

načrt:

Občinski podrobni prostorski načrt Boškič

predmet: **OBRAZLOŽITEV**

1. Uvod

Občina Brda pripravlja občinski podrobni prostorski načrt za del območja enote urejanja prostora KOJ-04 in KE-23 (OPPN). OPPN se imenuje po ljudskem toponimu Boškič.

Naročnik OPPN je zasebni.

Območje se nahaja ob naselju Gonjace. Občinski prostorski načrt občine Brda (OPN; Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/11, 44/17, 25/18, 21/19 in 21/22) določa obveznost urejanja v EUP KOJ-04 z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.



Območje obsega parc. št. 100, 101 in del 99/1 k.o. 2290 Kojško, na površini 1,38 ha.

V EUP KOJ-04 se nahaja tudi parc. št. 122. Ker lastnik te parcele ni izkazal interesa za vključitev v predmetni OPPN, ta zemljišča niso vključena v območje OPPN. Zasnova ureditve v območju OPPN upošteva tudi preveritev možnosti pozidave dela stavbnega zemljišča, ki ni vključeno v OPPN. Ta zemljišča se bo lahko komunalno opremilo s priključki na infrastrukturo območja OPPN.

V območje OPPN je vključen tudi del EUP KE-23. Zaradi reliefnih danosti območja stavbnih zemljišč so te površine potrebne za izvedbo dovozne ceste do posameznih gradbenih parcel.

OPN ne določa posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za to območje.

Namenska raba prostora je SK - površine podeželskega naselja; namenjena je kmetijam, dopolnilnim dejavnostim in bivanju

Območje je povsem nepozidano. Površina je zaraščena z drevjem.

Območje je komunalno povsem neopremljeno. Območje urejanja preči vodovod in nadzemni vod

elektronskih komunikacij.

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

Za potrebe napajanja posameznih stavb bo treba, pretežno v sklopu poteka javne poti, zgraditi infrastrukturo: vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in komunikacijsko omrežje.

2. Zasnova ureditve

V območju OPPN je določenih 6 gradbenih parcel, trasa notranje ceste in ostale površine, ki se ohranijo v obstoječem (naravnem) stanju.

Na vsaki gradbeni parceli se dopusti gradnja ene eno- ali dvostanovanjske hiše.

Območje se komunalno oprepi z vodovodom, kanalizacijo odpadnih padavinskih voda, sistemom za ravnanje z odpadnimi fekalnimi vodami, omrežjem elektronskih komunikacij, cesto in elektroenergetskim omrežjem. V skladu z navodili upravitelja komunalnih odpadkov se uredi ravnanje z odpadki. Uredijo se tudi priključni vodi za komunalno opremo v skladu z navodili upraviteljev.

Izdelana je strokovna podlaga Idejna zasnova arhitekturne ureditve območja OPPN, Studio 3 d.o.o., št. 816-2-23, april 2025,

3. Geologija

Izdelano je Geološko geomehansko poročilo, Geologija d.o.o. Idrija, geološke raziskave in projektiranje, št. 5680-123/2024-01, datum junij 2024, ki ga je treba upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju.

4. Varstva, varovanja in podobno

V območju ni evidentiranih varstvenih režimov.

V delu območja je varovalni pas državne ceste, vodovoda in elektronskih komunikacij.

Območje se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

Območje se nahaja v občutljivem območju – beloglavi jastreb (močno občutljivo območje).

5. Skladnost z OPN

Skladno z OPN je območje namenjeno stanovanjski gradnji. Oblika območja stavbnih zemljišč za stanovanjske površine ne omogoča racionalne zasnove gradbenih parcel ob hkratni umestitvi cestnega priključka do vseh predvidenih gradbenih parcel.

V primeru umestitve notranje ceste izključno na stavbno zemljišče, v zgornjem delu območja OPPN ne bi bilo mogoče oblikovati gradbenih parcel stavb. Zaradi tega se v tem zoženem delu (širina je v najožjem delu samo 13,8 m) dovozna cesta umesti ob rob stavbnega zemljišča. Cesta v tem delu zato poteka po območju, ki je po namenski rabi gozdno zemljišče. OPN določa dopustne posege na teh površinah v 48.a in 51.a členu. V 51.a členu, ki določa dopustne posege na gozdnih zemljiščih, dovozne ceste niso omenjene. 48.a člen, ki določa splošno dopustne posege, pa dopušča gradnjo cestnega omrežja na nestavbnih zemljiščih, če je to predvideno v karti »*Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture*«. Ta dovozna cesta na navedeni karti ni označena.

Stavbna zemljišča je treba opremiti z vso predpisano infrastrukturo, kot to določa tudi strateški del OPN. 14. člen določa, da »*na stavbnih zemljiščih, ki so načrtovana za bodoče - novo opremljanje ali preurejanje, je potrebna predhodna celovita ureditev prometne, komunalne, energetske infrastrukture in zvez.*«.

Zasnova v OPPN sledi namenu OPN, pomeni pa formalno neskladje do določb v odloku. Ker se OPPN pripravlja po enakem postopku kot OPN in ker so v pripravo OPPN vključeni vsi dotični nosilci urejanja

prostora oziroma upravljavci infrastrukture, ni sporno, če se vsebine prostorskega načrta v podrobnem načrtu določijo bolj natančno od vsebin v OPN. Ker se območje ureja z OPPN, ki je bolj specialen predpis glede na OPN, je v postopku njegove priprave ustrezno preučiti tudi bolj racionalne prostorske rešitve v okviru sprejemljivih odstopanj. S tem se sledi osnovnemu namenu OPN, ki je racionalno urejen prostor.

6. Infrastruktura: cesta

Cestni priključek na javno cesto se izvede na mestu sedanjega priključka poljske poti na cesto. Lokacija priključka omogoča ustrezno preglednost v obeh smereh.

Priporočen profil notranje ceste je asfaltno ali betonsko vozišče v širini 3,5 m in obojestranski pas širine vsaj 0,8 m izveden v drugačnem tlakovanju (kamen ali betonski tlakovci). Ta obojestranski pas je namenjen srečevanju nasproti vozečih vozil in nemotoriziranemu prometu. Namen takšnega profila je umirjanje prometa. V zgornjem delu ceste se izvede obračališče za osebna vozila (med gradbenima parcelama št. 4 in 5). V spodnjem delu ceste se uredijo parkirna mesta za obiskovalce. V tem delu se cesta izvede tako, da se omogoči dovoz do parc. št. 122.

Pri dimenzioniranju povoznih površin je treba upoštevati, da so tla zmrzlinško neodporna, hidrološki pogoji pa ugodni. Globina prodiranja mraza hm znaša 40 cm. Debelina voziščne konstrukcije naj bo minimalno $H_{min} = hm \cdot 0,7 = 28 \text{ cm}$. Končno debelino se določi z upoštevanjem prometnih obremenitev.

Tamponski sloj se izvede iz zmrzlinško odpornega tamponskega drobljenca granulacije 0/32 mm. Na planumu tampona mora biti dosežena zbitost vsaj $E_{vd} = 40 \text{ MN/m}^2$.

Pri izvedbi naj se izvaja geomehanski nadzor, ki preverja sestavo tal in meri utrjenost voziščne konstrukcije z dinamično ploščo.

7. Infrastruktura: vodovod

Območje preči javni vodovod, ki povezuje vodovod v državni cesti in raztežilnik. Raztežilnik se nahaja na sosednji parc. št. 102. Primerno je, da se raztežilnik na obstoječi lokaciji odstrani in nadomesti na drugi lokaciji. Predlaga se lokacija na parc. št. 99/1. Trasa novega vodovoda od novega raztežilnika do priključka pri obstoječem raztežilniku se lahko izvede preko parc. št. 92/1 pretežno po trasi obstoječe poljske poti in ob njej, tako da se zagotovi nagib vodovoda od novega raztežilnika do priključka pri obstoječem raztežilniku. Trasa, kot je prikazana na risbi 7a, sledi terenu tako, da je omogočen ustrezen naklon.

Vodovod, ki preči območje, se odstrani. Nov vodovod v območju poteka pretežno po trasi nove ceste. Povezava vodovoda med traso ceste in novim glavnim vodom se izvede tik ob meji med sosednjima gradbenima parcelama.

Odstranitev obstoječega raztežilnika ni pogoj za izvedbo načrtovanih ureditev v območju OPPN. Nujna pa je predstavitev vodovoda, ki sedaj preči območje, in sicer tako, da se nova trasa izvede na meji med sosednjima gradbenima parcelama.

Izdelana je strokovna podlaga, ki jo je izdelal mag. Muriz Kadribašić, univ. dipl. inž. grad. IZS G-3484, št. 816-3-23, datum december 2025.

8. Infrastruktura: kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje še ni predvideno.

Odpadne fekalne vode se ustrezno prečistijo v malih bioloških čistilnih napravah za vsako posamezno ali več gradbenih parcel. Prečiščene vode se ponika v območju gradbene parcele.

Odpadne padavinske vode se prvenstveno ponika oziroma zadržuje v območju posamezne gradbene parcele. Presežne vode, ki jih ni mogoče ponikati v območju gradbene parcele, se lahko vodi v nov kanalizacijski vod, ki se izvede v trasi nove notranje ceste. Iztek kanalizacije se izvede s ponikalnim poljem v območju spodnjega dela ceste. Za presežne vode se lahko uporabi tudi obstoječe propuste pod državno cesto.

Vsi objekti morajo imeti urejeno dreniranje zalednih voda (drenaže v višini temeljev ali v dnu nasipnega sloja; podložni beton, drenažna cev fi 150, drenažni zasip ovit s filcem, kontrolni jaški).

Predlaga se izvedba ureditve enotne fekalne kanalizacije za celotno območje. Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov. V primeru individualnega reševanja se za fekalne vode zgradi mala čistilna naprava.

Odpadne vode iz čistilne naprave, meteorne vode iz objekta, dvoriščnih površin in drenaž se odvaja razpršeno oz. razpršeno ponika. Gradnja točkovnih ponikovalnic zaradi nizke vodoprepustnosti flišnih tal ni priporočljiva. Potrebno je urediti ponikalno polje v nasipu skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2, z drenažnim materialom 32/150. Ponikalni objekt mora biti primerno (vsaj 7 m) oddaljen od temeljev objektov.

V kolikor je sprejemljivo, naj se za celotno območje izvede skupna meteorna kanalizacija z iztokom v površinski vodotok.

Priporočljivo je zbiranje meteorne vode za ponovno uporabo (zalivanje, sanitarno vodo), s tem se bodo zmanjšali hipni (maksimalni) dotoki v kanalizacijski sistem in ponikovalna polja.

Za določitev ponikalnih sposobnosti je potrebno v fazi DGD/PZI izvesti ponikovalne poskuse.

9. Infrastruktura: komunalni odpadki

V območju parkirnih mest za obiskovalce v spodnjem delu notranje ceste se lahko uredi ekološki otok za komunalne odpadke.

10. Infrastruktura: elektroenergetsko omrežje

Napajanje z električno energijo se lahko uredi z uporabo trase elektrovida, ki napaja vodovodni raztežilnik na parc. št. 102. Obstoječi priključek se lahko doinstalira za potrebe uporabnikov v območju OPPN. Povezava do obstoječega priključka se izvede preko obstoječe poljske poti in prečanjem območja OPPN ob meji med sosednjima gradbenima parcelama. Preostali razvod se izvede v trasi načrtovane notranje ceste. Elektro omarica za potrebe priključkov v območju se postavi ob javni cesti, tako da je do nje omogočen dovoz.

11. Infrastruktura: elektronske komunikacije

Območje preči nadzemni telekomunikacijski vod. Nadzemni vod v območju OPPN se odstrani in nadomesti s kabelsko kanalizacijo, ki se jo izvede v trasi nove notranje ceste. Izven območja ceste se novi vod izvede ob parcelni meji. Telekomunikacijska omarica za potrebe priključkov v območju se postavi ob javni cesti, tako da je do nje omogočen dovoz.