Znotraj ureditvenega območja OPPN ŠT-13, Upe-2 podrobnejša namenska raba opredeljuje predvsem gradnjo za potrebe turizma oz. gostinstva, ureditev parkovnih in rekreacijskih površin ter spremljajočih dejavnosti, ki lahko dosega do 50% BTP posameznega glavnega objekta. Dovoljene so vse vrste gradnje, odmiki in lega objektov sledi določilom OPN Komen, faktor zazidanosti je 0,5, faktor zelenih površin je 0,3. Etažnost objektov je od K+P+1 do K+P+2, N2 višino notranjega zidu max 1.50 m. Podrejeni volumni pa imajo lahko nižjo etažnost od osnovnega. Lega objektov na obrobju parcel – princip borjača, zasnova naj sledi adicijskemu načinu gradnje. Osnovni objekt streha dvokapnica z enakimi nakloni strešin od 18° do 22°, izjemoma do 28°. Sleme strehe je vzporedno z daljšo stranico objekta. Strešine podrejenih manjših stavb ali stavbnih delov so lahko enokapnice ali ravne. Napuščev ni ali so kratki (do 40 cm), daljši napušči so dovoljeni za zaščito balkona, terase, vhoda ali ganka. Barva kritine osnovnega objekta je opečna. Ravne strehe so lahko ozelenjene, zastekljene ali v beli, sivi in nežni zemeljski mat barvi. Frčade in čopi niso dopustni. Oblikovanje dimnikov naj se zgleduje po kraški tipiki. Barva fasade v beli, sivi in nežni zemeljski fasadni toni. Vzdolžne fasade so lahko opremljene z gankom ali balkonom. Priporočena uporaba lokalno prisotnih in značilnih materialov ter načinov obdelave. Priporočena zasaditev z avtohtonimi ali tradicionalnimi drevesnimi vrstami in grmovnicami.

Dostop tvori obstoječa javna pot ob šoli. Novi objekti se priključijo na novo dograjeno komunalno infrastrukturo, ki bo potekala v sklopu dovoznih poti in s priklopi na obstoječo infrastrukturo na glavni javni poti ki se razširi za pločnik pešcev in kolesarsko pot (voda, elektrika, fekalna in meteorna kanalizacija, plin in javna razsvetljava,...)

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve in javne razprave je predstaviti vsej zainteresirani javnosti dopolnjeni osnutek za prostorske ureditve dela območja Upe 2 znotraj ureditvenega območja OPPN Štanjel, ŠT-13 v Občini Komen, ter pridobiti morebitne pripombe na razgrnjen predlog.

D. SPREJETJE OPPN

Po pridobitvi pozitivnih mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora občinski svet sprejme usklajen predlog odloka, ki se ga objavi v uradnem glasilu ter prične veljati, kot je določeno v sprejetem odloku.