



POBUDA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN) KOJ-12

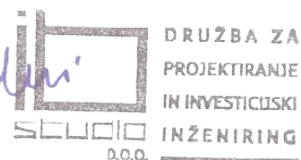
Koper, marec 2025

POBUDA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA (OPPN) KOJ-12

Pobudnik: Klet Brda z.o.o. Dobrovo
Zadružna cesta 9
5212 Dobrovo

Pripravljaljec: OBČINA BRDA
Trg 25. maja 2
5212 Dobrovo v Brdih

Izdelovalec: IB STUDIO, d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper



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



Projektant: Maša Širca, abs.arh.

Številka
naloge: 54/23

Identifikacijska
številka:

Kraj in datum: Koper, marec 2025

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	4
2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	6
3	OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA	17
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	19
5	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN.....	21
6	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NRAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM.....	21
7	SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN.....	22
8	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM SD OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ.	22
9	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	23
10	PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN	24

GRAFIČNE PRILOGE

- 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
- 2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
- 3 Območje na DOF
- 4 Ureditvena situacija
- 5 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro

1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Investitor podaja pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta KOJ-12 (v nadaljevanju OPPN), za parcele št. 339/2, 339/3 in 306-del, vse k.o. 2290 Kojsko, kjer želi urediti manjšo stanovanjsko sosesko z varovanimi stanovanji ter vrstnimi in enodružinskimi hišami.

Ureditveno območje OPPN obsega okvirno 1,4 ha in zajema celotno enoto urejanja prostora (EUP) KOJ-12, ki je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19, 21/22; v nadaljevanju OPN) opredeljena kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

Z OPPN se spremeni podrobnejša namenska raba prostora v zahodnem delu EUP KOJ-12, natančneje na območju B in C, iz podrobnejše namenske rabe CU v SS (splošne stanovanjske površine), skladno s 130. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3).

Občina Brda se kot značilno podeželsko območje z razpršeno poselitvijo, vinogradniško krajino in bogato kulturno dediščino vse bolj sooča z demografskimi in stanovanjskimi izzivi. Starajoče se prebivalstvo, omejena dostopnost primernih stanovanj ter odseljevanje mladih generacij negativno vplivajo na vitalnost številnih naselij. Hkrati pa se pojavlja vse večje zanimanje za bivanje v naravnem in kakovostnem okolju, kar Brda kot območje z visoko kakovostjo življenja tudi omogočajo.

Obstoječi stanovanjski fond v številnih naseljih je energetske neučinkovit, prostorsko neprimeren ali preprosto nezadosten glede na sodobne bivalne potrebe. Povpraševanje po novogradnjah, zlasti po enostanovanjskih hišah, narašča tako med lokalnim prebivalstvom kot med potencialnimi priseljenci, vključno s povratniki iz urbanih središč in tujine. Pomanjkanje zazidljivih parcel, neustrezno prostorsko načrtovanje ter stroški obnove obstoječih objektov dodatno ovirajo razvoj.

Na podlagi analiziranih demografskih trendov, stanja obstoječega stanovanjskega fonda ter prostorskih značilnosti je očitno, da v Občini Brda obstaja realna in dolgoročna potreba po razvoju novih enostanovanjskih, individualnih hiš. Namen razvoja mora biti spodbujanje naselitvenega potenciala območja, zagotavljanje stanovanj mladim družinam ter ohranjanje vitalnosti lokalnih skupnosti v skladu z načeli trajnostnega prostorskega razvoja.

Brda imajo prostorski in strateški potencial za postopno in trajnostno širitev poselitve v obliki individualnih stanovanjskih objektov. Zato je ključno, da se v prostorske akte vključi ustrezne rezerve stavbnih zemljišč ter omogoči pogoje za gradnjo sodobnih, trajnostnih enostanovanjskih hiš, zlasti v naseljih, kjer je zagotovljena osnovna infrastruktura in ustrezna prometna dostopnost.

Predvidena soseska je razdeljena na tri območja:

- **območje A:** Načrtovan je objekt z varovanimi stanovanji in dnevnim centrom ali trgovino, lekarno in manjšo kliniko ali drugimi dejavnostmi, skladno z namensko rabo;
- **območje B:** Uredi se 5 novih gradbenih parcel, velikosti od 192 do 324 m², namenjenih gradnji enostanovanjskih vrstnih hiš ter dve gradbeni parceli, velikosti 302 in 446 m², namenjeni gradnji enostanovanjskega dvojčka. Možna je tudi gradnja enega niza vrstnih hiš čez celotno območje.
- **območje C:** Predvidena je ureditev 7 novih gradbenih parcel, velikosti od 504 do 815 m², namenjenih gradnji enostanovanjskih ali dvostanovanjskih hiš. Dopustna je tudi gradnja na parcelni meji (enostanovanjski dvojček).

Na območju urejanja se tako lahko pridobi 15 parcel za gradnjo. Do novih gradbenih parcel in objektov se mora zgraditi nova interna napajalna cesta, ki se naveže na obstoječo regionalno cesto R2-402/1426 Solkan – Gonjače.

Investitor je zainteresiran za ureditev nove stanovanjske soseske. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Pobudnik predlaga Občini Brda pripravo in sprejem OPPN.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

Pravna podlaga priprave OPPN:

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili ZUreP-3 in z Občinskim prostorskim načrtom Občine Brda.

1.2 OCENA STANJA

Območje OPPN KOJ-12 se nahaja v središču razloženega naselja Kojsko in obsega parcele št. 339/2, 339/3 in 306-del, vse k.o. 2290 Kojsko. Trenutno je na območju vinograd.

Območje urejanja na severu, zahodu in jugozahodu meji na vinograde, južno in severovzhodno na površine podeželskega naselja, vzhodno pa ga omejuje regionalna cesta R2-402/1426 Solkan – Gonjače.



Slika 1: Območje predvidenega OPPN na OF posnetku (vir: <https://pis.eprostora.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

OPN Občine Brda določa, da je za urejanje EUP KOJ-12 potrebno sprejeti OPPN. Skladno z namensko rabo se območje OPPN nameni centralnim dejavnostim in bivanju.

Interes investitorja je, da se območje začne prostorsko urejati.

1.3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Namen priprave OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo objektov ter spremljajočih objektov, parcelacijo območja, zunanjo ureditev ter ureditev prometne, okoljske, energetske, komunalne ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

1.4 PREDLOG

Pobudnik predlaga Občini Brda pripravo in sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN, kakor izhaja iz pobude.

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

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju ZUreP-3.

2.1 SKLADNOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM OBČINE BRDA (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19, 21/22)

Namenska raba

Osnovna namenska raba: **C – območja centralnih dejavnosti**

Podrobnejša namenska raba: **CU – osrednja območja centralnih dejavnosti**

Enota urejanja prostora (EUP): **KOJ-12**

Predpisan način urejanja: **OPPN**

CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

Dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti:

- Osnovna dejavnost:
 - terciarne in kvartarne dejavnosti,
 - bivanje,
 - obrtne dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje in zunanjih deponij.

Osnovna namenska raba: S – območja stanovanj
Podrobnejša namenska raba: SS – splošne stanovanjske površine

Dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti:

- Dopustne so naslednje vrste posegov v prostor:

- Utemeljitev:** Območje OPPN se nameni oskrbnim, zdravstvenim in socialnim dejavnostim ter bivanju. Predvidena ureditev in umestitev objektov je skladna z veljavnim OPN. Na zahodnem delu EUP KOJ-12 se spremeni podrobnejša namenska raba prostora v SS. Območje OPPN ne sega na območja državnih prostorskih izvedbenih aktov.

2.2 SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

23. člen

(pravila za načrtovanje poselitve)

(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:

1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:
 - nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture,
 - razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture,
 - upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;
2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:
 - izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
 - načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
 - sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;
 - s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja;
3. za zagotavljanje učinkovite in enakovredne dostopnosti:
 - razvijati sklenjeno omrežje pešpoti, ki mora omogočati čimbolj učinkovito dostopnost zlasti do objektov družbene infrastrukture, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
 - razvijati sklenjeno omrežje kolesarskih poti z upoštevanjem čim krajših povezav,
 - z razvojem učinkovitega omrežja javnega potniškega prometa zmanjševati odvisnost od avtomobilskega prometa,
 - zagotavljati petminutno peš dostopnost iz območij stanovanj, mešanih območij, posebnih območij ter območij družbene infrastrukture do postajališč javnega potniškega prometa,
 - omogočati dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov;
4. za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo:
 - omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru,
 - s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja;
5. za zagotavljanje konkurenčnosti naselij v širšem prostoru:
 - razporeditev dejavnosti načrtovati tako, da so funkcionalne povezave med njimi čimbolj učinkovite,
 - zagotavljati zadostno količino in ustrezno strukturo zemljišč za gradnjo;
6. za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč:
 - poselitvena območja širiti na zemljišča, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč,
 - v delih naselij, ki so ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora,
 - sanirati območja kulturne dediščine,
 - zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje,
 - zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda,

- za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih protipoplavnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo,
 - za obstoječa poselitvena območja na območjih, ogroženih zaradi industrijskih nesreč, zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo;
7. za ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot:
- omogočati povezanost habitatov v poselitvenih območjih z naravo zunaj teh območij,
 - načrtovati prostorske ureditve tako, da niso past ali ovira za živali prostoživečih vrst, ki so prilagojena na življenje v poselitvenih območjih,
 - omogočati živalim prostoživečih vrst, ki so prilagojene na življenje v poselitvenih območjih, preživetje z ohranjanjem zelenih površin, dreves, skupin dreves, voda ali objektov, ki so njihov življenjski prostor;
8. za ohranjanje kulturne dediščine:
- zagotavljati materialne in druge pogoje za uresničevanje kulturnih funkcij dediščine, ne glede na njeno namembnost,
 - zagotavljati javno dostopnost dediščine ter omogočati njeno preučevanje in raziskovanje,
 - preprečevati posege, s katerimi bi se utegnile spremeniti lastnosti, vsebina, oblike in s tem vrednost dediščine,
 - zagotoviti, da se na območjih kulturne dediščine ne načrtujejo območja za potrebe obrambe, velika območja proizvodnih dejavnosti ali območja drugih dejavnosti, ki bi bila v primeru oboroženega spopada potencialni cilji napada;
9. za smotrno rabo energije:
- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
 - z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
 - z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,
 - z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,
 - z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.

26. člen

(notranji razvoj poselitvenih območij)

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

1. načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;
2. se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
3. se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
4. se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

28. člen

(nezadostno izkoriščena zemljišča)

(1) Nezadostno izkoriščena zemljišča so zemljišča v območju, kjer se načrtuje višja vrednost kazalca stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

(2) Pri načrtovanju na območju neizkoriščenih zemljišč je treba upoštevati splošna pravila za notranji razvoj poselitvenih območij iz 26. člena te uredbe in kakovost prostora.

(3) Načrtovanje na območjih neizkoriščenih zemljišč se izvaja z:

1. dopolnilno gradnjo na parceli, zlasti pri ozki podolgovati parcelaciji, kjer se z obstoječim objektom zagotovi skupen dostop do javne prometnice in z gradnjo ni degradiran rob naselja;
2. dopolnilno gradnjo z razdelitvijo parcele, ki je primerna za uporabo pri širših oziroma večjih parcelah z direktnim dostopom z obstoječe prometnice;
3. dopolnilno gradnjo s preparcelacijo preostalih zemljišč za gradnjo, zlasti v primerih, ko je možna komasacija zemljišč ali uporaba več sosednjih parcel;
4. nadomestno gradnjo na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in nadomesti z objektom z večjo bruto etažno površino;
5. nadzidavo in dograditvijo obstoječih objektov, kadar to dovoljujejo oblikovna merila in pogoji ter tehnični pogoji gradnje.

32. člen

(načrtovanje območij stanovanj)

(1) Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati:

1. kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podeželju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču;
2. ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture;
3. tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

(2) Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.

(3) Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezen razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov).

(4) Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območij stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oziroma dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce.

(5) Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:

1. so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj;
2. s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja;
3. se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.

(6) Pri načrtovanju stavb za bivanje starejših in funkcionalno oviranih je treba zagotavljati graditev tudi v območjih, ki so namenjena splošnim stanovanjskim, čistim stanovanjskim in mešanim površinam ter upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih in drugih odprtih površinah ter po druženju z drugimi socialnimi skupinami prebivalcev.

(7) V območja stanovanj se umestijo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtno, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in ki prispevajo k bolj racionalni izrabi površin.

(8) Pri načrtovanju pozidave z gostoto večjo od 40 stanovanjskih enot na ha oziroma pri gradnji večstanovanjskih stavb ($\geq 1000 \text{ m}^2$ neto stanovanjske površine) se predvidi omrežje daljinskega ogrevanja oziroma hlajenja, prvenstveno z uporabo obnovljivih virov energije.

39. člen

(pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

- (1) Posamezne infrastrukturne sisteme je treba načrtovati tako, da:
 1. je sistem uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
 2. je sistem usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi;
 3. sistem tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.
- (2) Z namenom varčne rabe prostora je treba posamezne infrastrukturne sisteme načrtovati tako, da za poteke svojih tras in druge potrebne površine v čim večji meri izkoriščajo trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da glede na načrtovano učinkovitost infrastrukturnega sistema porabijo najmanjšo možno površino (na primer čim krajši poteki tras, čim večja uporaba skupnih spremljajočih površin in naprav).
- (3) Infrastrukturne sisteme je treba praviloma načrtovati tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Pri prostorskih ureditvah kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade) je treba kakovostno oblikovanje in pretehtano umestitev infrastrukturnih sistemov zagotoviti z javnim natečajem izvedenim po postopku, kot ga določajo predpisi o graditvi objektov.
- (4) Poteki novih infrastrukturnih koridorjev se morajo v čim večji meri prilagajati strukturni urejenosti prostora.
- (5) Načrtovanje infrastrukturnih sistemov naj z varčno in smotrno rabo prostora ohranja prostorski potencial za razvoj drugih rab prostora.
- (6) Infrastrukturne sisteme naj se načrtuje tako, da so naravne kakovosti krajine čim manj prizadete ter da se v čim večji možni meri omogoča povezanost ekosistemov, prehodnost ob selitvah živali in genska povezanost populacij rastlinskih in živalskih vrst.
- (8) Pri načrtovanju infrastrukturnih sistemov naj se v čim večji meri ohranja obstoječe in omogoča nove poglede na kakovostne prostorske strukture.
- (9) Z načrtovanjem infrastrukturnih sistemov naj se prednostno zagotavlja ponovno uporabo opuščenih ali degradiranih območij.

44. člen

(načrtovanje cestne infrastrukture v naselju)

- (1) Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju, ki jo sestavljajo državne, lokalne in zasebne ceste, je treba zagotavljati:
 1. prometno funkcijo cest (povezovalna funkcija, dostopna funkcija);
 2. bivalno funkcijo cest (prostorska funkcija, socialna funkcija, ekološka funkcija, ekonomska funkcija).
- (2) Upošteva naj se načelo, da z večanjem pomena prometne funkcije cest v naselju upada pomen bivalne funkcije in obratno.
- (3) Cestno infrastrukturo v naselju je treba hierarhično strukturirati na glavne ceste, zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste, mestne ali krajevne ceste ter javne poti, pri čemer glavne ceste opravljajo pretežno prometno funkcijo cest, mestne ali krajevne ceste ter javne poti pa pretežno bivalno funkcijo cest.
- (4) Cestno infrastrukturo v naselju je treba načrtovati tako, da funkcionalno povezanih prostorskih dejavnosti ne delijo ceste s poudarjeno prometno funkcijo.
- (5) Prometne površine v naselju je treba prilagoditi funkcionalno oviranim ljudem.
- (6) Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju se upošteva načelo prednosti pri dostopnosti po naslednjem vrstnem redu: pešec, kolesar, javni potniški promet in drugi motorni promet.
- (7) Omrežje cest se praviloma načrtuje tako, da glavne ceste in zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste tvorijo mrežno strukturo cest, mestne ali krajevne ceste ter javne poti pa drevesno strukturo cest.

- (8) Glavne ceste in zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste praviloma predstavljajo tudi meje prostorskih ali funkcionalnih enot.
- (9) Za omogočanje preglednosti in enostavne orientacije v prostoru naj struktura omrežja cest praviloma temelji na strukturni urejenosti naselja. Ceste naj sledijo pogledom na izpostavljene ustvarjene ali naravne sestavine prostora.
- (10) Prednostno se načrtuje širjenje omrežja pešpoti ter sklenjena območja za pešce (peš cone), sklenjeno kolesarsko omrežje ter povezano omrežje vseh vrst javnega potniškega prometa.
- (11) Središča naselij se razbremenjuje avtomobilskega prometa in tranzitnega prometa; dejavnosti, ki so vir tovarnega prometa, naj se načrtuje v navezavi na glavne ceste.

97. člen

(načrtovanje površin za mirujoči promet)

- (1) Pri načrtovanju poselitvenih območij je treba za motorna vozila zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne smejo zmanjševati območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.
- (2) Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve določajo normativi na podlagi podatkov o objektu ali prostorski ureditvi, kakršni so število stanovalcev objekta, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev.
- (3) Zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij lahko normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet.
- (4) Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati dostopnost javnega potniškega prometa. Z boljšo dostopnostjo do javnega potniškega prometa se število potrebnih parkirnih mest zmanjšuje z redukcijskim faktorjem, ki je odvisen od osnovne namenske rabe območja, kapacitete javnega potniškega prometa ter velikosti naselja.
- (5) V starih mestnih jedrih ali drugih urbanistično zaključenih delih naselij potrebe po parkirnih mestih ne smejo poslabšati kakovosti ustvarjenih in naravnih sestavin prostora, zato se ustrezno število parkirnih mest zagotavlja tudi na odprtih ali pokritih javnih parkirnih mestih v neposredni bližini, zlasti pa se ustrezna dostopnost zagotavlja z javnim potniškim prometom.
- (6) Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba.
- (7) Večje površine za mirujoči promet (1000 m² in več) je treba praviloma načrtovati tako, da se v času, ko niso zasedene, lahko namenijo drugim dejavnostim (rekreacija, razne prireditve in podobno).

98. člen

(načrtovanje in graditev enostavnih objektov)

- (1) Pri načrtovanju in graditvi enostavnih objektov v poselitvenem območju je treba upoštevati, da se:
1. načrtujejo usklajeno s kakovostnimi prostorskimi strukturami;
 2. načrtujejo usklajeno z značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave;
 3. načrtujejo tako, da ne degradirajo roba naselja;
 4. v okviru ene gradbene parcele lahko umesti več različnih enostavnih objektov le ob pogoju, da se njihova umestitev in oblikovanje načrtujeta enotno;
 5. na območju, kjer je stal začasni objekt, vzpostavi prvotno stanje.
- (2) Pomožne kmetijsko-gozdarske objekte je treba načrtovati tako, da se kvalitetno dopolnjuje podoba obstoječega naselja v krajini in se upošteva regionalna tipologija.
- (3) Enostavni objekti, ki služijo kmetijski dejavnosti in imajo prostorsko zelo specifično lego oziroma prispevajo h krajinski prepoznavnosti prostora (kozolci, kašče, skednji, seniki, oporni zidovi za terase oziroma škarpe, suhozidi in podobno), se lahko pojavljajo tudi izven grajenega območja kmetije, vendar

morajo biti znotraj prostorskih enot v prostorskem redu občine podana merila in pogoji za njihovo umeščanje in oblikovanje.

(4) Rastlinjake je treba načrtovati tako, da so čim manj vidni v prostoru in da ni izničena kakovost prostora.

(5) V gozdove v naseljih ali njihovi neposredni bližini, ki so del zelenega sistema in so namenjeni predvsem rekreaciji, je dovoljeno umeščati enostavne objekte, ki služijo temu namenu. Enostavni objekti kot so gozdna učna pot ter trim steza, planinska pot, sprehajalna pot, kolesarska steza in podobni vadbene objekti, se lahko gradijo izven območij gradbenih parcel. Enostavne objekte je treba ob upoštevanju lokalnih značilnosti prostora umeščati tako, da se v čim večji meri ohranja gozdni prostor, da se ne pospešujejo erozijski procesi in da je omogočena prehodnost prostora. Zagotoviti je treba javno uporabo teh objektov.

(6) Začasne objekte in naprave, namenjene turistični ponudbi ali prireditvam, je dovoljeno postaviti samo na ustreznih prostorih z zagotovljeno prometno dostopnostjo, kjer je možno organizirati parkirne površine, razen če je dostop do prireditvenih prostorov urejen drugače.

(7) Zčasni objekti in naprave, namenjeni turistični ponudbi ali prireditvam, morajo biti priključeni na vodovodno in kanalizacijsko omrežje oziroma mora biti oskrba s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda rešeno na drug ustrezen način in v skladu s predpisi.

(8) Z merili in pogoji za načrtovanje in graditev enostavnih objektov na območju prostorske enote se določijo dopustnost gradnje, pogoji za velikost, lego in obliko objektov ter materiali.

100. člen

(opremljanje zemljišč za gradnjo)

(1) V postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah se smotrnost načrtovane prostorske ureditve na posameznem območju presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so zlasti:

1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture;
2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture;
3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture;
4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture;
5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami;
6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

(2) V postopku priprave prostorskega akta in njegovih sprememb in dopolnitev se na območjih, ki so opredeljena na podlagi predpisov s področja varstva okolja, preveri stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov oziroma stopnja doseganja zahtev in ciljev, ki so določeni z operativnimi programi s področja varstva okolja in skladnost operativnih programov s prostorskimi akti.

Utemeljitev: *Predvidena umestitev objektov je načrtovana na neizkoriščenem zemljišču v središču obstoječega naselja, kot morfološka in funkcionalna zaokrožitev območja, ob upoštevanju naravne in strukturne urejenosti prostora ter zagotavljanju učinkovite dostopnosti.*

Območje urejanja ni ogroženo zaradi naravnih in drugih nesreč, koncept ureditve predvideva smotrno razporeditev objektov ter gospodarske javne infrastrukture in predvideva ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte.

Objekti so v prostor umešeni na način, da omogočajo ureditev kakovostno oblikovanih zelenih površin, za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje, druženje in rekreacijo.

Ob glavnem objektu je na posamezni parceli, skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost, dopustna postavitev enostavnih objektov, ki morajo biti oblikovno usklajeni z osnovnim objektom.

2.3 SKLADNOST Z ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21)

21. člen

(racionalna raba prostora)

- (1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.
- (2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.
- (3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.
- (4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba prostorskih izvedbenih aktov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih dokumentih države in občine.
- (5) Na obstoječih objektih so, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:
 - vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;
 - rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.
- (6) Ne glede na prejšnji odstavek se pri izvajanju posegov iz prejšnjega odstavka upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.

27. člen

(notranji razvoj naselja)

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:

- kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo;
- primernejšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja;
- ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
- zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
- učinkovito dostopnost;
- ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
- varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
- ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
- zadostno povezanost z infrastrukturo.

34. člen

(načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture ter določanje njene lokacije, naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:
 - je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture;
 - je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
 - je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
 - ne poslabšuje kakovost bivanja;
 - se kar najbolj ohranja povezanost ekosistemov;
 - so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;

- se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
- se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost;
- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, pri katerih je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.

(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

Utemeljitev: Načrtovana nova zazidava je predvidena na neizkoriščenem stavbnem zemljišču, v središču naselja Kojško. Območje je zasnovano tako, da se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranja prepoznavne značilnosti naselja in krajine. V prostor se umešča dejavnosti, ki so medsebojno združljive z ostalimi v okolici, se z njimi prepletajo in do katerih je zagotovljena učinkovita dostopnost.

V območju je predvideno oblikovanje novih gradbenih parcel, ki zagotavljajo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje predvidenih objektov, upoštevanje predpisane stopnje izkoriščenosti, možnost postavitve pomožnih objektov ter ostalih zahtev, skladno z 39. členom ZUreP-3. Vsaka parcela ima zagotovljen dostop ter možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja gospodarske javne infrastrukture.

Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ob upoštevanju določil predmetnega predpisa.

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (126.-129. člen ZUreP-3).

2.4 SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OPPN

(Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3)

3. člen

(vsebina podrobnega načrta)

(1) S podrobnim načrtom se ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določi: območje podrobnega načrta,

- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

4. člen

(območje podrobnega načrta)

(1) Območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

(2) Območja podrobnega načrta praviloma sovpadajo z območji enot urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta. Odstopanja meje območja podrobnega načrta od meja enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika.

5. člen

(arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev)

(1) V podrobnem načrtu se podrobneje opredelijo rešitve in pogoji glede:

- funkcije in oblikovanja območja podobnega načrta,
- funkcije in oblikovanja objektov in naprav,
- funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih javnih površin,
- lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno,
- tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje,
- lege, zmožljivosti ter poteka objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

(2) Za rešitve in pogoje iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe glede prostorskih izvedbenih pogojev iz pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta.

Utemeljitev: Vsebina OPPN bo vsebovala vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

2.5 SKLADNOST S PRAVNIMI IN VARSTVENIMI REŽIMI

Varstvo narave

Na območju OPPN ni območij varstva narave.

Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Območje OPPN se ne nahaja v poplavnem območju, niti na območju površinskih voda ali vodovarstvenem območju.

Po opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov se območje nahaja v območju majhne stopnje verjetnosti pojavljanja, manjši del na skrajnem vzhodu pa v območju srednje stopnje verjetnosti pojavljanja.

Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN ni območij varstva kulturne dediščine.

Potresna ogroženost

Karta potresne nevarnosti
Projektni pospešek tal v (g): 0,2

Poplavna ogroženost

Na območju OPPN ni območij poplavne ogroženosti.

3 OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA

Območje OPPN obsega parcele št. 339/2, 339/3 in 306-del, vse k.o. 2290 Kojško in meri skupno okoli 1,4 ha. Izven ureditvenega območja OPPN se lahko posega z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture in priključevanjem na komunalno in cestno infrastrukturo.

Pobudnik želi na območju OPPN urediti manjšo stanovanjsko sosesko z varovanimi stanovanji ter vrstnimi, eno in dvodružinskimi hišami.

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. V sklopu objekta z varovanimi stanovanji je predviden tudi dnevni center ali storitvena in zdravstvena dejavnost.

V stanovanjskih stavbah je poleg bivanja možno opravljati delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

Predvidena soseska je razdeljena na dve območji:

- **območje A** predstavlja gradbena parcela velikosti okvirno 2880 m², na kateri je predvidena gradnja objekta z največ 30 varovanimi stanovanji in dnevnim centrom ali trgovino, lekarno in manjšo kliniko ali drugimi dejavnostmi, skladno z namensko rabo;
- **v območju B** se uredi 5 novih gradbenih parcel, velikosti od 192 do 324 m², namenjenih gradnji enostanovanjskih vrstnih hiš ter dve gradbeni parceli, velikosti 302 in 446 m², namenjeni gradnji enostanovanjskega dvojčka. Možna je tudi gradnja enega niza enostanovanjskih vrstnih hiš čez celotno območje;
- **v območju C** je predvidena ureditev 7 novih gradbenih parcel, velikosti od 504 do 815 m², namenjenih gradnji enostanovanjskih ali dvostanovanjskih hiš. Dopustna je tudi gradnja na parcelni meji (enostanovanjski dvojček).

Do novih gradbenih parcel in objektov se mora zgraditi nova interna napajalna cesta, ki se naveže na obstoječo regionalno cesto R2-402/1426 Solkan – Gonjače na vzhodu.

Nova ureditev ne bo moteča in bo ohranjala kvalitetne poglede, poleg tega lokacija omogoča kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave in usklajenost z okoliško obstoječo pozidavo.

Območje bo konceptualno zasnovano tako, da bodo podani robni pogoji glede umestitve stavb ter tipologija zazidave. Znotraj posameznih sklopov zemljišč je možno raznoliko in fleksibilno strukturiranje stavb in odprtega prostora.

3.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru

Na celotnem območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in prizidava objekta,
- vzdrževanje objekta,
- odstranitev objekta,

- sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno z namensko rabo,
- komunalna in oblikovna sanacija objektov,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora.

Območje A se nameni bivanju za posebne družbene skupine. Dopustne spremljajoče dejavnosti so lahko dnevni center, trgovina, gostinske, storitvene in zdravstvene dejavnosti.

Območji B in C se namenita bivanju. Dopustne spremljajoče dejavnosti so lahko mirne poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

V **območju A** so, skladno s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), dopustni naslednji osnovni objekti:

- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine

Dopustne so spremljajoče dejavnosti:

- dnevni center,
- gostilne, restavracije, bar,
- trgovina,
- lekarna, zdravstvene ambulante, frizer,...

V **območju B in C** so dopustni naslednji osnovni objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe

Dopustne so mirne poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

Na celotnem območju OPPN so dopustni objekti, ki so potrebni za gradnjo in uporabo objektov iz prejšnjih alinej:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Parkirišča izven vozišča
- 2212 Daljinski (transportni) vodovodi
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24205 Ograje, oporni zidovi, škarpe
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

ter pomožni objekti skladno z veljavnim OPN.

3.2 Prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

Zasnova gradenj

Faktor zazidanosti (v nadaljevanju: FZ) je razmerje med zazidano površino objekta (stavbiščem) in površino gradbene parcele. Zazidanost torej izraža delež stavbišča na gradbeni parceli. V faktor zazidanosti gradbene parcele po tem predpisu se ne šteje površin napuščev, balkonov, začasnih, nezahtevnih in enostavnih objektov. V FZ se klet ne šteje, če je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena. FZ za območje A je 0,3, za območji B in C pa 0,4.

Lega objektov

Stavbe in prizidave stavb morajo biti odmaknjene od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Pri odmikih od parcelnih mej se upošteva tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih delov fasade objekta. Odmik najbolj izpostavljenega dela fasade objekta od meje parcele namenjene gradnji je minimalno 4,00 m. Odmik 3,00 m je dopusten za balkone in terase. Manjši odmik, od 4,00 m oziroma 3,00 m za balkone in terase je dopusten s soglasjem lastnika sosednje parcele oz. upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta. Objekti na dveh sosednjih gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo, ko se lastnika sosednjih zemljiških parcel sporazumeta in je zagotovljeno izpolnjevanje bistvenih zahtev.

Za odmik nezahtevnega ali enostavnega objekta se upošteva določila veljavnega OPN.

Velikost in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov

Na območju načrtovanih parcel namenjenih gradnji, se poleg osnovnih objektov, dovoli tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno s Tabelo 1 OPN. Velikost enostavnih in nezahtevnih objektov je določena z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22), če ni drugače določeno s tem odlokom.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni.

V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

Zunanje ureditve

Na gradbenih parcelah se uredijo dostopi, manipulativne površine in površine za mirujoč promet.

Medsosedske ograje so dovoljene kot transparentne (kovinske, lesene, kamnite) ograje, maksimalne višine 1,80 m. Ograje se lahko izvedejo v kombinaciji zidov s kovinsko ali leseno ograjo, skupne maksimalne višine 1,50 m, kjer je grajen zid maksimalne višine 0,50 m. Dopustne so žive meje.

Podporni zidovi se praviloma izvedejo kot suhozidi. V primeru zahtevnejše konstrukcije naj bodo betonski oporni zidovi obloženi z avtohtonim kamnom ali arhitekturno oz. krajinsko oblikovani.

Za postavitev ograj ob javnih cestah je treba pridobiti soglasje upravljavcev, ki določijo ustrezne odmike in višine, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev.

Ograje, zidovi, ozelenjeni oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti.

Na vsaki parceli namenjeni stanovanjski gradnji se morata posaditi oziroma ohraniti vsaj dve drevesi. Izbor drevja mora slediti avtohtonim vrstam, bodisi sadnemu drevju – češnje, hruške, oljke, slive, fige, breskve, kaki, mandelj, ali gozdnim vrstam – hrast, črni gaber, leska, kostanj.

• Območje A

Oblikovanje in velikost objektov

Največja dopustna etažnost objektov je K+P+3.

Prva kletna etaža mora biti delno ali v celoti vkopana vsaj s treh strani, vsaka naslednja pa v celoti. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.

Oblikovanje streh

Strehe so ravne, lahko so zazelenjene. Kritina ne sme biti reflektirajoča.

Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s

predpisi, ki urejajo to področje. Sončni zbiralniki ne smejo presegati slemena streh in morajo biti poravnani z lego strešine.

Oblikovanje fasad

Dovoljene barve fasad po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče, zelene in modre vsake v razponu od 200 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ali zelene ne sme presegati vrednosti rdeče komponente (npr. bela barva ali nenasičeni svetli toni toplih barv). RGB barvna lestvica (red-green-blue) je iz kombinacije osnovnih barv rdeče, zelene in modre, vsake v 256 odtenkih. Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednosti).

Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les, fasadne plošče). Pogoji glede barve fasad ne velja za fasade iz vidnega naravnega kamna ali nebarvanega lesa.

Ograje na objektu morajo biti transparentne in preprosto oblikovane. Lahko so lesene, kovinske ali steklene.

S prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta.

- **Območje B in C**

Oblikovanje in velikost objektov

Tloris stavbe je praviloma pravokoten.

Največja dopustna etažnost objektov je $K+P+1$.

Prva kletna etaža mora biti delno ali v celoti vkopana vsaj s treh strani, vsaka naslednja pa v celoti. Število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.

Oblikovanje streh

Strehe so dvokapne. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta. Pri dvojčkih in vrstnih hišah je smer slemena vzporedna z ulično fasado.

Naklon streh je 20-22°.

Strešna kritina so opečnati korci ali drug material s podobno teksturo, odtenki opečno rdeče barve.

Strešni čopi in frčade niso dopustni.

Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Sončni zbiralniki ne smejo presegati slemena streh in morajo biti poravnani z lego strešine.

Oblikovanje fasad

Dovoljene barve fasad po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče, zelene in modre vsake v razponu od 200 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ali zelene ne sme presegati vrednosti rdeče komponente (npr. bela barva ali nenasičeni svetli toni toplih barv). RGB barvna lestvica (red-green-blue) je iz kombinacije osnovnih barv rdeče, zelene in modre, vsake v 256 odtenkih. Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednosti).

Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les). Pogoji glede barve fasad ne velja za fasade iz vidnega naravnega kamna ali nebarvanega lesa.

Ograje na objektu morajo biti transparentne in preprosto oblikovane. Lahko so lesene, kovinske ali steklene.

S prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta.

V grafični prilogi je prikazana izhodiščna lega in velikost objektov, ki se lahko spreminja in ni zavezujoča.

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

PRIKLJUČEVANJE NA GJI IN INFRASTRUKTURNA UREDITEV

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

Območje urejanje trenutno ni komunalno opremljeno. Tik ob območju potekajo trase obstoječega vodovoda, elektroenergetskega omrežja in TK vod.



*Slika 3: Območje predvidenega OPPN s prikazom obstoječe GJI
(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=brda>)*

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Gradnja lahko poteka fazno. Vsaka faza mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvaja znotraj posamezne faze.

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

4.1. POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

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

PROMETNA UREDITEV

Motorni promet

Na območju je predvideno zgraditi dodatno prometno infrastrukturo - notranje dostopne ceste do posameznih sklopov zemljišč.

Na območju OPPN je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

- navezava na obstoječe prometno omrežje,
- urejanje notranjega prometnega omrežja,
- urejanje mirujočega prometa.

Nova interna cesta se preko novega priključka naveže na regionalno cesto R2-402/1426 Solkan – Gonjače.

Mirujoči promet

Parkirna mesta je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču. Za izračun potrebnega števila parkirnih mest glede na namembnost objekta se upošteva z OPN predpisane kriterije.

OSKRBA Z VODO

Primarno vodovodno omrežje poteka v bližini območja OPPN, terciarno omrežje poteka po trasi regionalne ceste. Preveri se možnost priključitve na vodovodno omrežje, skladno s pogoji upravljalca. Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

ODVAJANJE ODPADNIH VOD

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Fekalna kanalizacija

Območje OPPN ni opremljeno s kanalizacijo. Skladno z določili »Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode« bo na območju OPPN, čiščenje komunalne odpadne vode urejeno preko posameznih malih čistilnih naprav.

Meteorna kanalizacija

Ureditev odvajanja meteornih vod se določi skladno s pogoji nosilcev urejanja prostora.

OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO

Na SV delu območja poteka obstoječe električno omrežje v nadzemni izvedbi, v upravljanju Elektro Primorska d.d..

Napajanje odjemalcev se izvede iz nizkonapetostne omare ob transformatorski postaji (TP) - TP Kojsko. Nove kablovode se izvede v elektro kabelski kanalizaciji (EKK), ki bo izvedena s plastičnimi cevmi ter jaški. Potek in način izvedbe NN vodov, ustrezne dimenzije in izvedbe jaškov, kapaciteto EKK, velikosti odjemnih mest, se določi v projektni dokumentaciji.

Od TP do obravnavanega območja se izvede EKK, ki bo služila za polaganje kablov do obravnavanega območja. EKK se izvede od TP Kojsko preko občinske ceste Kojsko-Gonjače preko parkirišča objekta Kojsko 22 do razdelilno kabelske omare (RKO) na obravnavanem območju in od tam naprej do posameznih parcel oziroma odjemalcev.

V pripravljeno EKK se bo vlekkel nov kabel od TP do RKO in od tam naprej do priključno merilnih omaric odjemalcev.

Če se v času projektiranja pokaže potreba po večjih električnih močeh odjema se lahko od TP Kojsko predvidi napajanje za novo TP na obravnavanem območju.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Znotraj obravnavanega območja potekajo telekomunikacijska omrežja (TK) omrežja upravljalcev Telekom Slovenije d.d. in Rune Enia d.o.o..

Nove kablovode se izvede v TK kabelski kanalizaciji (TKKK), ki bo izvedena s plastičnimi cevmi ter jaški. Potek in način izvedbe TKKK, lokacije vozlišč, ustrezne dimenzije in izvedbe jaškov, se določi v projektni dokumentaciji.

Nadzemno omrežje Telekoma Slovenije d.d., je tako imenovano bakreno omrežje in ne nudi hitrih širokopasovnih storitev. Najbližja točka priklopa na optično omrežje je pri objektu na naslovu Kojsko 4. Rune Enia d.o.o je na območju zgradil širokopasovno optično infrastrukturo v nadzemni izvedbi.

Za priklop uporabnikov na TK omrežje na območju nove zazidave je potrebno izvesti nov kablovod.

Priključna točka je spojka na lesenem TK stebru pri Kojsko 36. Od spojke do novega kabelskega jaška se izvede nova TKKK od koder se položi mikrocevi do vsake parcele oz. uporabnika.

OMREŽJE JAVNE RAZSVETLJAVE

Obstoječe omrežje javne razsvetljave (JR) poteka ob cesti skozi Kojsko na vzhodnem delu obravnavanega območja.

Nova JR se priključi na obstoječe omrežje. Razvod vodov omrežja se izvede v kabelski kanalizaciji (JRKK), ki bo izvedena s plastičnimi cevmi ter jaški. Potek vodov, kapaciteto JRKK, ustrezne dimenzije in izvedbe jaškov, se določi v projektni dokumentaciji.

ODVOZ ODPADKOV

Ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom o ravnanju z odpadki.

4.2. POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Z načrtovanimi gradnjami bi delno zadostili potrebam lokalnega prebivalstva glede možnosti izgradnje stanovanjskih stavb ter potrebam po starejšim prilagojenih stanovanjih. Po podatkih Statističnega urada RS v Sloveniji narašča število starejših, ki potrebujejo prilagojena stanovanja, katera bi jim omogočala udobje in dostopnost storitev. V neposredni bližini predvidenega objekta so pošta in trgovina, v samem objektu se predvidi dnevni center ali trgovina, lekarna in manjša klinika.

5 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

Znotraj območja OPPN ni registriranih objektov kulturne dediščine ali območij varstva voda in ohranjanja narave.

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolja.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabi gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).

6 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal $v(g)$: 0,2.

VARSTVO PRED POŽAROM

Predvidena nova zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

7 SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN

Občina Brda bo kot pripravljavec postopka OPPN v skladu z veljavnimi predpisi sodelovanje z javnostjo.

Javnost bo v postopek priprave prostorskega akta vključena v različnih fazah načrtovanja, v skladu z ZUreP-3: javna razgrnitev in javna obravnava. V postopku priprave bo javnost seznana z dopolnjenim osnutkom OPPN v času javne razgrnitve, ki bo trajala 30 dni in javne obravnave.

Javna razgrnitev gradiva bo potekala v prostorih Občina Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo.

Na spletni strani občine ter na oglasni deski Občine Brda bo objavljeno javno naznanilo o kraju in času javne razgrnitve in javne obravnave. V času javne razgrnitve bo zainteresirana javnost lahko podala pripombe in predloge na načrtovane ureditve, ki bodo proučeni in bodo do njih zavzeta stališča, ki bodo javno objavljena na spletni strani občine.

Po potrebi se organizirajo dodatne predstavitve ali omogočijo druge oblike sodelovanja javnosti.

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

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Pobuda za OPPN	Podana na občino	Izdelovalec
Pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	30 dni	Zavod
Župan sprejme sklep o pripravi OPPN ter ga skupaj z mnenjema o obveznosti izvedbe presoj objavi v prostorskem informacijskem sistemu	15 dni	Občina
Priprava osnutka OPPN	30 dni	Izdelovalec
Občina objavi osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu	30 dni	Občina
Nosilci urejanja prostora podajo mnenje	30 dni	NUP
Dopolnjena osnutek OPPN	30 dni	Izdelovalec

Občina objavi dopolnjen osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu.	5 dni	Občina
Javna objava in javna razgrnitev dopolnjenega osnutka	30 dni	Občina
Proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	20 dni po zaključku javne razgrnitve	Izdelovalec
Potrditev stališč s sklepom	5 dni	Občina
Priprava predloga OPPN	30 dni po prejemu vseh dopolnjenih strokovnih podlag	Izdelovalec
Objava predloga OPPN in stališča do pripomb v informacijskem sistemu	5 dni	Občina
Nosilci urejanja prostora podajo mnenje na predlog OPPN	30 dni	NUP
Občina sprejme OPPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.	30 dni	Občina

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

9 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

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

1. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Langusova 4, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica;
3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
4. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana
5. Občina Brda, Oddelek za okolje in prostor, komunalno dejavnost in investicije, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo;
6. Komunala Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1, 5000 Nova Gorica;
7. Vodovod in kanalizacija Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica;
8. Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica;
9. Telekom Slovenije, Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana;
10. T-2 d.o.o., Verovškova 64A, 1000 Ljubljana;
11. Rune Enia d.o.o., Leskoškova cesta 6, 1000 Ljubljana.

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

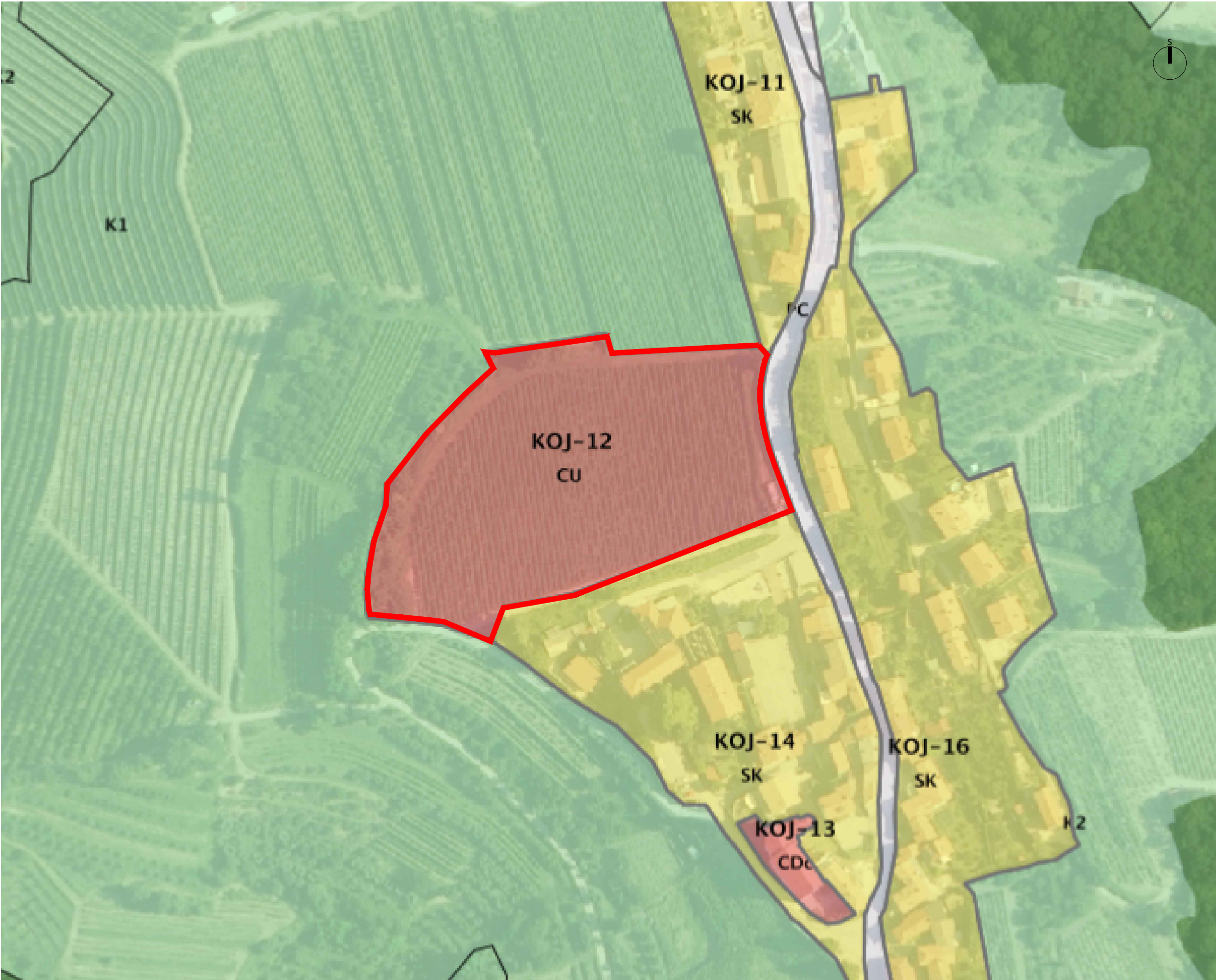
10 PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN

Podatke za pripravo OPPN posreduje Občina Brda in naročnik, delno pa jih pridobi načrtovalec iz javno dostopnih evidenc. Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale strokovne podlage, vključno z geodetskim načrtom in drugimi strokovnimi podlagami, ki so obvezne pri pripravi OPPN, bo zagotovil in financiral investitor oz. pobudnik. Pobudnik bo financiral tudi pripravo OPPN ter izdelavo morebitnih strokovnih podlag, ki jih bodo zahtevali NUP v postopku priprave OPPN.

Za potrebe priprave OPPN bodo izdelane vsaj naslednje strokovne podlage:

- geodetski posnetek območja,
- idejne rešitve ureditve območja,
- elaborat ekonomike.

V kolikor bo v postopku priprave OPPN ugotovljeno, da je potrebno izdelati dodatne strokovne podlage oz. bodo njihovo izdelavo zahtevali pristojni nosilci urejanja prostora, bodo le-te opredeljene v nadaljnjih fazah priprave OPPN.



- LEGENDA:
- območje OPPN
- OPN – namenska raba:
- S - območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
 - C - območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
 - I - območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
 - B - posebna območja (BT, BD, BC)
 - Z - območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
 - P - območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
 - območja ostale infrastrukture (T, E, O)
 - A - površine razpršene poselitve
 - kmetijska zemljišča (K1, K2)
 - gozdna zemljišča
 - površinske vode (VC, VM)
 - VI - območja vodne infrastrukture
 - L - območja mineralnih surovin
 - f - območja za potrebe obrambe zunaj naselij
 - območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami



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

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
pripravila:
Maša Širca, abs.arh.

ZAPS 1177 A

naročnik:
KLET BRDA z.o.o. Dobrovo
Zadružna cesta 9
5212 Dobrovo

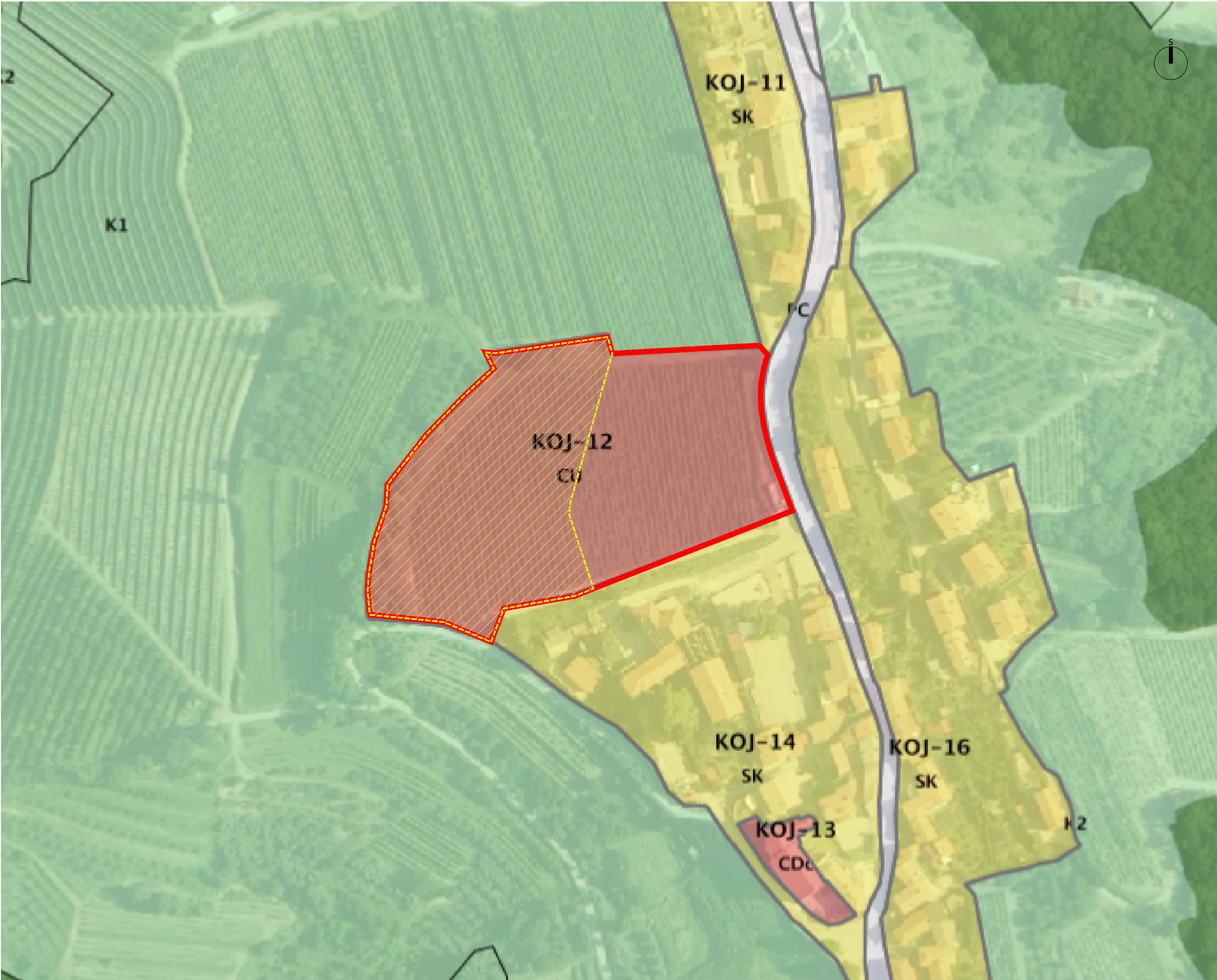
naziv naloge:
OPPN KOJ-12
vsebina risbe:
Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege
prostorske ureditve

faza:
POBUDA

ID številka:
Številka naloge:
54/23

merilo:
1:1500
datum:
marec 2025

številka lista:



LEGENDA:

območje OPPN

območje spremembe podrobnejše namenske rabe prostora v SS

OPN - namenska raba:

- S - območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - površine razpršene poselitve
- kmetijska zemljišča (K1, K2)
- gozdna zemljišča
- površinske vode (VC, VM)
- VI - območja vodne infrastrukture
- L - območja mineralnih surovin
- f - območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami



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

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
pripravila:
Maša Širca, abs.arh.

ZAPS 1177 A

naročnik:
KLET BRDA z.o.o. Dobrovo
Zadružna cesta 9
5212 Dobrovo

naziv naloge:
OPPN KOJ-12
vsebina risbe:
Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege
prostorske ureditve ter območjem spremembe podrobnejše namenske rabe prostora

faza:
POBUDA

ID številka:
Številka naloge:
54/23

merilo:
1:1500
datum:
marec 2025

številka lista:

1.1



LEGENDA:

- območje OPPN
- parcelna meja
- urejena parcelna meja
- parcelna številka



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

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
pripravljal:
Maša Širca, abs.arh.

ZAPS 1177 A

naročnik:
KLET BRDA z.o.o. Dobrovo
Zadružna cesta 9
5212 Dobrovo

naziv naloge:
OPPN KOJ-12
vsebina risbe:
Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

faza:
POBUDA

ID številka:
številka naloge:
54/23

merilo:
1:1000
datum:
marec 2025

številka lista:



LEGENDA:

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| — območje OPPN | ② kmetijske površine - vinogradi | ▶ dostop |
| ① površine podeželskega naselja | ③ gozdne površine | |



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

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
pripravila:
Maša Širca, abs.arh.

naročnik:
KLET BRDA z.o.o. Dobrovo
Zadružna cesta 9
5212 Dobrovo

naziv naloge:
OPPN KOJ-12
vsebina risbe:
Prikaz vplivov in povezav OPPN s soslednjimi območji

faza:
POBUDA

ID številka:
številka naloge:
54/23

merilo:
1:3000
datum:
marec 2025

številka lista:

03



LEGENDA:

- območje OPPN
- območje A
- območje B
- območje C
- parcelna meja
- uvoz na parcelo
- predvideni enostanovanjski objekti
- predviden objekt - varovana stanovanja
- tlakovane površine
- zelene površine
- utrjene površine
- prometne površine
- zelenje



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

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
pripravila:
Maša Širca, abs.arh.

ZAPS 1177 A

naročnik:
KLET BRDA z.o.o. Dobrovo
Zadružna cesta 9
5212 Dobrovo

naziv naloge:
OPPN KOJ-12
vsebina risbe:
Ureditvena situacija

faza:
POBUDA

ID številka:
številka naloge:
54/23

merilo:
1:750
datum:
marec 2025

številka lista:

04

