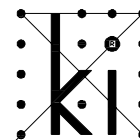


# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE POD-22 (nad domom ostarelih v Podsabotinu)

---

Dopolnjen osnutek-2

Sežana, november 2024



naloga **Občinski podrobni prostorski načrt za območje POD-22  
(nad domom ostarelih v Podsabotinu)**

faza **dopolnjen osnutek-2**

identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov **3901**

št. naloge **11-174-036**

pripravljaivec prostorskega akta **Občina Brda**  
Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo  
predstavnik pripravljavca **Mitja Skubin, univ.dipl.inž.arh.**  
E: okoljeinprostor@obcina-brda.si

naročnik prostorskega akta **Valentinovo d.o.o.**  
Vipolže 6, 5212 Dobrovo  
predstavnica naročnika **Majda Valentinčič, univ.dipl.inž.grad.**  
E: majda.valentincic@gmail.com

izdelovalec prostorskega akta **KRASINVEST d.o.o.**  
Partizanska cesta 30,6210 Sežana  
vodja izdelave načrta **Nina Brataševac Milost, univ.dipl.inž.arh.**  
T: 05 7313 180 / E: info@krasinvest.si  
direktor **Nataša Đukić Vasić, univ.dipl.inž.grad.**

datum **november 2024**

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



Izjava vodje izdelave načrta

Pooblaščenka arhitektka

**Nina Brataševac Milost, univ.dipl.inž.arh.**

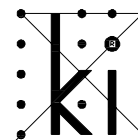
**IZJAVLJAM,**

da je Občinski podrobni prostorski načrti za območje POD-22 (nad domom ostarelih v Podsabotinu) izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Pooblaščenka arhitektka:

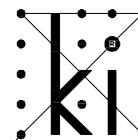
Nina Brataševac Milost, univ.dipl.inž.arh., PA-1939





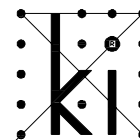
## IZDELOVALCI NALOGE

vodja izdelave načrta:	Nina Brataševac Milost, univ.dipl.inž.arh. KRASINVEST d.o.o., Partizanska cesta 30, Sežana
projektanti za urbanizem	Irma Krapš Lampe, univ.dipl.inž.arh.. Nina Brataševac Milost, univ.dipl.inž.arh. KRASINVEST d.o.o., Partizanska cesta 30, Sežana
projektanti za promet	Nataša Đukić Vasić, univ.dipl.inž.grad. Almir Čajlaković, dipl.inž.grad. Andreja Rener, univ.dipl.inž.vod. in kom.inž. KRASINVEST d.o.o., Partizanska cesta 30, Sežana
projektanti komunalne infrastrukture	Nataša Đukić Vasić, univ.dipl.inž.grad. Marjan Zbačnik, dipl.inž.grad. Branko Dikić univ.dipl.inž.el. Bojan Dolenc str.teh. KRASINVEST d.o.o., Partizanska cesta 30, Sežana
izdelovalec geodetskega načrta	Ernest Požar, dipl.inž.geo. KRASINVEST d.o.o., Partizanska cesta 30, Sežana



## KAZALO VSEBINE

- I. Odlok občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POD-22 (nad domom ostarelih v Podsabotinu)
  
- II. Kartografski del občinskega podrobnega prostorskega načrta
  1. Izsek iz OPN (NRP) m 1:2500
  2. Izsek iz OPN (GJI) m 1:2500
  3. Geodetski načrt m 1:500
  4. Vplivi in povezave s sosednjimi območji m 1:500
  5. Načrt parcelacije m 1:500
  6. Zazidalna situacija m 1:500
  7. Infrastruktura m 1:500
  8. Prometno tehnična situacija m 1:500
  9. Varstva m 1:500
  10. Prerezi m 1:500
  
- III. Priloge
  1. Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta za območje POD-22 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2012)
  2. Smernice
  3. Mnenja
  4. Odločba ministrstva za okolje in prostor št. 35409-327/2016/12 iz dne 1.3.2017
  5. Izvleček iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda
  6. Prikaz stanja prostora
  7. Strokovne podlage (v posebni mapi)
  8. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
  9. Povzetek za javnost



Občinski svet Občine Brda je na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) in 18. člena Statuta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 26/17 in 16/18) na seji dne ... sprejel

## ODLOK

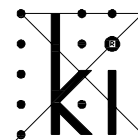
### o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje POD-22 (nad domom ostarelih v Podsabotinu)

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POD-22 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2012) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje POD-22 (nad domom ostarelih v Podsabotinu); v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je izdelan skladno s sledečimi predpisi:
  - Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3),
  - Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP),
  - Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – Zurep-2 in 199/21 – ZureP-3),
  - Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNŠPP),
  - Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22),
  - Tehnična smernica TSG-V-006:2022 Razvrščanje objektov.
- (3) OPPN določa:
  - območje OPPN,
  - vplive povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
  - arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorske ureditve,
  - načrt parcelacije,
  - etapnost izvedbe prostorske ureditve,
  - 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,



- pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

## 2. člen (sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka), grafični del in priloge.

(2) Tekstualni del OPPN je vključen v ta odlok.

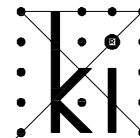
(3) Grafični del vsebuje naslednje risbe:

1.	Izsek iz OPN (NRP)	m 1:2500
2.	Izsek iz OPN (GJI)	m 1:2500
3.	Geodetski načrt	m 1:500
4.	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	m 1:500
5.	Načrt parcelacije	m 1:500
6.	Zazidalna situacija	m 1:500
7.	Infrastruktura	m 1:500
8.	Prometno tehnična situacija	m 1:500
9.	Varstva	m 1:500
10.	Prerezi	m 1:500

## 3. člen (priloge OPPN)

Priloge vsebujejo naslednje dokumente:

1. Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje POD-22 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2012)
2. Smernice nosilcev urejanja prostora:
  - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, št. 3501-359/2016-3 iz dne 11.7.2016
  - Ministrstvo za kulturo, št. 35012-103/2016/3 iz dne 21.7.2016
  - Zavod RS za varstvo narave, št. 5-III-537/2-O-16/ACGKB iz dne 4.7.2016
  - Telekom Slovenije d.d., št. 76/-00151201606130265 iz dne 7.7.2016
  - Elektro Primorska d.d., št. 2112 iz dne 6.7.2016 in 3346 iz dne 3.10.2022
  - Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., št. V-127/2016 iz dne 8.7.2016
  - Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., št. K-100/2016 iz dne 24.6.2016
  - Komunala Nova Gorica d.d., št. SM-VI-01/16 iz dne 15.6.2016
  - Občina Brda, št. 35001-01/2016-2 iz dne 18.7.2016
  - Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, št. 350-110/2016/3-02111215 iz dne 25.7.2016



- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Nova Gorica, št. 37167-1472/2016/6 (1507) iz dne 28.6.2016
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-114/2016-2-DGZR iz dne 20.06.2016
- Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Tolmin, Odsek za gozdnogospodarsko načrtovanje, št. 350-3/2016 iz dne 11.7.2016

3. Mnenja nosilcev urejanja prostora:

- Občina Brda, št. 35001-003/2012-10 iz dne 15.3.2023, št. 35001-0003/2012-11 iz dne 15.3.2023, št. 35001-0003/2012-20 iz dne 22.7.2024
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, št. 35024-229/2023-2 iz dne 11.9.2023
- Ministrstvo za kulturo, št. 35012-200/2022-3340/3 iz dne 26.10.2022
- Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica, št. 3563-0074/2022-2 iz dne 13.10.2022 in št. 2563-0393/2023-2 iz dne 5.9.2023
- Telekom Slovenije d.d., št. 113441-NG/2215-IK iz dne 2.11.2022
- Elektro Primorska d.d., št. 3537 iz dne 2.3.2023
- Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., št. K-225/2022 iz dne 4.10.2022, št. V-217/2022-125 iz dne 17.10.2022, K-181/2024-1265 iz dne 20.8.2024, V-187/2024-1265 iz dne 7.8.2024 in V-218/2024-1265 iz dne 11.9.2024
- Komunala Nova Gorica d.d., št. M-VI-04/22 iz dne 28.9.2022
- Ministrstvo za infrastrukturo, št. 350-224/2022/15-02411764 iz dne 23.1.2023
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-234/2022-3-DGZR iz dne 11.10.2022
- Zavod za gozdove, OE Tolmin, št. 350-5/2022-2 iz dne 3.10.2022
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije, št. 3504-142/2022-2 iz dne 28.9.2022
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35034-130/2024-2560-3 iz dne 7.11.2024

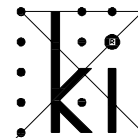
4. Odločba Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-327/2016/12 Iz dne 1.3.2017 z navedbo, da celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti

5. izvleček iz OPN Brda,
6. prikaz stanja prostora,
7. strokovne podlage,
8. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
9. povzetek za javnost.

4. člen  
(izdelovalec OPPN)

OPPN izdelala družba Krasinvest d.o.o., Partizanska cesta 30, 6210 Sežana, številka projekta 11-174-036, v maju 2022.





## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 5. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom se načrtuje gradnja naselja enostanovanjskih objektov s pripadajočimi zunanji površinami. V območju OPPN je 43 gradbenih parcel stavb. Prikazane so v grafičnem delu OPPN in označene s kratico GP in številko od 1 do 43. Posamezna gradbena parcela stavbe obsega celotno površino zemljišča parcele po novi parcelaciji.

(2) Stanovanjske hiše se umeščajo po ena na vsako gradbeno parcelo stavbe.

(3) Za potrebe naselja je predvidena gradnja skupne dovozne ceste in komunalne infrastrukture vključno z malo komunalno čistilno napravo (250 PE) za celotno naselje, črpališčem komunalnih odpadnih vod (za parcele GP1-GP7), opornimi zidovi, ureditev brežin, otroškega igrišča, zelenih površin. Poleg tega je na vplivnem območju OPPN predvidena ureditev struge vodotoka in njegovih brežin, ter navezava nove dovozne ceste na obstoječe gozdne poti.

### 6. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja na pobočju nad Domom ostarelih v Podsobotinu in obsega površino, ki je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19 in 21/2022) (v nadaljevanju: OPN Brda) opredeljeno kot enota urejanja prostora POD-22 ter manjši del površin G, K1 in K2.

(2) Območje OPPN obsega parcele št. 749/10-del, 781/1-del, 861/3, 861/4, 861/5, 861/6, 861/7, 861/8, 861/9, 863/1, 863/2, 863/3, 864/1-del, 864/2, 864/3, 864/4, 864/5-del, 864/6, 864/7, 865/7, 865/9, 865/10, 1203-del, 1222/1-del in 1316-del, vse k.o. Podsabotin (2291).

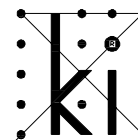
(3) Površina območja OPPN znaša 44.856 m<sup>2</sup>.

(4) Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v grafičnem delu OPPN.

(5) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje prostorske enote:

- PE1 – površine namenjene gradnji v 1 etapi,
- PE2 – površine namenjene gradnji v 2 etapi,
- PE3 – površine namenjene gradnji v 3 etapi,
- PE4 – površine namenjene gradnji v 4 etapi.

(6) Izven območja OPPN poteka obstoječa dovozna cesta in priključek na regionalno cesto. Območje obdelave obsega del parcel št. 1255, 869, 866/3, 866/8, 866/7, 748/1, 1203, 749/11 in 749/10 v skupni izmeri 2801 m<sup>2</sup>. Ureditev cestnega priključka se navezuje na Ureditev dela regionalne ceste R2 402 Solkan-Neblo, odsek 1426 Solkan – Gonjače od km 4,8+ 77,37 do km



5,3+ 44,03 in ureditev priključka na regionalno cesto v stacionaži 5,0+ 83,05 levo PGD št. 04\_11\_1, januar 2012, ARTI inženiring d.o.o.

### III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

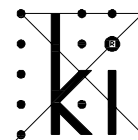
#### III.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji

##### 7. člen (vplivno območje)

- (1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja potrebna za gradnjo infrastrukture.
- (2) Po izgradnji prostorskih ureditev vplivno območje obsega zemljišča območja OPPN.
- (3) Prostorske ureditve OPPN nimajo negativnih vplivov na soslednja območja.

##### 8. člen (povezave s soslednjimi območji)

- (1) Območje OPPN je umeščeno na pobočje nad zaselkom Novo mesto in Domom ostarelih v Podsabotinu. Obdano je s kmetijskimi površinami K1 in K2 ter gozdnimi površinami G.
- (2) Prometno se območje napaja preko regionalne ceste Podsabotin-Solkan, parcela št. 1255 k.o. Podsabotin.
- (3) Dovoz in dostop do območja je speljan preko obstoječega dovoza za Domom upokojencev Podsabotin, ki poteka po parceli št. 1203 k.o. Podsabotin, in leži v enotah urejanja prostora POD-PC 1-2 in POD-SB 1-2. Obstoječo dovozno cesto je treba urediti na novo.
- (4) Dovozna cesta v območju je v začetnem delu ter v serpentinah speljana po prvih in drugih kmetijskih zemljiščih (K1, K2) ter gozdnih zemljiščih (G). Hkrati z dovozno cesto se pod njo uredi tudi komunalna in energetska infrastruktura.
- (5) Dovozna cesta v območju se navezuje na obstoječe gozdne poti, za lastnike parcel in gospodarjenje z gozdom.
- (6) Prečiščene komunalne in meteorne odpadne vode se odvajajo v potok Bruljing, ki leži jugovzhodno od območja OPPN in se jugo-zahodno od območja OPPN izliva v potok Pevmica. Potok Pevmica je pritok reke Soče. Struga potoka Bruljing je nasuta z gradbenimi odpadki, pod katere



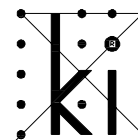
potok ponika in se po koncu nasutij spet pojavi in teče na površju. Predvidena je delna sanacija struge vodotoka Bruljing in njegovih brežin, ki leži v vplivnem območju OPPN.

(7) Območje OPPN se na vodovodno in elektroenergetsko omrežje priključuje na zemljišču 1203, k.o. Podsabotin, ki leži v enoti urejanja prostora POD-PC 1-2.

### III.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin

#### 9. člen (zasnova gradenj)

- (1) V območju OPPN se zgradi 43 prostostoječih, enostanovanjskih objektov.
- (2) V območju OPPN se lahko gradijo samo objekti, ki so dopustni po tem OPPN.
- (3) Os urbanistične zasnove naselja je dovozna cesta, ki je serpentinasto speljana po pobočju.
- (4) Gradnja stavb, ki so manj zahtevni objekti, je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v zazidalni situaciji. Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe.
- (5) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov mora biti od meje sosednjih parcel odmaknjena najmanj 2m, če so objekti taki, da izpolnjujejo pogoje za enostavne in nezahtevne objekte in so skladni z ostalimi pogoji v OPN Brda za gradnjo pomožnih objektov na posamezni lokaciji. Ta odmik je lahko tudi manjši na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Odmiki od javnih površin (ceste) na ulični strani naj sledijo gradbeni meji (GM).
- (6) Enostavni in nezahtevni objekti brez volumna (ograje, oporni zidovi...) se lahko gradijo na parcelno mejo s soglasjem sosedra oz. upravjalca javne površine. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi objekta na parcelno mejo ne soglašata, je objekt lahko postavljen največ do parcelne meje na kateri se lahko gradi, vendar tako, da se z objektom ne posega na sosednje zemljišče.
- (7) Ob dovozni cesti se v poravnanih vrstah nizajo objekti tako, da so postavljeni z daljšo stranico vzporedno s cesto in plastnicami. Zaradi strmega terena so objekti, ki ležijo nad cesto, dostopni s spodnje strani, objekti, ki ležijo pod cesto pa z zgodnje strani. Objekti se postavljajo vzporedno s plastnicami z zamikom etaž, in tako po celotni širini parcele tvorijo oporni zid – objekti so hkrati oporni zidovi.
- (8) Pred prvo serpentino je umeščeno otroško igrišče, skupno parkirišče in skupna komunalna čistilna naprava. Skupna parkirišča so še pred tretjo serpentino.



(9) Pri postavitvi objektov in pripadajočih zunanjih površin ter ureditev se v teren posega v čim manjši možni meri. Višine dovozov in parkirnih mest se prilagajajo nivoju ceste, višine objektov pa nivoju terena. Tako so objekti, ki ležijo nad cesto, postavljeni višje od dovozne poti, objekti, ki ležijo pod cesto, pa nižje od dovozne poti. Zaradi velike višinske razlike se tako ohranjajo razgledi iz okolice, razgledi iz objektov in osončenje vseh objektov.

(10) Višinske razlike se večinoma premoščajo z objekti in ozelenjenimi brežinami. Oporni zidovi so predvideni le izjemoma, predvsem pri objektih pod cesto in za izgradnjo ceste, in morajo biti intenzivno ozelenjeni.

(11) Za potrebe gradnje dostopne ceste preko območja in gradnje objektov na posamezni gradbeni parceli je potrebno urediti začasne služnosti za čas gradnje objektov, zaradi izvedbe potrebnih izkopov.

#### 10. člen

##### (lega in velikost načrtovanih objektov na zemljišču)

(1) Gradnja stavb, ki so manj zahtevni objekti, je dopustna samo znotraj gradbene meje (GM). Gradbene meje so prikazane v zazidalni situaciji. Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe.

(2) Gradbena meja (GM) je črta, ki jo novogradnje ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje umaknjene v notranjost površine namenjene gradnji.

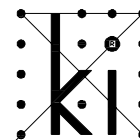
(3) Ravnino gradbene meje lahko presegajo napušči in konzolni nadstreški nad vhodi. Pri tem morajo biti objekti, ki ležijo nad cesto (objekti na parcelah 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 42 in 43) z vsaj 2/3 dolžine fasade postavljeni na gradbeno mejo (GM), ki leži na strani ceste. Objekti pod cesto (objekti na parcelah 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37) nad nivojem terena, pa morajo biti z vsaj 2/3 dolžine fasade postavljeni na gradbeno mejo (GM), ki leži na strani ob cesti.

(4) Gradnja podzemnih delov objekta ni omejena z gradbenimi mejami. Podzemni deli objekta lahko segajo preko gradbene meje (GM). Podzemni deli objekta se lahko gradijo z odklikom od parcelnih mej 2,0m.

(5) Zaradi ohranjanja obstoječega terena v čim večji meri, je predvidena gradnja z zamikom etaž. Etaže se zamikajo v prečni smeri za min. 2,0m.

(6) Razmerje med dolžino in širino glavnega objekta (nadzemnega dela) ne sme biti manj kot 2:3. Glavni objekt je manj zahteven objekt z glavnim namenom gradnje, ki je klasificiran po uredbi.

(7) Pri določitvi velikosti objekta je treba hkrati upoštevati tudi faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ), ki je razmerje med zazidano površino in površino gradbene parcele. Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je lahko največ 0.3.



(8) Višina objektov je omejena z etažnostjo in z višino objekta.

(9) Največja dopustna etažnost objektov je K+P+1. Objekti od kote kleti ne smejo biti višji od 10,5m. Najvišja dovoljena kota dostopne etaže (etaže na terenu) je določena v 11. členu tega odloka.

#### 11. člen

(višinske kote dostopnih etaž – etaž na terenu)

(1) Določene so kote etaž na terenu (dostopnih etaž) za posamezen objekt. Zaradi specifičnih zahtev terena, lahko posamezen objekt, ki je leži nad cesto (objekti na parcelah 4, 5, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 42 in 43), od te kote odstopa za največ 0,5 m navzdol. Odstopanja navzgor niso dovoljena. Posamezen objekt, ki leži pod cesto (objekti na parcelah 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37) lahko od te kote odstopajo za največ 0,5m navzgor. Odstopanja navzdol niso dovoljena.

(2) Določene višine dostopnih etaž so: objekt 1 – 127,53 m.n.v., objekt 2 – 131,61 m.n.v., objekt 3 – 135,44 m.n.v., objekt 4 – 130,00 m.n.v., objekt 5 – 135,23 m.n.v., objekt 6 – 154,40 m.n.v., objekt 7 – 158,04 m.n.v., objekt 8 – 161,48 m.n.v., objekt 9 – 161,63 m.n.v., objekt 10 – 161,88 m.n.v., objekt 11 – 162,60 m.n.v., objekt 12 – 163,43 m.n.v., objekt 13 – 164,37 m.n.v., objekt 14 – 176,55 m.n.v., objekt 15 – 167,13 m.n.v., objekt 16 – 165,93 m.n.v., objekt 17 – 165,14 m.n.v., objekt 18 – 164,43 m.n.v., objekt 19 – 163,74 m.n.v., objekt 20 – 163,55 m.n.v., objekt 21 – 179,58 m.n.v., objekt 22 – 178,38 m.n.v., objekt 23 – 177,97 m.n.v., objekt 24 – 177,67 m.n.v., objekt 25 – 177,40 m.n.v., objekt 26 – 178,73 m.n.v., objekt 27 – 179,29 m.n.v., objekt 28 – 179,52 m.n.v., objekt 29 – 179,76 m.n.v., objekt 30 – 180,12 m.n.v., objekt 31 – 180,90 m.n.v., objekt 32 – 189,03 m.n.v., objekt 33 – 190,04 m.n.m., objekt 34 – 190,60 m.n.v., objekt 35 – 190,82 m.n.v., objekt 36 – 191,04 m.n.v., objekt 37 – 191,32 m.n.v., objekt 38 – 192,94 m.n.v., objekt 39 – 192,84 m.n.m., objekt 40 – 192,65 m.n.v., objekt 41 – 192,62 m.n.v., objekt 42 – 192,45 m.n.v., objekt 43 – 192,23 m.n.v., objekt 44 – 190,87 m.n.v..

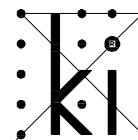
#### 12. člen

(koncept pozidave)

(1) Zaradi prilagajanja terenu je obvezno zamikanje etaž. Zamikanje se izvede v prečni smeri za min. 2,0m. Največja dopustna etažnost objektov je K+P+1. Glavni volumen objekta mora imeti najmanj dve etaži, pritlični objekti niso dovoljeni. Lahko pa se v eni etaži izvedejo sekundarni deli izven glavnega volumna objekta. Kote dostopnih etaž so določene glede na koto predvidene ceste in mesto uvoza na parcelo objekta. Upošteva se višinska kota točke križanja med osjo uvoznega priključka in robom koridorja ceste.

#### (2) Objekti nad cesto

Dostop do objektov je iz spodnje (južne) strani. Kota prve (dostopne) etaže je umeščena na koto +1,0m nad uvozno cesto. Izjema je GP31, kjer je kota prve etaže umeščena na koto +0,5m nad uvozno cesto ter GP4 in GP5, kjer je kota prve etaže umeščena na koto +1,5m nad uvozno cesto.



Objekti lahko od navedenih kot odstopajo za največ 0,5m navzdol, odstopanja navzgor niso dovoljena.

Zaradi preglednosti priključkov je vzporedno s cesto zagotovljen 3m pas od roba ceste, kjer brežina, zasaditev oz. ograjni zid ne sme presegati višine 0,75m nad koto ceste.

Objekti se v prvi in drugi etaži s teraso odpirajo proti jugu, tretja etaža pa se s teraso odpre proti severu.

Objekti so maksimalnih gabaritov K+P+1. Glavni vhod v objekt je v pritličju. Pritličje je lahko umeščeno na koto prve (dostopne) etaže (za objekte P+1) oz. na koto druge etaže in se do pritličja dostopa preko zunanjega stopnišča (za objekte K+P oz. K+P+1).

### (3) Objekti pod cesto

Dostop do objektov je iz zgornje (severne) strani. Kota dostopne etaže je umeščena na koto -0,75m pod uvozno cesto. Izjema so GP1-GP3, GP-14 in GP32-GP37, kjer je kota dostopne etaže umeščena na koto -0,50m pod koto uvozne ceste. Objekti lahko od navedenih kot odstopajo za največ 0,5m navzgor. Odstopanja navzdol niso dovoljena.

Objekti se v prvi in drugi etaži s teraso odpirajo proti jugu, tretja etaža pa se s teraso odpre proti severu.

Objekti so maksimalnih gabaritov K+P+1. Glavni vhod v objekt je v pritličju. Pritličje je umeščeno na koto druge etaže (za objekte K+P+1 in K+P) oz. na koto prve etaže (za objekte P+1). Za objekte etažnosti K+P+1 oz. P+1 se do pritličja dostopa preko zunanjega stopnišča. Podane so kote za dostopne etaže, kota vrhnje etaže.

## 13. člen

### (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V območju OPPN je dovoljena gradnja glavnih objektov, ki je v veljavni klasifikaciji objektov opredeljena kot:

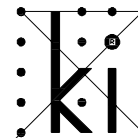
- 11100 Enostanovanjske stavbe.

(2) V glavnih objektih je možna ureditev dela objekta tudi za delo na domu – kot so pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti. Del objekta, ki je namenjen opravljanju teh dejavnosti, je omejen na največ 30 % bruto etažne površine (BTP) posameznega glavnega objekta ima lahko določeno naslednjo klasifikacijo objektov:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.

(3) Znotraj gradbenih mej (GM) je kot dopolnitev glavnega objekta dovoljena tudi gradnja pripadajočih pomožnih objektov, ki spadajo med enostavne ali nezahtevne objekte:

- 12420 Garažne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladiščne stavbe (npr. drvarnica, lopa, ip.), rezervoarji in cisterne za vodo
- 12713 Stavba za skladiščenje pridelka,
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev



- (4) V celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja naslednjih gradbenih inženirskih objektov:
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
  - 22210 Lokalni distribucijski plinovodi,
  - 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
  - 22223 Vodni stolpi in vodnjaki (samo vodohrani),
  - 22231 Cevovodi za odpadno vodo,
  - 22232 Čistilne naprave,
  - 22241 Lokalni elektroenergetski vodi,
  - 22242 Lokalna komunikacijska omrežja.
- (5) V celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja naslednjih drugih gradbenih inženirskih objektov in drugih gradbenih posegov:
- 24110 Športna igrišča,
  - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
  - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
  - 24208 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

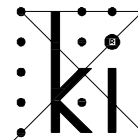
#### 14. člen (načrt parcelacije)

- (1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določena v grafičnem delu OPPN.

### III.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

#### 15. člen (oblikovanje streh)

- (1) Strehe se oblikujejo glede na zasnovo objekta. Za objekte, pri katerih je glavni volumen objekta z vrhno etažo v celoti nad zemljo je streha objekta dvokapnica. Za objekte, pri katerih je glavni volumen objekta v celoti ali delno vkopan pod teren je streha lahko ravna, zazelenjena.
- (2) Dvokapnica se izvede v naklonu 18-25°. Strešine imajo naklon proti zunanosti objekta. Smer slemena je v smeri daljše stranice objekta in vzporedno s plastnicami terena. Strešna kritina so opečnate (korci) ali drug material s podobno teksturo, odtenki opečno rdeče barve.
- (3) Ravna streha se lahko izvede kjer je glavni volumen objekta z vrhno etažo v celoti ali delno vkopan pod teren in pri pomožnih objektih. Ravna streha se izvede pri sekundarnih delih objekta, ki so vkopani ali delno vkopani pod teren. Ravna streha mora biti ozelenjena.
- (4) Napušča na stranski, zatrejni fasadi ni oziroma je minimalen.



(5) Strešni čopi in frčade niso dopustni.

#### 16. člen (oblikovanje fasad)

(1) Objekti morajo biti skladno oblikovani. Glavne in pomožne objekte je potrebno oblikovati poenoteno. Pomožni objekti naj v prostoru ne izstopajo in naj z glavnim objektom tvorijo oblikovno in funkcionalno celoto.

(2) Fasade morajo biti iz kakovostnih, naravnih in trajnih materialov. Predvideni materiali so omet in kamen v naravnih svetlih zemeljskih barvah po barvnem vzoru tradicionalnih lokalnih kamnitih zidov, ter leseni elementi v naravni barvi.

(3) Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednost). Pogoji glede barve fasad ne velja za fasade iz vidnega naravnega kamna ali nebarvanega lesa.

(4) Odprtine morajo biti pravokotnih oblik. Stavbno pohištvo mora biti na zunanji strani leseno oziroma v rjavi ali sivo-rjavi barvi.

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

#### 17. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Zunanje površine obsegajo dovozne, dostopne in parkirne površine, zelene površine ob objektih, ozelenjeno otroško igrišče, ozelenjen prostor ob komunalni čistilni napravi in prostor za umestitev ekoloških otokov.

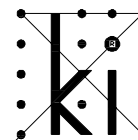
(2) Zunanje bivalne površine se lahko zagotovijo na celotni parceli. Na vsaki parceli namenjeni gradnji stavb mora biti vsaj 40 % odprtih bivalnih površin, 60% teh površin mora biti ozelenjenih.

(3) Višinske razlike terena se, kjer niso zavarovane z objekti, premošča z zatravljenimi in ozelenjenimi brežinami, ki morajo biti urejene v naklonih kot so določeni v geomehanskem poročilu glede na teren in podlago. Brežina je strmina oz. poševna stran pri nasipu ali vkopu.

(4) Pri izvajanju zemeljskih del, izkopih in izdelavi nasipov, mora biti zagotovljen nadzor geomehanika in meritve nosilnosti tal, nasipnih slojev ter voziščne konstrukcije z dinamično ploščo.

(5) Kolikor je mogoče, se ohranja sedanja konfiguracija terena. Kjer naravna zavarovanja niso zadostna za zagotovitev stabilnosti terena, je treba predvideti dodatne ukrepe za zavarovanje. Nasipne brežine se podprejo z ustreznimi podpornimi konstrukcijami, ki morajo biti temeljene na





kamninsko podlago. Uporabiti je treba take elemente in objekte za zavarovanje, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami. Podporni zidovi so možni le izjemoma in sicer na delih, kjer je teren možno zavarovati le na tak način. Podporni zidovi se praviloma izvedejo kot suhozidi, v primeru zahtevnejše konstrukcije naj bodo podporni zidovi betonski in krajinsko oblikovani – intenzivno ozelenjeni z avtohtonimi plezalkami (kot npr. navadni bršljan, divja trta). Urejeno mora biti prepuščanje in odvodnjavanje meteornih vod z nasipov brez ponikanja. Ograjni podporni zidovi med parcelami se oblikujejo v naklonu obstoječega terena in morajo biti intenzivno ozelenjeni. Zidove se opremi z izcednicami, v nivoju temelja zidu se izdelata drenaža.

(6) 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.

(7) Ograje na terenu so lahko kamnite, lesene, kovinske ali žive meje. Lesene, kamnite in kovinske ograje morajo biti preprosto oblikovane. Ograje oz. ograjni zidovi se lahko postavijo do parcelne meje, z gradnjo se ne sme posegati na sosednja zemljišča.

(8) Ograje oz. ograjni zidovi ob dovozni cesti morajo biti odmaknjeni najmanj 0,5m od parcelne meje oz. že izvedenega vozišča. Ograja oz. ograjni zid ne sme ovirati preglednosti cestnih priključkov. Priključek na posamezno gradbeno parcelo se ne sme ograditi, zaradi zagotavljanja površine za zaustavitev vozila izven površine dovozne ceste.

(9) Ograje oz. ograjni zidovi morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča 5m.

(10) V spodnjem delu območja je predvideno otroško igrišče v javni rabi. Igrišče se senči z drevjem.

(11) Skozi območje OPPN se v večjem delu ohrani obstoječa pot po zahodnem robu območja. V delu se pot prestavi in se po potrebi uredi tudi s stopnicami ter se v serpentinah na zahodni strani združi s predvideno dovozno cesto. Pešpoti se uredijo tudi med objekti na vzhodni strani območja.

(12) Prostor ob skupni komunalni čistilni napravi se ozeleni in obda z varovalno ograjo.

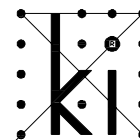
(13) Povožne površine je potrebno opremiti z vzdolžnimi drenažami, muldami, jaški in prepusti, iz katerih je vodo potrebno neprepustno odvajati preko peskolovov in lovilcev olj v meteorno kanalizacijo ali površinski vodotok.

#### IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

##### 18. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) V območju OPPN se cesta izvede v območju površine za GJI, ki je prikazana v grafičnem delu OPPN. Koridor ceste je širine najmanj 6m.

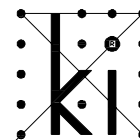


- (2) Cesta v območju OPPN je območje skupnega prometnega prostora.
- (3) V območju se dovoli motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovarna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo. Dovolj se tudi promet za vozila z kmetijsko in gozdarsko mehanizacijo, za lastnike parcel in službe za gospodarjenje z gozdom.
- (4) Nova dostopna cesta se naveže na obstoječe gozdne poti tako, da je omogočen neoviran dostop lastnikom parcel in službi za gospodarjenje z gozdom.
- (5) Vse vozne površine morajo biti asfaltirane in utrjene na predpisano nosilnost ter morajo zagotavljati prevoznost, varnost, stabilnost in ustrezno torno sposobnost.
- (6) Prometne površine in nivojski prehodi morajo biti urejeni tako, da je zagotovljen neoviran dostop za funkcionalno ovirane ljudi.
- (7) Vse prometne površine morajo biti oblikovane tako, da se prepreči odtok padavinske vode na posamezne parcele.
- (8) Najmanjši notranji radij priključkov na javno cesto je 5,0 m.
- (9) Podporni zidovi, ograje ali zasaditve ob individualnih priključkih ne smejo biti višji od 75cm in ne smejo ovirati preglednosti priključevanja. Odvodnjavanje padavinskih vod mora biti zagotovljeno na zemljišču individualnega priključka tako, da meteorne vode ne vplivajo na odvodnjavanje na cesti.
- (10) Vsi objekti morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bo zagotovljena prometna varnost na območju OPPN.
- (11) Obstoječa gozdna pot na zahodni strani območja se v čim večji meri ohranja in naveže na novo predvideno dostopno cesto preko območja. Prehod preko območja mora biti za lastnike parcel in gospodarjenje z gozdom ves čas omogočen. Med serpentino 2 in 4 se trasa obstoječe gozdne poti v delu premakne na skrajni zahodni rob območja. Premik trase poti se lahko izvede šele po izgradnji nove povezovalne poti, ki se v serpentinu 4 naveže na obstoječo gozdno pot.
- (12) Obstoječa gozdna pot na zahodni strani območja se ohranja. Kjer je potrebno se dovoli vožnja lastnikom parcel po poti, zaradi dostopa do parcel in gospodarjenje z gozdom.

#### 19. člen

(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

- (1) Območje OPPN se na javno prometno omrežje priključuje preko obstoječega priključka na regionalno cesto R2-402, odsek 1426 Solkan most – Gonjače, ob Domu starejših Podsabotin. Obstoječi priključek se razširi z levim zavijalnim pasom na regionalni cesti R2-402/1426 z dolžino



čakalnega dela 20m. Uredi se prehod za pešce preko regionalne ceste ter prehod preko priključevalne ceste. Minimalni priključevalni radij je 10 m.

(2) Cesta med priključkom na regionalno cesto ter štirikrakim križiščem – priključek na regionalno cesto, uvoz na parkirišče Doma upokoјencev, skupna dovozna cesta do območja OPPN ter dovoz za Domom upokoјencev proti Podsabotinu, se uredi kot dvosmerno cestišče z enostranskim hodnikom za pešce.

(3) Za načrtovanje posegov v območju cestnega sveta in cestnega telesa državne ceste mora investitor v fazi načrtovanja projektne dokumentacije izdelati projektno nalogo na osnovi 18. člena Zakona o cestah (ZCes-1) ter v skladu s postopki in določili Pravilnika za izvedbo investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na javnih cestah. Pri načrtovanju potrebnih elementov ureditve priključka je potrebno upoštevati obstoječe in načrtovane prometne obremenitve na državni cesti in na priključnih cestah ter v križiščih, v vplivnem območju obdelave.

(4) Znotraj meja cestnega sveta in preglednega trikotnika izvoza na priključkih ni dovoljena zasaditev in postavitve reklamnih panojev, skulptur in podobnega na način, ki bi oviral preglednost na območju državne ceste ali bi kako drugače vplival na zmanjšanje pretočnosti ali prometne varnosti na območju državne ceste.

(5) Odvodnjavanje državne ceste zaradi predvidene ureditve območja ne sme biti ovirano, v nasprotnem primeru je potrebno načrtovati nov sistem odvodnjavanja državne ceste in površin območja OPPN. Meteorna in druga odpadna voda iz obravnavanega območja ne sme pritekati na državno cesto ali na njej zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ceste in njenega cestnega telesa.

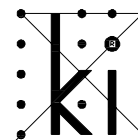
(6) Območje OPPN je lahko na državni cesti označeno glede vodenja prometa s prometno signalizacijo, ki jo predpisuje Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah. Prometna ureditev na državni cesti mora biti potrjena s strani DRSI, Prometnotehničnega sektorja.

(7) Na območju rekonstruiranega priključka je potrebno predvideti ustrezno cestno razsvetljavo v skladu s Pravilnikom o projektiranju cest.

(8) Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati obstoječe komunalne naprave v cesti ter morebitno prestavitve na stroške investitorja, z ustrezno sanacijo ceste. Investitor mora zagotoviti sočasno gradnjo vseh naprav v območju ceste.

(9) Skupna dovozna cesta je urejena kot cestni koridor skupne širine 6,0m, ki se po pobočju serpentinasto vzpenja. Cestišče se v območju serpentin razširi do širine 6,3 m, glede na notranji radij. Notranji radiji serpentin so med 5,0 in 10,5 m. Skupni prometni prostor je načrtovan kot prometna površina, kjer ni delitve glede na različne uporabnike prostora, temveč vsi udeleženci souporabljajo vso površino, pri čemer imajo pešci prednost.

## 20. člen



#### (mirujoči promet)

- (1) Mirujoči promet je v območju OPPN predviden na gradbenih parcelah objektov ter na skupnih parkirnih mestih ob dovozni cesti.
- (2) Skupna parkirna mesta se izvedejo ob izgradnji skupne dovozne ceste.
- (3) Za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v skladu z normativi iz OPN Brda. Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti najmanj 2 parkirni mesti na stanovanje, za poslovne prostore (pisarne) najmanj 1 parkirno mesto / 30 m<sup>2</sup> neto etažne površine ter za poslovne prostore (delo s strankami) najmanj 1 parkirno mesto / 20 m<sup>2</sup> neto etažne površine.
- (4) Manevriranje vozil na posamezno parcelo je prikazano v grafičnih prilogah.
- (5) Parkirna mesta so lahko asfaltirana ali tlakovana. Pri določitvi širine vozišča ter dimenzij parkirnih površin morajo biti upoštevani tehnični normativi, ki zagotavljajo prometno varnost ter normativi in smernice, ki veljajo za interventne poti.
- (6) V skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir je treba zagotoviti tudi ustrezno število skupnih parkirnih mest, namenjenih funkcionalno oviranim osebam.

#### 21. člen

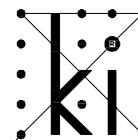
##### (dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Skupna dovozna cesta in njeni priključki na javno cestno omrežje morajo ustrezati pogojem za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska z radiji in širinami, ki omogočajo neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom. Na koncu skupne dovozne ceste je potrebno zagotoviti obračališče ustreznih dimenzij.

#### 22. člen

##### (splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

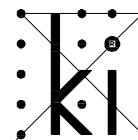
- (1) Načrtovani glavni objekti morajo biti priključeni na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko infrastrukturo. Poleg tega so objekti lahko priključeni na elektronsko komunikacijsko omrežje. Priključitev je treba izvesti v skladu s predpisi in pogoji posameznih upravljavcev komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.
- (2) Primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po skupnih površinah oziroma po površinah v javni rabi, tako da je omogočeno njihovo vzdrževanje. V primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa od lastnika pridobiti služnost.



- (3) Trase komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur, kot jih določa OPN Brda ter veljavne smernice in normative.
- (4) Pri križanjih in približevanju različnih gospodarskih javnih infrastruktur je potrebno upoštevati ustrezne odmike in zaščite infrastrukture.
- (5) Gradnja komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, naprav in objektov mora potekati usklajeno.
- (6) Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda.
- (7) Obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo je dopustno zaščititi, obnavljati, rekonstruirati, dograjevati in ji povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- (8) Pred začetkom gradbenih del morajo upravljavci posameznih vodov zakoličiti obstoječe naprave. Dela v bližini vodov je treba izvajati ročno in pod nadzorom upravljavca posameznega voda.

### 23. člen (vodovodno omrežje)

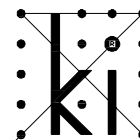
- (1) Območje OPPN bo oskrbovano z vodo iz javnega vodovodnega omrežja Občine Brda.
- (2) Za zagotovitev vodooskrbe s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba pred gradnjo stavb zgraditi javni vodovodni sistem, ki se priklaplja na obstoječ javni vodovod v duktilni litini profila 150 mm za Domom upokojujencev Podsabotin.
- (3) Na območju priključevanja je potrebno preveriti tlačne razmere in zgraditi ustrezno hidroforno postajo, ki bo zagotavljala sanitarno in požarno vodo v skladu s predpisi.
- (4) Črpališče naj napaja le objekte in hidrante, ki potrebujejo višanje tlaka, v skladu s Tehničnim pravilnikom za vodovod.
- (5) V primerih, ko ni mogoče urediti drugače in statični tlak v omrežju presega maksimalno priporočljivega, je potrebno za obračunskim vodomerom vgraditi reducirni ventil, ki je sestavni del interne instalacije.
- (6) Trasa vodovoda naj preko območja poteka v predvideni cesti.



- (7) Stavbe na območju OPPN je treba za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključiti na javni vodovodni sistem. Za priključitev se zgradijo vodovodni priključki z vodomerni. Vodomerni jaški morajo biti na vedno dostopnem mestu v bližini ceste na parcelah stavb.
- (8) V projektni dokumentaciji morajo biti poleg javnega vodovoda obdelani tudi vodovodni priključki z vodomernimi jaški.
- (9) Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevana vsa določila veljavnih predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo.
- (10) Pri gradnji vodovoda je potrebno upoštevati odmike pri križanjih in vzporednem poteku z ostalimi komunalnimi vodi v skladu s Tehničnim pravilnikom za vodovod. V bližini vodovoda se dela izvajajo ročno in pod nadzorom upravljalca vodovoda.
- (11) V bližini vodovodnega omrežja ni dovoljeno saditi dreves, ki bi s svojimi koreninami lahko poškodovale vodovodne cevi.
- (12) Območje se opremi s hidrantnim omrežjem.
- (13) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za posamične posege v prostor si je pred izvedbo projektne dokumentacije potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenja na projektne rešitve.
- (14) Pred začetkom gradbenih del morajo Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. zakoličiti obstoječe vodovodne naprave.

#### 24. člen (kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN ni javne kanalizacije. V okviru komunalnega opremljanja območja je potrebno zgraditi javno kanalizacijsko omrežje za ločeno odvajanje padavinskih vod in komunalnih odpadnih vod, s komunalno čistilno napravo za čiščenje komunalnih odpadnih vod celotnega naselja in črpališče komunalnih odpadnih vod, ki bo nižje ležečim parcelam (GP1-GP7), zagotavljalo odvajanje odpadne komunalne vode v čistilno napravo. Čistilna naprava in črpališče morata biti zgrajena (dimenzijsko, volumensko in hidravlično) v celoti in istočasno za celotno območje, strojna oprema pa mora omogočati pravilno in nemoteno delovanje v vseh fazah gradnje naselja (omogočati mora prilagajanje delni oziroma postopni obremenitvi).
- (2) Projektna dokumentacija in izvedba celotne javne kanalizacije območja OPPN (celotno omrežje skupaj z malo komunalno čistilno napravo in črpališčem) mora biti v skladu z veljavnimi predpisi in standardi, ki urejajo odvajanje odpadnih vod; pred začetkom gradnje mora biti pridobljena vsa potrebna dokumentacija. Projektna dokumentacija in izvedba mora biti tudi v skladu s predhodno izdanimi smernicami in mnenji izvajalca javne službe Vodovod in Kanalizacija Nova Gorica d.d., ki mora biti aktivno vključen pri vseh fazah izvedbe javne kanalizacije. V fazi detajlnega načrtovanja se



mora projektant posvetovati z izvajalcem javne službe – upravljalcem javne kanalizacije in upoštevati njegove zahteve, navodila ter priporočila.

(3) Kanalizacija mora biti projektirana in izvedena iz kvalitetnih materialov, ki zagotavljajo vodotesnost, pričakovano trajnost in nemoteno obratovanje.

(4) Trasa javne kanalizacije mora na vsakem mestu omogočati dostop z ustrezno mehanizacijo za potrebe obratovanja, vzdrževanja in kontrole. Ob mali čistilni napravi (250 PE) in črpališču mora biti zagotovljen ustrezen prostor za dostop, delovanje in obračanje specialnega komunalnega vozila (35T).

(5) Vsi objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Komunalne odpadne vode se mora odvajati strogo ločeno od odvajanja meteornih vod in preko ustreznega priključka. Vsak objekt ima meteorni kanalizacijski priključek in fekalni kanalizacijski priključek. S projektirano kanalizacijo se zagotavlja odvod odpadnih vod, ki nastajajo na nivoju dostopnih oz. višjih etaž objekta. Odvajanje odpadnih vod iz nižjih nivojev objekta se izvede individualno, s prečrpavanjem, ki je v domeni lastnika objekta.

(6) Padavinska voda s streh objektov se odvaja preko peskolovov v priključni meteorni jašek in nato v javno meteorno kanalizacijo. Padavinska voda iz cest in parkirišč se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v priključni meteorni jašek in nato v javno meteorno kanalizacijo. Komunalna odpadna voda se odvaja preko priključnega fekalnega jaška v javno fekalno kanalizacijo.

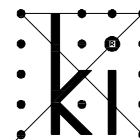
(7) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za posamične posege v prostor je potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenja na projektne rešitve.

## 25. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Območje OPPN se na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje priključuje preko obstoječe trafo postaje TN Podsabotin dom.

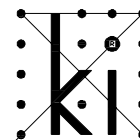
(2) Za oskrbo območja OPPN z električno energijo se zgradijo nove nizkonapetostne kableske povezave ter dogradi kabelsko kanalizacijo.

(3) Po celotnem območju se predvidijo vozliščne razdelilne omare (RV), ki se napajajo iz trafo postaje z kablji ustrezne dimenzije. Vsaka vozliščna omara bo imela predvidene odcepe za posamezno parcelo/hišo. Na posamezno RV se priključi od 4 do 8 merilnih mest. Iz vozliščnih razdelilnikov se napajajo tudi priključki oz. merilna mesta za čistilno napravo, črpališča, ulično razsvetljavo in ostale porabnike, kateri so potrebni za ureditev območja.



- (4) Merilne omare parcel/hiš se izvedejo na stalno dostopnem mestu na parcelni meji.
- (5) Izgradnja nove kableske kanalizacije se izvede z ustreznimi jaški, z upoštevanjem tipizacije GIZ TS-13 Elektro kableska kanalizacija.
- (6) Pri načrtovanju in izgradnji omrežnih priključkov je potrebno upoštevati tipizacijo SODO (Tipizacija omrežnih priključkov končnih odjemalcev ter Tipizacijo merilnih mest).
- (7) Pred začetkom projektiranja mora projektant pridobiti geodetski posnetek elektroenergetskih vodov na območju predvidene gradnje.
- (8) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja elektroenergetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (9) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablovodov pri pristojni območni enoti upravljalca omrežja.
- (10) Za gradnjo objektov v varovalnem pasu obstoječih ali načrtovanih distribucijskih elektroenergetskih infrastruktur je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje skladno z veljavno zakonodajo. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanja poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
- (11) Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje energetske infrastrukture je za napajanje posameznih predvidenih objektov potrebno skladno z veljavno zakonodajo, pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.
- (12) Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.
- (13) Varovalni pas elektroenergetskih omrežji je zemljiški pas ob elektroenergetskih vodih in objektih, v katerem se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oz. od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša:
- za nadzemni vod nazivne 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;
  - za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV – 1,5 m;
  - za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 20/0,4 kV – 2 m.





(14) Za napajanje predvidenih objektov na območju urejanja je potrebno zagotoviti energetski koridor za priključitev predvidenih objektov na obstoječo distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo.

(15) NN kabelsko omrežje mora biti v urbanih območjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti izveden s samodejnim odklopom napajanja.

(16) Do transformatorskih postaj je potrebno zagotoviti stalen dostop s težko mehanizacijo.

(17) Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo.

(18) Uskladiti je potrebno trase novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami zaradi predpisanih odmikov po zahtevah tehničnih predpisov.

(19) Vsa projektiranja in gradnje je potrebno izvesti v skladu z elektroenergetskim soglasjem za priključitev, ki ga je potrebno predhodno pridobiti od pristojnega upravljalca distribucijskega omrežja in s sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje električne energije.

#### 26. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Območje OPPN se priključuje na obstoječe javno telekomunikacijsko omrežje v neposredni bližini Doma ostarelih Podsabotin. Točka priključitve območja na TK omrežje je v obstoječem jašku.

(2) Za oskrbo območja OPPN s telekomunikacijsko infrastrukturo se zgradi novo TK omrežje s TK kanalizacijo in razvodnimi jaški.

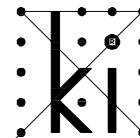
(3) Objekti se na TK omrežje lahko priključijo preko priključka od razvodnega jaška do omarice na fasadi objekta pod pogoji upravljavca omrežja. Priključki se izvedejo v kabelski kanalizaciji.

#### 27. člen

(ulična razsvetljava)

(1) Vse skupne prometne in parkirne površine ter predvideno otroško igrišče so razsvetljene z ulično razsvetljavo. Ulična razsvetljava se izvede ob robu dostopne ceste.

(2) Ulična razsvetljava mora biti zasnovana tako, da svetila ne oddajajo svetlobe nad vodoravnico ter da v času, ko objekti niso v obratovanju ostane prižganih minimalno število luči oz. se izvede redukcija svetilk.



- (3) Elementi ulične razsvetljave naj se predvidijo s tipskimi oporišči. Oprema ulične razsvetljave mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki jo določi Občina Brda.
- (4) Omogočen mora biti neoviran dostop do objektov JR.
- (5) Nova ulična razsvetljava naj se naveže na omrežje obstoječe JR.
- (6) Elementi in objekti ulične razsvetljave se morajo predvideti in izvesti z upoštevanjem Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur.l. RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).

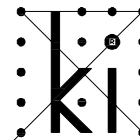
#### 28. člen (javne površine)

- (1) Znotraj območja OPPN so površine namenjene javnemu dobremu. Površine bodo v upravljanju občine.
- (2) Skupne površine naselja obsegajo parcele, namenjene gradnji dovozne ceste, površine za pešce, površine brežin in opornih zidov, potrebnih za gradnjo ceste, površine ekoloških otokov, skupne parkirne površine, površino otroškega igrišča in površino, namenjeno mali komunalni čistilni napravi (250 PE) ter črpališču komunalnih odpadnih vod.
- (3) Zagotovljen je prehod preko območja za lastnike parcel, katere napaja tangirana obstoječa gozdna pot in gospodarjenje z gozdovi.

### V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

#### 29. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se ne varuje kot kulturna dediščina in v tem območju ni varovanih spomenikov kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo ohrani in zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine. Ta po potrebi opravi predhodne arheološke raziskave v skladu z načrtom zavoda.



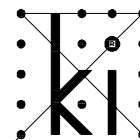
## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

### 30. člen (varstvo narave)

- (1) Osnovno območje OPPN ne sega v varovana območja in v njem ni varovanih naravnih spomenikov.
- (2) Razširjeno območje OPPN, ki obsega tudi razširitev območja zaradi predvidenega koridorja prometne infrastrukture, pa se v razširjenih delih varuje kot naravna dediščina. Te razširitve se nahajajo v območju Natura 2000 Goriška Brda in ekološko pomembnem območju EPO Goriška Brda.
- (3) Odstranjevanje vegetacije na območju OPPN se izvede izven gnezditvenega obdobja zavarovanih in ogroženih vrst ptic (rjavi srakoper, hribski škrjanec, id.) in sicer med 1. avgustom in 1. marcem.
- (4) Pri projektiranju objektov, ceste in drugih ureditev ter času gradnje le-teh je treba zagotoviti vse ukrepe, ki preprečujejo onesnaženja upoštevati ter upoštevati vse splošne okoljevarstvene ukrepe za zmanjševanje negativnih vplivov na okolje.

### 31. člen (varstvo voda)

- (1) Območje OPPN, skladno z Odlokom o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja Mrzlek ob Soči pri Novi Gorici, spada v ožji varstveni pas s strogimi varstvenimi ukrepi.
- (2) Lokacija komunalne čistilne naprave ni v prispevnem območju izvira Mrzlek. Kamnine, ki gradijo območje v Podsabotinu so za vodo nepropustne, zato se odtok padavinske vode in prečiščene odpadne vode odvaja površinsko najprej v potok Bruljing in nato v potok Pevmica.
- (3) Vse objekte je treba priključiti na malo komunalno čistilno napravo ter to zgraditi in urediti v skladu z veljavnimi predpisi. Vse povozne površine morajo biti proti ostalemu terenu omejene z dvignjenimi robniki in izvedene vodotesno, odvodnjavanja pa urejena preko peskolovov in lovilcev olj ter speljana v skupno meteorno kanalizacijo.
- (4) Kjer trasa gospodarske javne infrastrukture poteka vzporedno z vodotokom je potrebno zagotoviti minimalno 5 metrov odmika od meje vodnega zemljišča vodotokov oz. od zgornjega roba brežine, zaradi zagotovitve nemotenega dostopa do vodotoka pooblaščenemu izvajalcu gospodarske javne službe.
- (5) Gradnja jaškov v strugi in bližini vodotoka ni dovoljena. Vsi nadzemni objekti morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča minimalno 5m.



(6) Manjši odmiki so dopustni le izjemoma, na minimalnih odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene, pri čemer se z gradnjo ne sme zmanjšati svetlega profila vodotoka, potrebno je predvideti ustrezno varovanje brežin.

(7) Nasipavanje materiala na vodnem in priobalnem pasu je prepovedano.

(8) Struga potoka Bruljing se ustrezno hidrotehnično uredi skladno s Hidrološko-hidravlično analizo. Obstoječ zacevljeni del se uredi kot odprta struga tlakovana s kamni v betonu, ob robu dostopne ceste. Na dovozu na obstoječe parkirišče doma upokojencev se hudournik zacevi. Spodnji del ob dovozni cesti se uredi kot odprta struga tlakovana s kamni v betonu.

### 32. člen (varstvo zraka)

(1) Objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka. Upoštevati je treba vse veljavne predpise glede varovanja zraka.

(2) V stavbah se mora zagotavljati čim večji del moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo z obnovljivimi viri energije. Upoštevati je treba zakonodajo, ki določa učinkovito rabo energije v stavbah.

### 33. člen (varstvo pred hrupom)

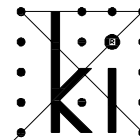
(1) Območje OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom. Dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so določene z veljavno uredbo za čisto stanovanjsko območje in sicer 45 dBA ponoči in 55 dBA podnevi.

(2) Viri hrupa ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom. Pri gradnji in obratovanju objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja.

### 34. člen (osončenje)

(1) Zagotoviti je treba osončenje bivalnih prostorov stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija in najmanj tri ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija ter v času poletnega solsticija.

(2) Bivalni prostori naj se, razen izjemoma, odpirajo proti jugu in jugo-zahodu.



35. člen  
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno na izvoru povzročitelja ter jih odlagati v za to namenjene zabojnike. Vse odpadke je treba oddajati skladno z veljavnim odlokom, ki določa ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.
- (2) V času pripravljanih del in gradnje objektov je treba gradbene in komunalne odpadke ločeno zbirati na samem izvoru povzročitelja ter jih odlagati v zato namenjene zabojnike. Zbirno mesto mora biti urejeno v skladu s predpisi, dobro prometno dostopno in zunaj prometnih površin.
- (3) Dovoz za komunalna vozila je predviden po skupni dovozni cesti, ki se konča z obračališčem.
- (4) Zbirna in odjemna mesta za odvoz odpadkov vključno z zbiralnicama ločenih odpadkov so predvidena v dveh zbiralnicah odpadkov, ob vstopu v naselje ter ob skupnem parkirišču višje v naselju. Urejena morajo biti skladno s predpisi.
- (5) Zbirna in odjemna mesta posameznih vrst odpadkov so lahko urejena tudi na gradbenih parcelah objektov, v kolikor se tako uredi celotno naselje.

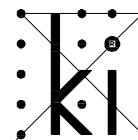
36. člen  
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

- (1) Pri načrtovanju razsvetljave ceste je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste.
- (2) Za ulično razsvetljavo naj se uporabi svetilke brez svetlobnega toka, ki seva v nebo. Uporabijo naj se svetilke, ki oddajajo toplo svetlobo brez modre barve (barvna svetloba svetil naj bo 2700K ali manj).
- (3) Pri osvetljevanju objektov je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

37. člen  
(varstvo zaradi plazov in erozije)

- (1) Vsi stanovanjski objekti in objekt komunalne čistilne naprave morajo biti temeljeni na kamninski podlagi. Za določitev natančnega načina temeljenja objektov ter objekta komunalne



čistilne naprave je, ter za določitev morebitne zahteve o zaščiti gradbene jame, je treba izdelati bolj podrobne geomehanske raziskave in poročilo.

(2) Začasne delovne vkope je treba izvajati v varnih začnih naklonih, predvideti začasne zaščitne ukrepe in izvedbo po kampadah. Predvideti je treba tudi zaščitne ukrepe pred padajočim kamenjem (npr. zaščitna mreža). Če iz podrobnih geomehanskih raziskav izhaja, da je potrebna izvedba zaščita gradbene jame, je treba izdelati poseben načrt varovanje gradbene jame in dela izvajati skladno z načrtom.

(3) Končno urejene vkopne brežine se uredi v naklonih, kot so določeni v geomehanskem poročilu glede na teren in podlago. Ob možnih lokalnih nestabilnosti, je treba predvideti tudi dodatne ukrepe (npr. kamnite zložbe, pozidava brežin s kamnom ojačanim z armiranim betonom, ipd). Nasipne brežine je treba izvesti iz kamnitega materiala, utrjenega po plasteh, stopnično v teren, z utrjeno peto. Pete nasipov je treba utrditi z ustreznimi podpornimi konstrukcijami, ki se temeljijo v kamninsko podlago.

(4) Urejeno mora biti odvodnjavanje meteornih voda z nasipov z izcednicami ter dranažo v nivoju temelja zidov. Voda se obvezno odvaja v meteorno kanalizacijo.

(5) Naravne zaledne in meteorne vode je treba s celotnega območja kontrolirano odvajati v meteorno kanalizacijo. Dvoriščne in povozne površine morajo biti tlakovane in ureje tako, da je preprečena možnost zamakanja meteornih vod v teren. Vode s tlakovanih površin je treba kontrolirano odvajati v meteorno kanalizacijo.

(6) Okrog objektov in nasipov je na nivoju temeljev obvezna ureditev drenaž.

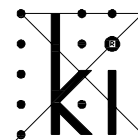
(7) Vse meteorne vode s streh, tlakovanih površin in drenaž je treba speljati v skupno meteorno kanalizacijo, ki se vodi v vodotok Bruljing. Točkovno ponikanje meteornih vod ni dopustno.

(8) Strugo potoka Bruljing je treba ustrezno hidrotehnično urediti v odprtem kanalu s prepusti pod dovoznimi cestami. Obstoječ prepust in vtočni jašek se po potrebi obnovi. Odprta struga potoka se uredi z brežinami v ustreznih naklonih, ki se utrdijo s kamni v betonu.

(9) Pri izvajanju zemeljskih del, izkopih gradbenih jam in temeljenju mora biti zagotovljen geološki in geomehanski nadzor.

### 38. člen (potresna ogroženost)

Objekte je potrebno projektirati potresno varno, upoštevati je potrebno podatke iz karte potresne nevarnosti. Območje OPPN je na Karti potresne nevarnosti Slovenije – projektnih pospeškov tal za povratno dobo 475 let (2022) opredeljeno s projektnim pospeškom tal (g) 0,2.



### 39. člen (varstvo pred požari)

- (1) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba upoštevati vse prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom.
- (2) Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po dovozni cesti. Dimenzioniran mora biti na osni pritisk 10 ton. Naklon, širina in radij morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090 oziroma veljavnimi standardom in normativom.
- (3) Površine za postavitve gasilskih vozil in opreme so na ravnih delih ceste med serpentinami, razen v spodnjem delu, kjer je površina za postavitve predvidena na skupnih parkirnih površinah in dovozu gradbene parcele 5.
- (4) Za potrebe zagotavljanja požarnega varstva se izvede ustrezno hidrantno omrežje z zagotovljenimi količinami potrebne požarne vode.
- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte so določeni odmiki objektov. Odmik objektov od parcelnih mej in med objekti so določeni z gradbenimi mejami. Odmiki podzemnih delov objekta od mej parcel so določeni v 10. členu tega odloka.

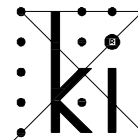
### 40. člen (varstvo pred poplavami)

Strugo potoka Bruljing je treba pred izpusti prečiščenih odpadnih vod in meteornih vod urediti v strugo z ustreznim pretokom.

## VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 41. člen (etapnost izvedbe)

- (1) Območje se lahko gradi postopoma v več etapah, ki niso vezane na določene skupine objektov. Pri tem mora biti za potrebe vsake posamezne zaključene etape predhodno zgrajena vsa potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura, vključno obračališčem na koncu zgrajene ceste ter zbirnim in odjemnim mestom odpadkov.
- (2) Etapnost izvedbe se izvaja od spodaj navzgor sukcesivno.
- (3) MKČN in črpališče morata biti zgrajena (dimenzijsko, volumensko in hidravlično) v celoti in istočasno, za celotno območje. Strojna oprema pa mora omogočati pravilno in nemoteno delovanje v vseh fazah gradnje naselja (omogočati mora prilagajanje delni oz. postopni obremenitvi).



(4) Ne glede na prostorsko razdeljenost območja po fazah, je potrebno območje OPPN skozi postopek procesa izgradnje urejati celotno. Z vsako zaključeno fazo gradnje je treba urediti celotno območje tako, da v območju OPPN ni degradiranih in neurejenih površin.

(5) Izdaja gradbenega dovoljenja za posamezni objekt v načrtovanem območju je možna ob sočasnem pridobivanju gradbenega dovoljenja za izvedbo komunalnih priključkov in posegov v območju cestnega sveta in cestnega telesa državne ceste, z upoštevanjem etapnosti izvedbe, oziroma s pogodbo o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor in iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo za novozgrajeni objekt zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Prav tako je izdaja gradbenega dovoljenja za posamezni objekt v načrtovanem območju možna po izgradnji vseh komunalnih priključkov in posegov v območju cestnega sveta in cestnega telesa državne ceste, z upoštevanjem etapnosti izvedbe.

#### IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

##### 42. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustna odstopanja od tlorisnih višinskih gabaritov in višinske regulacije terena so navedena v 9., 10. in 11. členu tega odloka.

(2) Dopustne so spremembe lokacije uvoza, tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja OPPN. Z načrtovanimi spremembami morajo soglašati upravljalci posameznih omrežji. Drugačne rešitve ne smejo poslabšati prostorski in okoljskih razmer.

#### X. KONČNE DOLOČBE

##### 43. člen

(usmeritve za določitev meril po prenehanju veljavnosti OPPN)

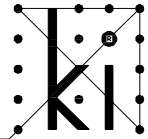
Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj, je potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, s katerimi se bo ohranjala enotnost oblikovanja na območju (npr. izraba zemljišč, višinski gabariti, merila in pogoji za oblikovanje stavb...).

##### 44. člen

(vpogled)

OPPN je na vpogled na Občini Brda in Upravni enoti Nova Gorica.





45. člen  
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



## II. KARTOGRAFSKI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1.	Izsek iz OPN (NRP)	m 1:2500
2.	Izsek iz OPN (GJI)	m 1:2500
3.	Geodetski načrt	m 1:500
4.	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	m 1:500
5.	Načrt parcelacije	m 1:500
6.	Zazidalna situacija	m 1:500
7.	Infrastruktura	m 1:500
8.	Prometno tehnična situacija	m 1:500
9.	Varstva	m 1:500
10.	Prerezi	m 1:500

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



### III. PRILOGE

1. SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE POD-22 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2012)

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



## 2. SMERNICE

1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče	3501-359/2016-3	11.7.2016
2	Ministrstvo za kulturo	35012-103/2016/3	21.7.2016
3	Zavod RS za varstvo narave	5-III-537/2-O-16/ACGKB	4.7.2016
4	Telekom Slovenije d.d.	76/-00151201606130265	7.7.2016
5	Elektro Primorska d.d.	2112 3346	6.7.2016 3.10.2022
6	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.	V-127/2016	8.7.2016
7	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.	K-100/2016	24.6.2016
8	Komunala Nova Gorica d.d.	SM-VI-01/16	5.6.2016
9	Občina Brda	35001-01/2016-2	18.7.2016
10	Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet	350-110/2016/3-02111215	25.7.2016
11	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest	37167-1472/2016/6 (1507)	28.6.2016
12	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	350-114/2016-2-DGZR	20.6.2016
13	Zavod za gozdove Slovenije, OE Tolmin, Odsek za gozdnogospodarsko načrtovanje	350-3/2016	11.7.2016

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



### 3. MNENJA

1	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče	35024-229/2023-2	11.9.2023
2	Ministrstvo za kulturo	35012-200/2022-3340/3	26.10.2022
3	Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica	3563-0074/2022-2 2563-0393/2023-2	13.10.2022 5.9.2023
4	Telekom Slovenije d.d.	113441-NG/2215-IK	2.11.2022
5	Elektro Primorska d.d.	3537	2.3.2023
6	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.	V-217/2022-125 V-187/2024-1265 V-218/2024-1265	17.10.2022 07.08.2024 11.9.2024
7	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.	K-225/2022 K-181/2024-1265	4.10.2022 20.8.2024
8	Komunala Nova Gorica d.d.	M-VI-04/22	28.9.2022
9	Občina Brda	35001-003/2012-10 35001-0003/2012-11 35001-0003/2012-20	15.3.2023 15.3.2023 22.07.2024
10	Ministrstvo za infrastrukturo	350-224/2022/15-02411764	23.1.2023
11	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	350-234/2022-3-DGZR	11.10.2022
12	Zavod za gozdove Slovenije, OE Tolmin	350-5/2022-2	3.10.2022
13	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije	3504-142/2022-2	28.9.2022
14	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja	35034-130/2024-2560-3	7.11.2024

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670

---



4. ODLOČBA MINISTRSTVA ZA OKOLJE IN PROSTOR št. 35409-327/2016/12 iz dne  
1.3.2017

## 5. IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE BRDA

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19 in 21/2022) območje OPPN nad domom ostarelih v Podsabotinu opredeljuje kot enoto urejanja prostora POD-22, ki ima določeno namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine. Za ureditev tega območja je določena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Del območja OPPN, kjer je predvidena dovozna cesta, sega tudi v območja gozdnih zemljišč (G) in območja prvih (K1) in drugih kmetijskih zemljišč (K2).

Površine SS – stanovanjske površine so namenjene bivanju, delu na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje, terciarnim dejavnostim, kot dopolnilnim dejavnostim za krajevne potrebe stanovanjskega območja brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje ter kvartarnim dejavnostim kot dopolnilnim dejavnostim za krajevne potrebe stanovanjskega območja.

Na območjih gozdnih zemljišč so dopustne ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje, objekti in naprave).

Na območjih kmetijskih zemljišč so dopustni gradbeno inženirski objekti - lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja, vsi s pripadajočimi objekti in priključki nanje ter dostopi do objektov, če gre za rekonstrukcije državnih ali lokalnih cest oziroma, če gre za objekte, ki jih je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve.

Priključki na državne in lokalne ceste morajo biti izvedeni tako, da se pri tem zagotavlja prometna varnost. Meteorne vode iz dovozov ne smejo vplivati na odvodnjavanje na cesti, meteorne vode iz lokalnih cest ali iz gradbenih parcel pa ne smejo negativno vplivati na odvodnjavanje na državni cesti.

V naseljih morajo biti objekti odmaknjeni od roba obstoječega vozišča toliko, da je možna kasnejša rekonstrukcija ceste in ureditev pločnika. Objekti ob kategoriziranih in nekategoriziranih občinskih cestah morajo biti od roba vozišča odmaknjeni najmanj 2 m.

Parkirna mesta je treba zagotoviti na lastnem zemljišču. Za stanovanjsko gradnjo sta predpisana 2 PM / stanovanje, za poslovne prostore (pisarne) 1 PM / 30 m<sup>2</sup> neto površine, za poslovne prostore (delo s strankami) 1 PM / 20 m<sup>2</sup> neto površine, za trgovine 1 PM / 30 m<sup>2</sup>, za obrt in storitve 1 PM / 50 - 70 m<sup>2</sup> neto površine.

Pri lociranju objektov na strmih terasah je s povečanjem odmika od parcelne meje zagotoviti minimalno osončenost bivalnih prostorov v nižje ležečih stanovanjskih objektih.

Brežine, nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo in ozeleniti. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabiti take elemente ali zgraditi objekte za zavarovanje, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z

grmovnicami. 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.

Ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da na parcelnih mejah ne bo višinskih razlik oz. bodo te čim manjše. Večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z opornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne. Ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.

Pri urejanju okolice je treba med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami in po končani gradnji urediti okolico.

Za izvedbo ograj, tlakovanj, urejanju podpornih zidov inp. je treba uporabiti lokalne - tradicionalne gradbene materiale.

#### Pogoji za gospodarsko javno infrastrukturo

Na stavbnih zemljiščih, ki so načrtovana za opremljanje in preurejanje, je potrebna predhodna celovita ureditev prometne, komunalne, energetske strukture in zvez.

Pri urejanju območij z OPPN je treba zagotoviti prometno povezavo novega območja z obstoječim prometnim omrežjem in obstoječimi poselitvenimi območji na tak način, da se sanirajo neustrezne prometne razmere in zagotovi kakovostna ureditev za prihodnjo poselitev. Prometno omrežje naj bo zasnovano tako, da se zagotovi možnost komunalnih storitev, varnost in povezanost z obstoječim omrežjem praviloma najmanj na dveh mestih. Izjemoma je možen en priključek za manjše število novih objektov in za rešitve, ki zagotavljajo ustrezno komunalno oskrbo območja. V okviru območja urejanja nove poselitve naj se zagotovijo tudi površine za mirujoči promet.

Priključki na državne in lokalne ceste morajo biti izvedeni tako, da se zagotavlja prometna varnost. Meteorne vode iz dovozov morajo biti zajete na parcelni meji pred priključkom na državno ali lokalno cesto, tako da meteorne vode ne vplivajo na odvodnjavanje na cesti.

Površine cest naj bodo urejene tako, da se s tlaki ločijo primarne vozne površine od drugih vozni in peš površin. Površine za pešce naj upoštevajo zahteve funkcionalno oviranih ljudi, površine tlakov naj bodo izvedene z materiali oziroma površinsko obdelavo proti drsenju.

Za oskrbo s pitno vodo je predvidena dograditev vodovodnega omrežja na območjih brez vodovodnega omrežja. Za odvajanje in čiščenje odpadnih vod se čiščenje odpadnih vod uredi z izgradnjo malih čistilnih naprav za poselitvena območja, ki so oddaljena od zbiralnikov odpadnih vod. Oskrbo z električno energijo se dopolnjuje in izboljšuje v skladu z razvojem poselitve. Na območjih strnjjenih medsebojno povezanih poselitvenih območjih se uveljavljajo lokalni energetski sistemi tudi z uporabo obnovljivih energetskih virov sončna energija, fotovoltaika, lesna biomasa). Predvidena je dograditev telekomunikacijskega omrežja in drugih sodobnih sistemov zvez.



Komunalne ureditve (vodovodno omrežje in naprave, kanalizacija – odvajanje in čiščenje fekalnih in meteornih vod), energetske ureditve (električno omrežje in naprave) morajo biti izvedene na način, ki zagotavlja varstvo okolja in ustreza pogojem obrambe in zaščite. Komunalno in elektroenergetsko omrežje in naprave morajo biti vkopani v teren. Zemljišča tras podzemnih napeljav oz. vodov je treba po izvedbi napeljave sanirati in zatraviti teren oz. zasaditi s samoniklimi grmovnicami.

Vzpostavljen bo ločen sistem zbiranja in odvoza odpadkov po naseljih z ekološkimi otoki. Spodbuja se selektivno zbiranje odpadkov s kompostiranjem in dispozicijo razgradljivih odpadkov na izvoru odpadkov s hišnimi kompostniki. Odjemna mesta s kontejnerji ali zabojniki v naseljih morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih lokacijah, imeti morajo utrjeno površino, tako da je omogočeno enostavno čiščenje.

Pogoji glede ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja, varstva naravnih dobrin in varstva pred nesrečami

Območje občine Brda je ogroženo z naslednjimi naravnimi nesrečami: požari v naravi, žled, viharji, pozeba, zemeljski plazovi, potresi, poledica, sneg... Usmeritve za ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so med drugim zagotavljanje oblik poselitve in prometnih koridorjev, ki zagotavljajo večje možnosti za varnost pred temi nesrečami in omogočajo intervencijo v izrednih razmerah ter varovanje poplavnih in erozijskih območij pred posegi.

Za stanovanjske površine SS je določena III. stopnja varstva pred hrupom.

Pri načrtovanju posegov v prostor je treba upoštevati prepovedi in omejitve, ki veljajo za posege v plazljivem območju. Prepovedano je zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč, poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode, prepovedano je izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča, krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

Pri urejanju in poseganju v prostor je treba upoštevati nestabilnost tal in plazovitost terena ter s prostorskimi, gradbenimi in tehničnimi ukrepi pri gradnji zavarovati zemljišče in objekte pred zdrsom zemljine oz. pred plazovi. Z geomehanskimi raziskavami je treba preveriti tehnične možnosti za graditev na labilnih tleh.

Merila za odstopanje od OPN

V OPPN se usmeritve iz OPN podrobneje določijo v smislu meril in pogojev za urejanje. Pri podrobnejšem določanju razmejitev, meril in pogojev v OPPN so dopustna odstopanja (tolerance) od razmejitev in usmeritev v OPN:

- glede namembnosti površin v območjih, ki niso namenjena poselitvi so dopustna večja odstopanja za posege, ki ne predstavljajo trajno spremembo prostora in njegove rabe, saj je z namensko rabo v OPN določena pretežna namembnost površin, odstopanje naj na prostorsko zaključenem območju ne presega 2 ha,

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



- glede meja OPPN so dopustna manjša odstopanja, kadar je potrebno v okviru OPPN urediti tudi prometno ali drugo infrastrukturo in je ureditev le tega primernejša z istim OPPN v istem postopku, sprememba območja urejanja sme biti izključno povezana s predmetom urejanja OPPN, povečave območja za potrebe zazidave ali drugih ureditev niso dopustne.

## 6. PRIKAZ STANJA PROSTORA

Iz prikaza stanja prostora na dne 12.10.2023, dostopne na spletnem portalu PISO – prostorski informacijski sistem občin (<https://www.geoprostor.net/piso>) izhaja, da:

- so zemljišča v območju OPPN nad domom ostarelih v Podsabotinu z oznako POD-22 SS – stavbna zemljišča,
- da se bo območje priključevalo na državno cesto kategorije R2 – regionalna cesta II. Reda
- da je do območja OPPN speljano distribucijsko vodovodno omrežje, distribucijsko elektroenergetsko omrežje z nazivno napetostjo 20 kV in distribucijsko komunikacijsko omrežje,
- da je glede na register dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč del zemljišč pozidano in sorodno zemljišče, del zemljišč gozdno zemljišče in del zemljišč kmetijsko zemljišče v zaraščanju,
- da območje ni zavarovano z vidika naravne dediščine in ne spada med ekološko pomembna območja,
- da območje ne spada med varovalne gozdove ali gozdne rezervate,
- da za območje velja velika stopnja požarne ogroženosti,
- da območje spada v 2. varstveni režim vodovarstvenega območja s strogimi varstvenimi ukrepi določenimi z Odlokom o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za varovanje vodnega zajetja Mrzlek ob Soči pri Novi Gorici,
- da območje ni zavarovano z vidika kulturne dediščine.

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670

---



## 7. STROKOVNE PODLAGE

V posebni mapi, ki jo hrani Občina Brda.

## 8. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

### UVOD

Občinski podrobni prostorski načrt za območje POD-22 (nad Domom ostarelih v Podsabotinu) (v nadaljevanju: OPPN) obsega enoto urejanja prostora POD-22, ki je določena z Odlokom o občinskem prostorskem aktu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19 in 21/2022) (v nadaljevanju OPN Brda).

Območje OPPN se nahaja na pobočju severozahodno od Doma upokojencev v Podsabotinu v zaselku Novo mesto in hkrati severozahodno od regionalne ceste Solkan most – Gonjače.

S sprejemom OPPN bo možna gradnja naselja enostanovanjskih hiš s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zunanjimi površinami in ureditvami. Gradnja naselja je predvidena v štirih fazah, ki si morajo slediti od spodaj navzgor sukcesivno.

Prometno se območje priključuje na regionalno cesto Solkan most – Gonjače preko obstoječega odcepa, ki ga je treba za potrebe gradnje naselja rekonstruirati.

Za del obravnavanega območja, za objekt Komunalna oprema za potrebe stanovanjskih enot v stanovanjski soseski Valentinovo, je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-461/2010-16 iz dne 31.1.2011, ki pa ni več v veljavi in ne vpliva na postopek ureditve območja OPPN.

### STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OPPN

V sklopu priprave OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Elaborat Geološko geomehansko poročilo, št. 3856-261/2017-01, junij 2018, izdelovalec Geologija d.o.o. Idrija
- Hidrogeološko poročilo o vplivu ponikanja prečiščene odpadne vode na vode in tla, št. 3856-261/2017-02, maj 2018, izdelovalec Geologija d.o.o. Idrija
- Dokumentacija za pridobitev okoljevarstvenega dovoljenja pri posrednem odvajanju odpadne vode v podzemne vode za malo komunalno čistilno napravo Podsabotin (MKČN Podsabotin 250 PE) št. 302/2018, maj 2018, izdelovalec Talum inštitut, raziskava materialov in varstvo okolja d.o.o.
- Idejna zasnova naselja za območje POD-22, št. proj. 17-550-060, junij 2020, ki jo je izdelal Krasinvest, d.o.o.
- Projekt ureditve ceste, ki ga je izdelal Krasinvest d.o.o., št. proj. 11-174-036, maj 2022
- Načrt s področja prometnega inženirstva – Kapacitetna analiza, št. proj. 11-174-036-KA, maj 2022, ki jo je izdelalo podjetje Krasinvest d.o.o.

## KRASINVEST

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



- Načrt s področja elektrotehnike, št.proj. 11-174-036-E, maj 2022, ki ga je izdelalo podjetje Krasinvest d.o.o.
- Hidrološko-hidravlična analiza sposobnosti prevajanja odvodnika – potok Pevmica na širšem območju zazidave predvidene z OPPN Podsabotin

## URBANISTIČNA IN ARHITEKTURNA ZASNOVA

### Opredelitev širšega območja

Območje OPPN je v večjem delu stavbno zemljišče, ki leži na izsekanem pobočju nad Domom ostarelih v Podsabotinu. Pobočje je strmo in nagnjeno proti jugozahodu.

Na jugozahodu se odpira proti objektu Doma upokoencev, z vseh ostalih strani je obdan z gozdnimi površinami.

Jugozahodno od območja in Doma upokoencev poteka regionalna cesta, ki povezuje Goriška brda s Solkanom in Novo Gorico.

Znotraj območja OPPN ni površinskih vodotokov. Na jugovzhodni strani meji na hudourniško strugo potoka Bruljung, ki se na drugi strani regionalne ceste izliva v potok s stalnim vodotokom Pevmica.

### Območje OPPN

Območje OPPN obsega parcele št. 749/10-del, 781/1-del, 861/3, 861/4, 861/5, 861/6, 861/7, 861/8, 861/9, 863/1, 863/2, 863/3, 864/1-del, 864/2, 864/3, 864/4, 864/5-del, 864/6, 864/7, 865/7, 865/9, 865/10, 1203-del, 1222/1-del in 1316-del, vse k.o. Podsabotin (2291).

Površina območja OPPN znaša 44.856 m<sup>2</sup>.

Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v grafičnem delu OPPN.

Izven območja OPPN poteka obstoječa dovozna cesta in priključek na regionalno cesto. Območje obdelave obsega del parcel št. 1255, 869, 866/3, 866/8, 866/7, 748/1, 1203, 749/11 in 749/10 v skupni izmeri 2801 m<sup>2</sup>. Ureditev cestnega priključka se navezuje na Ureditev dela regionalne ceste R2 402 Solkan-Neblo, odsek 1426 Solkan – Gonjače od km 4,8+ 77,37 do km 5,3+ 44,03 in ureditev priključka na regionalno cesto v stacionaži 5,0+ 83,05 levo, projekt PGD št. 04\_11\_1, januar 2012, ARTI inženiring d.o.o.

### Programska zasnova

## KRASINVEST

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



Območje OPPN je primarno namenjeno bivanju. Predvidena je gradnja enostanovanjskih objektov in pripadajočih pomožnih objektov, kot so garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča, nadstrešek, lopa, zunanji bazen, inp.

V stanovanjskih objektih je možna tudi ureditev prostorov za delo na domu – kot so pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti. Površina, namenjena opravljanju teh dejavnosti, je omejena na 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta.

Za potrebe naselja je predvidena gradnja skupne dovozne ceste in komunalne infrastrukture vključno z malo komunalno čistilno napravo (250 PE) in črpališčem komunalnih vod (za parcele GP1-GP7), opornih ograj, ureditev brežin, ekoloških otokov, otroškega igrišča in zelenih površin. Poleg tega je na vplivnem območju OPPN predvidena ureditev struge vodotoka in njegovih brežin.

### Zazidalna zasnova

Območje OPPN je strmo pobočje nagnjeno proti jugo-zahodu.

Predvidena je gradnja naselja 43 prostostoječih, enostanovanjskih objektov s pripadajočimi pomožnimi objekti, prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Os urbanistične zasnove naselja je serpentinasto speljana dostopna cesta po pobočju.

Ob dovozni cesti se v poravnanih vrstah nizajo objekti, tako da so postavljeni z daljšo stranico vzporedno s cesto in plastnicami. Zaradi strmega terena so objekti, ki ležijo nad cesto, dostopni s spodnje strani, objekti, ki ležijo pod cesto pa z zgornje strani.

Pri postavitvi objektov se v čim manjši možni meri posega v sam teren, zato je predvidena gradnja z zamikom etaž. Zamikanje se izvede v prečni smeri za min. 2,0m. Največja dopustna etažnost objektov je K+P+1. Glavni volumen objekta mora imeti najmanj dve etaži, pritlični objekti niso dovoljeni. Lahko pa se v eni etaži izvedejo sekundarni deli izven glavnega volumna objekta. Kote dostopnih etaž so določene glede na koto predvidene ceste in mesto uvoza na parcelo objekta. Upošteva se višinska kota točke križanja med osjo uvoznega priključka in robom koridorja ceste.

Višino dovozov in parkirnih mest določa nivo ceste, višino objektov pa nivo terena. Tako so objekti, ki ležijo nad cesto, postavljeni višje od dovozne poti, objekti, ki ležijo pod cesto, pa nižje od dovozne poti. Zaradi velike višinske razlike se tako ohranjajo razgledi iz okolice, pogledi z vseh objektov in osončenje vseh objektov.

Višinske razlike se večinoma premoščajo z objekti in ozelenjenimi brežinami. Oporni zidovi so predvideni le izjemoma, predvsem pri objektih pod cesto in za izgradnjo ceste, in morajo biti intenzivno ozelenjeni

### Oblikovanje objektov

Objekti morajo biti skladno oblikovani.

Fasade morajo biti iz kakovostnih, naravnih in trajnih materialov. Predvideni materiali so omet in kamen v naravnih svetlih zemeljskih barvah po barvnem vzoru tradicionalnih lokalnih kamnitih zidov, ter leseni elementi v naravni barvi. Stavbno pohištvo mora biti na zunanji strani leseno oziroma v rjavi ali sivo-rjavi barvi. Odprtine morajo biti pravokotnih oblik.

Strehe se oblikujejo glede na zasnovo objekta. Za objekte, pri katerih je glavni volumen objekta z vrhno etažo v celoti nad zemljo je streha objekta dvokapnica. Za objekte, pri katerih je glavni volumen objekta v celoti ali delno vkopan pod teren je streha lahko ravna, zazelenjena.

Dvokapnica se izvede v naklonu 18-25°. Strešine imajo naklon proti zunanosti objekta. Smer slemena je v smeri daljše stranice objekta in vzporedno s plastnicami terena. Strešna kritina so opečnate (korci) ali drug material s podobno teksturo, odtenki opečno rdeče barve.

Ravna streha se lahko izvede kjer je glavni volumen objekta z vrhno etažo v celoti ali delno vkopan pod teren in pri pomožnih objektih. Ravna streha se izvede pri sekundarnih delih objekta, ki so vkopani ali delno vkopani pod teren. Ravna streha mora biti ozelenjena.

Podporni zidovi morajo biti intenzivno ozelenjeni, pri čemer je posebno pozornost treba posvetiti prepuščanju in odvodnjavanju meteorne vode.

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

### Oblikovanje zunanjih površin

Zunanje površine obsegajo dovozne, dostopne in parkirne površine, ekološke otoke, zelene površine ob objektih, ozelenjeno otroško igrišče in ozelenjen prostor ob komunalni čistilni napravi.

Zunanje bivalne površine se lahko zagotovi na celotni parceli. Na vsaki parceli namenjeni gradnji stavb mora biti vsaj 40 % odprtih bivalnih površin. 60% teh površin mora biti ozelenjenih.

Za ohranjanje klime in stabilnosti terena se na vsaki parceli namenjeni stanovanjski gradnji posadita 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.

Višinske razlike terena se v večji meri premoščajo z objekti in ozelenjenimi brežinami. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabiti take elemente ali zgraditi objekte za zavarovanje, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami. Sedanja konfiguracija terena se ohranja v čim večji meri. Za ohranjanje stabilnosti terena se brežine



zasajajo z grmovnicami, kjer gradnja ni možna brez opornih zidov, pa morajo biti ti intenzivno ozelenjeni.

Ograje oz. ograjni zidovi ob dovozni cesti morajo biti odmaknjeni najmanj 0,5m od parcelne meje oz. že izvedenega vozišča. Ograja oz. ograjni zid ne sme ovirati preglednosti cestnih priključkov. Priključek na posamezno gradbeno parcelo se ne sme ograditi, zaradi zagotavljanja površine za zaustavitev vozila izven površine dovozne ceste. Ograje oz. ograjni zidovi morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča 5m.

V spodnjem delu območja je predvideno otroško igrišče namenjeno javni rabi. Igrišče se senči z drevjem.

Prostor ob skupni komunalni čistilni napravi se ozeleni in obda z varovalno ograjo.

#### Višinske kote objektov

Določene so kote etaž na terenu (dostopnih etaž) za posamezen objekt. Zaradi specifičnih zahtev terena, lahko posamezen objekt, ki je leži nad cesto (objekti na parcelah 4, 5, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 42 in 43), od te kote odstopa za največ 0,5 m navzdol. Odstopanja navzgor niso dovoljena. Posamezen objekt, ki leži pod cesto (objekti na parcelah 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37) lahko od te kote odstopajo za največ 0,5m navzgor. Odstopanja navzdol niso dovoljena.

#### Opis dovozne ceste

Območje OPPN se na obstoječe prometno omrežje priključuje preko obstoječega priključka ob Domu upokojencev Podsabotin na državno regionalno cesto II. reda Solkan Most – Gonjače. Zaradi strmega terena se naselje na obstoječo javno prometno infrastrukturo priključuje le na enem mestu. Obstoječa gozdna pot se ohrani, vendar ni primerna za motoriziran dostop do naselja.

Obstoječ cestni priključek na državno cesto se rekonstruira skladno z veljavno zakonodajo in z upoštevanjem spremembe prometnega režima na državni cesti, ki je predvidena v sprejetem OPPN V Malnu, ki je lociran na nasprotni strani državne ceste. Na območju cestnega priključka je potrebno predvideti ustrezno cestno razsvetljavo. Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati obstoječe komunalne naprave v cesti ter morebitne prestavitve na stroške investitorja, z ustrezno sanacijo ceste.

Skupna dovozna cesta je urejena kot cestni koridor skupne širine 6,0m, ki se po pobočju serpentinasto vzpenja. Cestišče se v območju serpentin razširi do širine 6,3 m, glede na notranji radij. Notranji radiji serpentin so med 5,0 in 10,5 m. Skupni prometni prostor je načrtovan kot prometna površina, kjer ni delitve glede na različne uporabnike prostora, temveč vsi udeleženci souporabljajo vso površino, pri čemer imajo pešci prednost.

Cesta v območju OPPN je območje skupnega prometnega prostora. Cesta se zaključuje z obračališčem. Dostop do zemljišč je neposredno z dovozne ceste.

Poleg dovozne ceste do gradbenih parcel je znotraj območja OPPN speljana tudi pešpot. Obstoječa gozdna pot na zahodni strani območja se v čim večji meri ohranja in naveže na novo predvideno dostopno cesto preko območja. Prehod preko območja mora biti za lastnike parcel in gospodarjenje z gozdom ves čas omogočen. Med serpentino 2 in 4 se trasa obstoječe gozdne poti v delu premakne na skrajni zahodni rob območja. Premik trase poti se lahko izvede šele po izgradnji nove povezovalne poti, ki se v serpentinah 4 naveže na obstoječo gozdno pot.

Nova dostopna cesta se naveže na obstoječe gozdne poti.

V območju se dovoli motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovorna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo. Dovolj se tudi promet za vozila s kmetijsko in gozdarsko mehanizacijo, za lastnike parcel in službe za gospodarjenje z gozdom.

### Vodovod

Vodooskrba se zagotavlja z izvedbo novega vodovoda z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje, za Domom upokojencev. Za zagotavljanje zadostnega tlaka je, predvidena postavitev naprave za dvig tlaka. Predvideni so javni nadtalni hidranti NH, ki zagotavljajo pokritost celotnega kompleksa za potrebe zagotavljanja požarne varnosti.

Vodovodni priključki posameznih objektov morajo biti locirani v prosto dostopnih površinah tako, da bo zagotovljen stalni dostop do vodomernih jaškov in omrežja.

### Kanalizacijsko omrežje

(8) V okviru komunalnega opremljanja območja je potrebno zgraditi javno kanalizacijsko omrežje za ločeno odvajanje padavinskih vod od komunalnih odpadnih vod, s komunalno čistilno napravo za čiščenje komunalnih odpadnih vod celotnega naselja in črpališče komunalnih odpadnih vod, ki bo nižje ležečim parcelam zagotavljalo odvajanje odpadne komunalne vode v čistilno napravo. Čistilna naprava in črpališče morata biti zgrajena (dimenzijsko, volumensko in hidravlično) v celoti in istočasno za celotno območje, strojna oprema pa mora omogočati pravilno in nemoteno delovanje v vseh fazah gradnje naselja (omogočati mora prilagajanje delni oziroma postopni obremenitvi).

Kanalizacija mora biti projektirana in izvedena iz kvalitetnih materialov, ki zagotavljajo vodotesnost, pričakovano trajnost in nemoteno delovanje.

Trasa javne kanalizacije mora na vsakem mestu omogočati dostop z ustrežno mehanizacijo za potrebe obratovanja, vzdrževanja in kontrole. Ob MKČN (250 PE) in črpališču mora biti zagotovljen ustrezen prostor za dostop, delovanje in obračanje specialnega komunalnega vozila (35T).

Vsi objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Komunalne odpadne vode se mora odvajati strogo ločeno od odvajanja meteornih vod in preko ustreznega priključka. Vsak objekt mora imeti meteorni in fekalni kanalizacijski priključek. S projektirano kanalizacijo se zagotavlja

## KRASINVEST

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



odvod odpadnih vod, ki nastajajo na nivojih dostopnih oz. višjih etaž objekta. Odvajanje odpadnih vod iz nižjih nivojev objekta se izvede individualno, s prečrpavanjem, ki je v domeni lastnika objekta.

### Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje priključuje preko obstoječe TP Podsabotin dom. Za oskrbo območja OPPN z električno energijo se zgradijo nove nizkonapetostne kableske povezave ter dogradi kablesko kanalizacijo.

Po celotnem območju se predvidijo vozliščne razdelilne omare (RV...), iz katerih se bodo napajale merilne omare posamezne parcele/hiše. Vozliščne omare se bodo napajale iz trafo postaje z ustrežno dimenzioniranim kablom. Vsaka vozliščna omara bo imela predvidene odcepe za posamezno parcelo/hišo in sicer se na RV priključi od 4 do 8 merilnih mest. Merilne omare parcel/hiš se izvedejo na stalno dostopnem mestu na parcelni meji. Iz vozliščnih razdelilnikov bodo napajani tudi priključki oziroma merilna mesta za čistilno napravo, črpališča, cestno razsvetljavo in ostale porabnike, kateri so potrebni za ureditev območja.

Predvidena je izgradnja nove kableske kanalizacije z ustreznimi jaški. Število in presek cevi, ter lokacije in dimenzije jaškov bodo določeni v fazi PZI načrta. Upoštevati je potrebno tipizacijo »GIZ TS-13 Elektro kableska kanalizacija«.

Pri načrtovanju in izgradnji omrežnih priključkov je potrebno upoštevati tipizacijo SODO »Tipizacija omrežnih priključkov končnih odjemalcev«, ter »Tipizacijo merilnih mest«.

### Telekomunikacijsko omrežje

Območje OPPN se priključuje na obstoječe javno telekomunikacijsko omrežje v neposredni bližini Doma ostarelih Podsabotin. Za oskrbo območja OPPN s telekomunikacijsko infrastrukturo se zgradi novo TK omrežje s TK kanalizacijo in razvodnimi jaški. Točka priključitve območja na TK omrežje je obstoječi TK jašek, kateri je označen v priloženi situaciji.

Predvidena je izgradnja nove kableske kanalizacije z ustreznimi jaški. Število in presek cevi, ter lokacije in dimenzije jaškov bodo določeni v fazi PZI načrta. Do vsake parcele/hiše se predvidi ustrezna TK kableska kanalizacija.

### Ulična razsvetljava

Vse skupne prometne in parkirne površine ter predvideno otroško igrišče so razsvetljene z ulično razsvetljavo. Ulična razsvetljava se izvede ob robu dostopne ceste.

Ulična razsvetljava mora biti zasnovana tako, da svetila ne oddajajo svetlobe nad vodoravnico ter da v času, ko objekti niso v obratovanju ostane prižganih minimalno število luči oz. se izvede redukcija svetilk. Upoštevati je potrebno »Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13)«.

Tipe svetilk, dimenzijo kablov, ter točko priključitve na omrežje cestne razsvetljave je potrebno uskladiti z upravljalcem cestne razsvetljave v Občini Brda. S strani upravitelja je potrebno pridobiti pozitivno mnenje na PZI dokumentacijo.

## **KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



### Javne površine

Znotraj območja OPPN so površine namenjene javnemu dobremu. Površine bodo v upravljanju občine.

Skupne površine naselja obsegajo parcele, namenjene gradnji dovozne ceste, površine za pešce, površine brežin in opornih zidov, potrebnih za gradnjo ceste, skupne parkirne površine, površine ekoloških otokov, površino otroškega igrišča in površino, namenjeno mali komunalni čistilni napravi (250 PE) in črpališču komunalnih odpadnih vod (za parcele GP1-GP7).

### Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN se ne varuje kot kulturna dediščina in v tem območju ni varovanih spomenikov kulturne dediščine.

Upoštevati je treba splošni arheološki varstveni režim.

## REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

### Varstvo narave

Osnovno območje OPPN ne sega v varovana območja in v njem ni varovanih naravnih spomenikov. Razširjeno območje OPPN, ki obsega tudi razširitev območja zaradi predvidenega koridorja prometne infrastrukture, pa se v razširjenih delih varuje kot naravna dediščina. Te razširitve se nahajajo v območju Natura 2000 Goriška Brda in ekološko pomembnem območju EPO Goriška Brda.

Odstranjevanje vegetacije se izvede izven gnezditvenega obdobja zavarovanih in ogroženih vrst ptic (rjavi srakoper, hribski škrjanec, id.) in sicer med 1. avgustom in 1. marcem.

### Varstvo voda

Območje OPPN, skladno z Odlokom o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja Mrzlek ob Soči pri Novi Gorici, spada v ožji varstveni pas s strogimi varstvenimi ukrepi.

Lokacija MKČN ni v prispevnem območju izvira Mrzlek. Kamnine, ki gradijo območje v Podsabotinu so za vodo nepropustne, zato se odtok padavinske vode in prečiščene odpadne vode odvaja površinsko najprej v potok Bruljing in nato v potok Pevmica. Odprta struga potoka Bruljing v vplivnem območju OPPN se ustrezno hidrotehnično uredi, skupaj z ureditvijo cestnega priključka in predvidene navezave na že sprejet OPPN »V Malnu«. Brežine se uredijo v ustreznem naklonu in utrdijo s kamenjem v betonu.

## **KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



Vsi objekti morajo komunalno odpadno vodo odvajati v malo komunalno čistilno napravo 250 PE, ki mora biti zgrajena in urejena v skladu z veljavnimi predpisi. Vse povozne površine morajo biti proti ostalemu terenu omejene z dvignjenimi robniki in izvedene vodotesno, odvodnjavanja pa urejena preko peskolovov in lovilcev olj ter speljana v skupno meteorno kanalizacijo.

### Varstvo zraka

Glavni vir onesnaženja zraka znotraj OPPN predstavljajo ogrevanje, prezračevanje in hlajenje objektov ter priprava tople vode. Skladno z zakonodajo, ki določa učinkovito rabo energije v stavbah, je treba čim večji vir za to zagotoviti z obnovljivimi viri energije.

### Varstvo pred hrupom

Dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so določene z veljavno uredbo za čisto stanovanjsko območje in sicer 45 dBA ponoči in 55 dBA podnevi.

### Osončenje

Zaradi nagiba terena in omejitve višine gradnje, objekti nimajo bistvenega medsebojnega vpliva na osončenost. Pri projektiranju je treba zagotoviti osončenje bivalnih prostorov stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija in najmanj tri ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija ter v času poletnega solsticija. Bivalni prostori naj se, razen izjemoma, odpirajo proti jugu in jugo-zahodu.

### Odstranjevanje odpadkov

Komunalni odpadki se zbirajo ločeno na izvoru povzročitelja, skladno z veljavnim odlokom, ki določa ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

Gradbene in komunalne odpadke, je treba v času pripravljanih del in gradnje objektov, zbirati ločeno na izvoru povzročitelja ter jih odlagati v zato namenjene zabojnike. Zbirno mesto mora biti urejeno v skladu s prepisi, dobro prometno dostopno in zunaj prometnih površin.

Dovoz za komunalna vozila je predviden po skupni dovozni cesti, ki se konča z obračališčem.

Zbirna in odjemna mesta za odvoz odpadkov vključno z zbiralnicama ločenih odpadkov so predvidena v dveh zbiralnicah odpadkov, ob vstopu v naselje ter ob skupnem parkirišču višje v naselju. Urejena morajo biti skladno s predpisi.

Zbirna in odjemna mesta posameznih vrst odpadkov so lahko urejena tudi na gradbenih parcelah objektov, v kolikor se tako uredi celotno naselje.

## Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Pri načrtovanju razsvetljave ceste in objektov je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste in ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

### Varstvo zaradi plazov in erozije

Vsi stanovanjski objekti in objekt komunalne čistilne naprave morajo biti temeljeni na kamninski podlagi ter na osnovi zaključkov podrobnih geomehanskih raziskav na konkretnih lokacijah.

Začasne delovne vkope je treba izvajati v varnih začasnih naklonih, predvideti začasne zaščitne ukrepe in izvedbo po kampadah. Predvideti je treba tudi zaščitne ukrepe pred padajočim kamenjem (npr. zaščitna mreža). Če iz podrobnih geomehanskih raziskav izhaja, da je potrebna izvedba zaščita gradbene jame, je treba izdelati poseben načrt varovanja gradbene jame in dela izvajati skladno z načrtom.

Končno urejene vkopne brežine se uredi v naklonih, kot so določeni v geomehanskem poročilu glede na teren in podlago. Ob možnih lokalnih nestabilnosti, je treba predvideti tudi dodatne ukrepe (npr. kamnite zložbe, pozidava brežin s kamnom ojačanim z armiranim betonom, ipd). Nasipne brežine je treba izvesti iz kamnitega materiala, utrjenega po plasteh, stopničeno v teren, z utrjeno peto. Pete nasipov je treba utrditi z ustreznimi podpornimi konstrukcijami, ki se temeljijo v kamninsko podlago.

Urejeno mora biti odvodnjavanje meteornih voda z nasipov z izcednicami ter dranažo v nivoju temelja zidov. Voda se obvezno odvaja v meteorno kanalizacijo.

Naravne zaledne in meteorne vode je treba s celotnega območja kontrolirano odvajati v meteorno kanalizacijo. Dvoriščne in povozne površine morajo biti tlakovane in urejene tako, da je preprečena možnost zamakanja meteornih vod v teren. Vode s tlakovanih površin je treba kontrolirano odvajati v meteorno kanalizacijo.

Okrog objektov in nasipov je na nivoju temeljev obvezna ureditev drenaž.

Vse meteorne vode s streh, tlakovanih površin in drenaž je treba speljati v meteorno kanalizacijo, ki se vodi v vodotok Bruljing. Točkovno ponikanje meteornih vod ni dopustno.

## **KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



Strugo potoka Bruljing je treba ustrezno hidrotehnično urediti v odprtem kanalu s propusti pod dovoznimi cestami.

### Potresna ogroženost

Objekte je potrebno projektirati potresno varno, upoštevati je potrebno podatke iz karte potresne nevarnosti. Območje OPPN je na Karti potresne nevarnosti Slovenije – projektnih pospeškov tal za povratno dobo 475 let (2022) opredeljeno s projektnim pospeškom tal (g) 0,2.

### Varstvo pred požari

Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po dovozni cesti. Dvozna cesta mora glede na ureditev, naklon, širino in radij ustrezati veljavnim standardom in normativom.

Površine za postavitev gasilskih vozil in opreme so na ravnih delih ceste med serpentinami, razen v spodnjem delu, kjer je površina za postavitev predvidena na skupnih parkirnih površinah in dovozu gradbene parcele 5.

Na območju se izvede hidrantno omrežje.

Odmiki med objekti in sosednjimi parcelami so določeni z gradbenimi mejami.

### Varstvo pred poplavami

Vsa odvajanja prečiščenih odpadnih vod in ponikanja se izvajajo nižje od predvidenih objektov z odvajanjem v potoka Bruljing in Pevmico ter kontroliranim ponikanjem nižje od MKČN.

Strugo potoka Bruljing v vplivnem območju OPPN je treba pred izpusti prečiščenih odpadnih vod in meteornih vod urediti v strugo z ustreznim pretokom. Struga se ustrezno hidrotehnično uredi, skupaj z ureditvijo cestnega priključka in predvidene navezave na že sprejet OPPN »V Malnu«. Brežine se uredijo v ustreznih naklonih in utrdijo s kamenjem v betonu.

### Etapnost gradnje

Območje se lahko gradi postopoma v več etapah, ki niso vezane na določene skupine objektov, vendar pa mora biti za potrebe vsake posamezne zaključene etape zgrajena vsa potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura, vključno obračališčem na koncu zgrajene ceste ter zbirnim in odjemnim mestom odpadkov.

Izdaja gradbenega dovoljenja za posamezni objekt v načrtovanem območju je možna ob sočasnem pridobivanju gradbenega dovoljenja za izvedbo komunalnih priključkov in posegov v območju cestnega sveta in cestnega telesa državne ceste, z upoštevanjem etapnosti izvedbe, oziroma s pogodbo o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor in iz dokumentacije za pridobitev

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



gradbenega dovoljenja izhaja, da bo za novozgrajeni objekt zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Prav tako je izdaja gradbenega dovoljenja za posamezni objekt v načrtovanem območju možna po izgradnji vseh komunalnih priključkov in posegov v območju cestnega sveta in cestnega telesa državne ceste, z upoštevanjem etapnosti izvedbe.

Za gradnjo objektov je obvezen del komunalne infrastrukture tudi gradnja male komunalne čistilne naprave (250 PE) za celotno naselje in gradnja črpališča komunalnih odpadnih vod za parcele GP1-GP7.

Ne glede na prostorsko razdeljenost območja po fazah, je potrebno območje OPPN skozi postopek procesa izgradnje urejati celotno. Z vsako zaključeno fazo gradnje je treba urediti celotno območje tako, da v območju OPPN ni degradiranih in neurejenih površin.



**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670

**SEZNAM KOORDINAT LOMNIH TOČK UREDITVENEGA OBMOČJA**

## Seznam koordinat lomnih točk

Zakoličba je narejena na podlagi projekta in predhodnega geodetskega načrta. Načrt je izdelan v koordinatnem sistemu D96/TM.

Mejnik	E	N	Mejnik	E	N	Mejnik	E	N
1	391942.06	95943.11	121	392146.47	96109.33	241	392062.53	96031.35
2	391939.26	95940.70	122	392132.78	96111.89	242	392078.19	96030.44
3	391929.45	95898.32	123	392118.89	96113.68	243	392033.86	96032.14
4	391927.00	95880.36	124	392115.39	96113.96	244	392049.87	96031.70
5	391926.36	95879.93	125	392097.51	96116.39	245	392049.19	96004.91
6	391921.60	95884.48	126	392090.81	96117.61	246	392036.10	96005.45
7	391923.54	95891.27	127	392084.32	96118.70	247	391997.00	96012.37
8	391922.50	95898.57	128	392063.28	96123.24	248	392009.91	96011.89
9	391920.47	95902.65	129	392053.55	96125.29	249	392021.19	96010.45
10	391925.34	95905.62	130	392041.14	96130.28	250	392021.68	96032.33
11	391927.94	95901.36	131	392047.37	96127.33	251	391994.83	96032.74
12	391933.92	95889.04	132	392034.56	96133.70	252	391967.88	96037.73
13	391940.05	95894.10	133	392045.63	96088.66	253	391969.10	96036.52
14	391950.74	95902.59	134	392041.01	96090.56	254	391972.37	96034.37
15	391954.56	95905.93	135	392036.75	96093.16	255	391976.02	96032.94
16	391960.44	95918.36	136	392032.95	96096.41	256	391979.88	96032.26
17	392204.38	96025.86	137	392029.72	96100.23	257	391993.56	96032.70
18	392214.74	96044.29	138	392027.14	96104.51	258	391992.98	96012.04
19	392214.37	96041.07	139	392022.30	96116.58	259	391990.17	96011.82
20	392213.69	96038.51	140	392040.39	96110.49	260	391977.35	96010.15
21	392212.72	96036.80	141	392059.09	96105.52	261	391968.81	96011.64
22	392211.38	96033.54	142	392080.01	96080.72	262	391962.20	96015.18
23	392210.46	96031.78	143	392061.99	96084.51	263	391959.50	96017.31
24	392208.65	96029.78	144	392066.52	96103.89	264	391956.60	96020.99
25	392206.86	96028.98	145	392087.62	96099.27	265	391950.50	96030.10
26	392214.31	96047.31	146	392136.17	96073.03	266	391949.63	96032.20
27	392213.19	96050.09	147	392105.87	96076.59	267	391908.40	96004.59
28	392211.33	96052.72	148	392090.93	96078.92	268	391907.22	96008.67
29	392208.72	96054.51	149	392093.99	96098.42	269	391906.25	96015.55
30	392205.78	96055.66	150	392116.39	96095.41	270	391908.44	96027.40
31	392202.27	96056.13	151	392119.54	96074.96	271	391916.10	96039.68
32	391917.56	95918.39	152	392122.21	96094.58	272	391935.78	96058.08
33	391914.97	95922.78	153	392144.16	96091.44	273	391938.37	96058.07
34	391936.62	95938.03	154	392171.78	96083.33	274	391942.86	96046.85
35	391932.44	95947.20	155	392150.97	96089.44	275	391941.95	96039.97

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



36	391904.49	96003.39	156	392146.38	96071.10	276	391942.33	96035.36
37	391901.93	96014.13	157	392156.45	96068.52	277	391943.50	96030.88
38	391902.25	96022.74	158	392178.46	96081.21	278	391945.42	96026.68
39	391907.17	96034.64	159	392204.54	96072.92	279	391965.47	96005.72
40	391914.65	96044.23	160	392173.04	96062.98	280	391960.98	96008.17
41	391961.21	96036.53	161	392177.81	96061.23	281	391956.93	96011.30
42	391953.50	96040.97	162	392184.20	96058.03	282	391953.42	96015.02
43	391966.17	96049.57	163	392188.66	96055.33	283	391947.16	96024.14
44	391962.92	96051.29	164	392192.14	96054.15	284	391970.29	96003.99
45	391957.41	96052.58	165	392195.81	96053.74	285	391975.31	96003.03
46	391952.71	96052.99	166	392201.93	96053.66	286	391980.43	96002.87
47	391947.98	96051.71	167	392155.00	96035.01	287	391990.96	96003.61
48	391942.71	96062.04	168	392171.06	96033.06	288	392001.19	96003.53
49	391936.26	96064.20	169	392173.74	96033.06	289	392007.27	96003.10
50	391976.08	96065.99	170	392176.88	96033.51	290	391997.77	95975.15
51	391973.04	96052.81	171	392179.58	96034.31	291	391991.44	95969.43
52	391968.98	96047.27	172	392184.08	96036.74	292	392000.49	95977.76
53	391982.77	96073.93	173	392190.39	96040.89	293	392005.73	95981.84
54	391987.49	96074.47	174	392191.24	96048.18	294	392008.28	95983.28
55	392019.55	96149.42	175	392190.11	96048.36	295	392005.61	95987.38
56	392019.70	96152.54	176	392186.07	96049.81	296	391982.80	95986.90
57	392021.80	96152.78	177	392179.47	96053.67	297	391958.55	95988.32
58	392018.36	96144.97	178	392173.29	96056.49	298	391954.43	95989.41
59	392016.97	96142.26	179	392157.27	96061.90	299	391936.23	95998.05
60	392011.40	96138.02	180	392018.38	96110.09	300	391925.46	96006.93
61	392009.15	96126.80	181	392021.43	96102.31	301	391912.35	95996.53
62	392010.01	96122.93	182	392024.14	96097.56	302	391913.66	95993.85
63	392012.41	96116.73	183	392027.52	96093.27	303	391932.33	95958.15
64	392014.42	96112.60	184	392031.49	96089.51	304	391926.47	95970.22
65	392016.32	96115.29	185	392035.96	96086.38	305	391920.18	95980.60
66	392198.89	96031.21	186	392039.35	96084.67	306	391918.52	95983.97
67	392197.85	96023.49	187	392040.84	96083.93	307	391952.81	95969.73
68	392184.51	96017.30	188	392046.05	96082.20	308	391985.09	95964.62
69	392169.95	96015.16	189	392064.70	96077.63	309	391978.45	95960.22
70	392070.18	95983.27	190	392065.39	96077.49	310	391970.35	95955.82
71	392057.41	95977.09	191	392082.89	96073.99	311	391961.89	95952.13
72	392070.82	95972.35	192	392092.24	96072.54	312	391937.85	95947.12
73	392088.53	95977.68	193	392104.74	96070.59	313	391939.32	95945.72
74	392021.23	95975.04	194	392120.76	96068.67	314	391940.60	95945.03
75	392031.11	95976.29	195	392133.15	96067.31	315	391942.12	95944.68
76	392056.09	95972.02	196	392143.86	96065.43	316	391943.52	95944.70
77	392052.41	95978.14	197	392152.96	96063.13	317	391944.97	95945.12
78	392057.80	95969.17	198	392151.60	96046.99	318	391946.47	95946.08
79	392046.51	95966.41	199	392150.12	96029.54	319	391949.68	95948.00
80	392032.34	95963.87	200	392120.57	96033.13	320	391998.48	95967.57

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



81	392070.61	96179.47	201	392117.01	96033.46	321	392003.76	95972.29
82	392056.32	96189.84	202	392093.71	96035.60	322	392008.61	95975.65
83	392051.54	96163.14	203	392118.37	96050.90	323	392013.88	95978.32
84	392036.25	96143.06	204	392089.19	96054.05	324	392017.60	95979.62
85	392034.94	96141.34	205	392088.42	96035.92	325	392030.51	95963.33
86	392036.19	96140.87	206	392066.79	96037.26	326	392022.45	95960.96
87	392043.45	96136.01	207	392061.42	96056.41	327	392017.40	95958.65
88	392048.94	96133.28	208	392061.01	96037.45	328	392011.25	95953.35
89	392054.73	96131.29	209	392039.76	96038.13	329	391987.07	95933.26
90	392086.09	96124.57	210	392033.11	96038.23	330	391997.45	95937.51
91	392066.12	96128.85	211	392033.45	96061.69	331	392005.33	95943.01
92	392078.40	96168.43	212	392029.21	96062.49	332	392008.29	95948.19
93	392084.82	96159.28	213	392005.24	96066.03	333	391995.48	95964.93
94	392086.68	96161.51	214	391994.24	96070.91	334	391989.31	95960.08
95	392121.82	96119.40	215	391989.75	96070.40	335	391981.38	95954.87
96	392103.74	96121.61	216	391984.95	96069.85	336	391965.25	95946.89
97	392096.53	96122.82	217	391980.03	96064.01	337	391973.91	95950.77
98	392101.91	96155.32	218	391975.76	96045.48	338	391983.35	95931.32
99	392121.12	96147.52	219	392004.70	96038.69	339	391963.40	95920.93
100	392142.73	96116.33	220	391995.18	96038.85	340	391962.30	95919.45
101	392128.83	96118.64	221	391980.52	96038.34	341	391957.90	95928.59
102	392125.14	96119.04	222	391977.33	96038.91	342	391955.83	95929.02
103	392128.47	96143.14	223	391974.38	96040.24	343	391951.18	95940.74
104	392141.84	96135.18	224	391973.45	96040.87	344	391954.98	95942.56
105	392155.38	96131.98	225	392113.21	95992.47	345	391928.95	95899.32
106	392184.14	96125.20	226	392124.98	96000.25	346	391930.65	95902.11
107	392210.77	96118.93	227	392132.35	96003.11	347	391934.42	95906.76
108	392207.66	96095.97	228	392152.20	96008.05	348	391938.88	95910.97
109	392151.54	96114.34	229	392153.77	96008.67	349	391940.74	95913.60
110	392157.66	96112.93	230	392155.26	96022.87	350	391941.88	95916.61
111	392170.70	96109.14	231	392116.14	96027.46	351	391942.26	95919.80
112	392180.07	96111.32	232	392078.99	95996.65	352	391941.83	95922.99
113	392184.32	96110.08	233	392081.72	95992.51	353	391941.22	95924.53
114	392182.41	96103.55	234	392098.99	95987.27	354	391939.96	95928.19
115	392180.60	96097.38	235	392107.25	95990.29	355	391939.51	95931.90
116	392179.40	96093.28	236	392110.69	96027.94	356	391939.69	95933.72
117	392174.97	96094.54	237	392089.36	96029.80	357	391929.74	95926.83
118	392169.21	96103.32	238	392082.59	96030.19	358	392171.09	96020.94
119	392161.84	96105.46	239	392075.18	96002.42	359	392176.15	96021.13
120	392148.35	96108.91	240	392063.95	96006.52	360	392179.34	96021.76

## 9. POVZETEK ZA JAVNOST

### 1.1 Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP), ki v 126. in 129. členu določa, da občina podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19 in 21/22);
- Statuta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/06 in 24/10), ki v 16. členu določa, da Občinski svet sprejema prostorske načrte in druge načrte razvoja občine;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje nad domom ostarelih v Podsabotinu (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/2012).

### 1.2. Ocena stanja in razlogi za pripravo prostorskega akta

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19 in 21/22) je območje OPPN nad domom starejših v Podsabotinu opredeljeno kot enota urejanja prostora POD-22, in ima določeno namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine. To so površine, namenjene bivanju, delu na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje, terciarnim dejavnostim, kot dopolnilnim dejavnostim za krajevne potrebe stanovanjskega območja brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje ter kvartarnim dejavnostim kot dopolnilnim dejavnostim za krajevne potrebe stanovanjskega območja. Za ureditev tega območja je določena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Lastnik zemljišča želi na tem območju zgraditi naselje enodružinskih hiš.

### 1.3. Razlogi in cilji zakaj je akt potreben

S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja enostanovanjskih objektov s pripadajočimi pomožnimi objekti, prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

### 1.4. Poglavitne rešitve

Območje OPPN je primarno namenjeno bivanju. Predvidena je gradnja enostanovanjskih objektov in pripadajočih pomožnih objektov kot so garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča, nadstrešek, lopa, zunanji bazen, ip.

Območje OPPN je strmo pobočje nagnjeno proti jugo-zahodu.

Predvidena je gradnja naselja 43 enostanovanjskih hiš s pripadajočimi pomožnimi objekti, prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Os urbanistične zasnove naselja je serpentinasto speljana dostopna cesta po pobočju.

Ob dovozni cesti se v poravnanih vrstah nizajo objekti, tako da so postavljeni z daljšo stranico vzporedno s cesto in plastnicami. Zaradi strmega terena so objekti, ki ležijo nad cesto, dostopni s spodnje strani, objekti, ki ležijo pod cesto pa z zgodnje strani.

Pri postavitvi objektov se v čim manjši možni meri posega v sam teren. Zaradi prilagajanja terenu je obvezno zamikanje etaž. Zamikanje se izvede v prečni smeri za min. 2,0m. Največja dopustna etažnost objektov je K+P+1. Glavni volumen objekta mora imeti najmanj dve etaži, pritlični objekti niso dovoljeni. Lahko pa se v eni etaži izvedejo sekundarni deli izven glavnega volumna objekta. Kote dostopnih etaž so določene glede na koto predvidene ceste in mesto uvoza na parcelo objekta. Upošteva se višinska kota točke križanja med osjo uvoznega priključka in robom koridorja ceste.

Fasade morajo biti iz kakovostnih, naravnih in trajnih materialov. Predvideni materiali so omet in kamen v naravnih svetlih zemeljskih barvah po barvnem vzoru tradicionalnih lokalnih kamnitih zidov, ter leseni elementi v naravni barvi. Stavbno pohištvo mora biti na zunanji strani leseno oziroma v rjavi ali sivo-rjavi barvi.

Strehe se oblikujejo glede na zasnovo objekta. Za objekte, pri katerih je glavni volumen objekta z vrhnjo etažo v celoti nad zemljo je streha objekta dvokapnica. Za objekte, pri katerih je glavni volumen objekta v celoti ali delno vkopan pod teren je streha lahko ravna, zazelenjena.

Dvokapnica se izvede v naklonu 18-25°. Strešine imajo naklon proti zunanosti objekta. Smer slemena je v smeri daljše stranice objekta in vzporedno s plastnicami terena. Strešna kritina so opečnate (korci) ali drug material s podobno teksturo, odtenki opečno rdeče barve.

Ravna streha se lahko izvede kjer je glavni volumen objekta z vrhnjo etažo v celoti ali delno vkopan pod teren in pri pomožnih objektih. Ravna streha se izvede pri sekundarnih delih objekta, ki so vkopani ali delno vkopani pod teren. Ravna streha mora biti ozelenjena.

Napušča na stranski, zatrejni fasadi ni oziroma je minimalen.

Kolikor je mogoče, se ohranja sedanja konfiguracija terena. Kjer naravna zavarovanja niso zadostna za zagotovitev stabilnosti terena, je treba predvideti dodatne ukrepe za zavarovanje. Nasipne brežine se podprejo z ustreznimi podpornimi konstrukcijami, ki morajo biti temeljene na kamninsko podlago. Uporabiti je treba take elemente in objekte za zavarovanje, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami. Podporni zidovi so možni le izjemoma in sicer na delih, kjer je teren možno zavarovati le na tak način. Podporni zidovi se praviloma izvedejo kot suhozidi, v primeru zahtevnejše konstrukcije naj bodo podporni zidovi betonski in krajinsko oblikovani – intenzivno ozelenjeni z avtohtonimi plezalkami (kot npr. navadni bršljan, divja trta).

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.

Ograje na terenu so lahko kamnite, lesene, kovinske ali žive meje. Lesene, kamnite in kovinske ograje morajo biti preprosto oblikovane. Ograje oz. ograjni zidovi se lahko postavijo do parcelne meje, z gradnjo se ne sme posegati na sosednja zemljišča.

Ograje oz. ograjni zidovi ob dovozni cesti morajo biti odmaknjeni najmanj 0,5m od parcelne meje oz. že izvedenega vozišča. Ograja oz. ograjni zid ne sme ovirati preglednosti cestnih priključkov. Priključek na posamezno gradbeno parcelo se ne sme ograditi, zaradi zagotavljanja površine za zaustavitev vozila izven površine dovozne ceste.

Skupna dovozna cesta je urejena kot območje skupnega prometnega prostora. Cestni koridor skupne širine 6,0m, ki se po pobočju serpentinasto vzpenja. Cestišče se v območju serpentin razširi do širine 6,3 m, glede na notranji radij. Notranji radiji serpentin so med 5,0 in 10,5 m. Cesta se zaključuje z obračališčem. Dostop do zemljišč je neposredno z dovozne ceste.

Vodooskrba se zagotavlja z izvedbo novega vodovoda z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka ob državni cesti. Za zagotavljanje zadostnega tlaka je, predvidena postavitve naprave za dvig tlaka.

Objekti se priključujejo na javni kanalizacijski sistem, zgrajen ločeno za komunalne odpadne vode in za padavinske vode. Fekalne vode se odvajajo v malo komunalno čistilno napravo 250 PE, ki je skupna za celotno naselje. Komunalne odpadne vode s parcel GP1-GP7 se odvajajo v navedeno čistilno napravo preko črpališča komunalnih odpadnih vod. Prečiščene odpadne vode iz MKČN se odvajajo nepropustno pod nasipom do vodotoka.

Padavinska voda s streh se v javni meteorni kanalizacijski sistem odvaja preko peskolovov, iz povoznih in parkirnih površin pa preko cestnih požiralnikov ali kanalet in lovilcev olj. Padavinska voda se odvaja v potok Bruljing in preko njega v potok Pevmico.

Območje OPPN se na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje priključuje preko obstoječe TP Podsabotin dom. Za oskrbo območja OPPN z električno energijo se zgradijo nove nizkonapetostne kabselske povezave ter dogradi kabselsko kanalizacijo.

Območje OPPN se priključuje na obstoječe javno telekomunikacijsko omrežje v neposredni Doma ostarelih Podsabotin. Za oskrbo območja OPPN s telekomunikacijsko infrastrukturo se zgradi novo TK omrežje s TK kanalizacijo in razvodnimi jaški.

Vse skupne prometne in parkirne površine so razsvetljene z ulično razsvetljavo, ki se izvede ob robu dostopne ceste.

Znotraj območja OPPN so površine namenjene javnemu dobremu. Površine bodo v upravljanju občine. Skupne površine naselja obsegajo parcele, namenjene gradnji dovozne ceste, površine za pešce, površine brežin in opornih zidov, potrebnih za gradnjo ceste, skupne parkirne površine, površine ekoloških otokov, površino otroškega igrišča in površino, namenjeno mali komunalni čistilni napravi (250 PE) ter črpališču komunalnih odpadnih vod za parcele GP1-GP7.

**KRASINVEST**

inženiring, projektiranje in geodetske storitve d.o.o. Sežana  
Partizanska cesta 30, 6210 SEŽANA  
tel.: +386 5 731 31 80, fax: +386 5 731 31 81  
info@krasinvest.si, www.krasinvest.si, IZS: 1670



Območje se lahko gradi postopoma v več etapah, ki niso vezane na določene skupine objektov, vendar pa mora biti za potrebe vsake posamezne zaključene etape, zgrajena vsa potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura, vključno obračališčem na koncu zgrajene ceste ter zbirnim in odjemnim mestom odpadkov.

Ne glede na prostorsko razdeljenost območja po fazah, je potrebno območje OPPN skozi postopek procesa izgradnje urejati celotno. Z vsako zaključeno fazo gradnje je potrebno urediti celotno območje tako, da v območju OPPN ni degradiranih in neurejenih površin.