

OBČINE

SEŽANA

1768. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP LO 25 SSp

Na podlagi 119. člena v povezavi z drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) in 17. člena Statuta Občine Sežana (Uradni list RS, št. 54/21, 184/21 in 22/25) je Občinski svet Občine Sežana na seji dne 12. 6. 2025 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP LO 25 SSp

1. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP LO 25 SSp (v nadaljnjem besedilu: OPPN). OPPN se v zbirki prostorskih podatkov vodi pod identifikacijsko številko 2966.

(2) OPPN je pod številko projekta 2023/003 izdelalo podjetje V PROSTORU KA d.o.o, Vojkov drevored 2, Ilirska Bistrica.

(3) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- opredelitev podrobnejše namenske rabe prostora,
- načrt gradbenih parcel,
- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje glede gradnje prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve in dopustna odstopanja,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in
- usmeritve za določitev meril po prenehanju veljavnosti OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja stanovanjska soseska z eno oziroma dvostanovanjskimi prostostoječimi stavbami in pripadajočimi ureditvami.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, ter pogoje za ureditev prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

(1) Odlok vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del OPPN obsega poglavja:

1. uvodne določbe,
2. območje OPPN,
3. opis vplivov in povezav,
4. opredelitev podrobnejše namenske rabe prostora,
5. načrt gradbenih parcel,
6. urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev,

7. pogoji glede gradnje prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture,

8. etapnost izvedbe prostorske ureditve in dopustna odstopanja,

9. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,

10. usmeritve za določitev meril po prenehanju veljavnosti OPPN,

11. končne določbe.

(3) Grafični del OPPN obsega:

- list 1.1: Prikaz zazidalne oziroma ureditvene situacije, merilo 1:500,
- list 1.2: Prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo objektov, merilo 1:500,
- list 2: Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter prometne ureditve, merilo 1:500,
- list 3: Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo GP in prikazom javnega dobra, merilo 1:500,
- list 4.1: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, merilo 1:1000,
- list 4.2: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, merilo 1:5000,
- list 5: Prikaz obstoječega stanja, merilo 1:500,
- list 6: Prikaz prostorskih ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in celostnega varstva kulturne dediščine ter prikaz prostorskih ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno s požarom, merilo 1:500.

(4) OPPN ima naslednje spremljajoče gradivo:

1. Izvleček iz hierarhično višjega PA, ki se nanaša na obravnavano prostorsko ureditev
2. Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora (EUP) z oznako LO 25 (izdelovalec V prostoru d.o.o., št. proj.: 18/PA-016, februar 2020, november 2021 – dopolnitev)
3. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
4. Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve PA:
 - Prikaz stanja za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora (EUP) z oznako LO 25 (izdelovalec V prostoru d.o.o., št. proj.: 18/PA-016, februar, 2020, november 2021 – dopolnitev)
 - Geodetski načrt (izdelovalec PLAJBA Robert Filipčič s.p. Sežana, št. proj.: FP-138/19-I, september 2021)
 - 5. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve PA:
 - Idejna zasnova za območje OPPN EUP LO 25 (izdelovalec V prostoru d.o.o. Ilirska Bistrica, št. proj. 18/PA-016, februar 2020)
 - Idejna zasnova za območje OPPN EUP LO 25 – zaključek (izdelovalec V prostoru d.o.o. Ilirska Bistrica, št. proj. 18/PA-016, september 2021)
 - Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo (izdelovalec Geologija d.o.o. Idrija, št. proj. 5583-026/2024-01, april 2024, dopolnjeno maj 2025)
 - Idejna rešitev cestne razsvetljave, SN, NN in TK vodov za OPPN za EUP LO 25 SSp – Lokev (izdelovalec Karsus d.o.o. Sežana, št. proj. 398/2024 KS, maj 2024)
 - 6. Smernice
 - 7. Usmeritve
 - 8. Mnenja
 - 9. Elaborat ekonomike (izdelovalec V prostoru KA d.o.o., Ilirska Bistrica, okt. 2024, dop. feb. in maj 2025)
 - 10. Obrazložitev in utemeljitev PA
 - 11. Povzetek za javnost

2. OBMOČJE OPPN

4. člen

(ureditveno območje OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN zajema enoto urejanja prostora z oznako LO 25 SSp.

(2) Območje OPPN obsega skupaj 1,98 ha, in sicer zemljišča s parc. št.: 1941/438, 1941/439, 1941/440, 1941/441-del, 1941/444, 1941/445, 1941/446-del, 1941/69-del, 4256-del, 4257, 4260, 1941/507-del, 1941/335-del, 1941/392-del, 1941/394, 1941/322, 4255, 1941/486, 1941/487, 4253/4, 4253/2, 4253/3 in 1941/314, vse k.o. Lokev (2459).

(3) Območje OPPN je prikazano na geodetskem načrtu z združeno vsebino topografskega in katastrskega načrta v grafičnem delu OPPN, List 5: Prikaz obstoječega stanja, M 1:500.

3. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV

5. člen

(vplivno območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja na severnem robu naselja Lokev, in sicer je:

- na meji med grajenim območjem naselja in odprto gozdno krajino,
- v prisojni brežini, katere naklon pada v smeri severovzhod–jugozahod (skrajne točke predstavljajo višinsko razliko 28,00 m na razdalji 210,00 m – naklon cca 13 %, (max. naklon 46 %, min. naklon 8,5 %),
- na severni in na zahodni strani omejeno z gozdnimi površinami,
- na južni in vzhodni strani omejeno z enodružinskimi stanovanjskimi hišami in trgovino.

(2) Območje je zaradi reliefne situacije delno izpostavljeno in z lego na robu naselja ne bo imelo bistvenega vpliva na širšo krajinsko sliko.

(3) Na razmestitev dejavnosti in objektov v območju OPPN vplivajo naslednji dejavniki: relief terena in dejanska raba zemljišč, potek prometnic in dostopov ter obstoječe stavbe in dejavnosti.

(4) Območje se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih in predvidenih cestah, in sicer se območje novogradenj navezuje na kategorizirano javno pot Lokev–Britof, ki se naprej priključuje na regionalno cesto I. reda, Divača–Lokev–Lipica. Severni del območja obstoječih stanovanjskih stavb se na regionalno cesto I. reda, Divača–Lokev–Lipica navezuje preko nekategorizirane poti.

(5) Vplivno območje je prikazano v grafičnem delu OPPN, List 4.1: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:1000.

4. OPREDELITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

6. člen

(podrobnejša namenska raba prostora v območju OPPN)

Na območju OPPN je opredeljena podrobnejša namenska raba prostora z oznako SSp – območje stanovanjske prostostoječe gradnje (pretežno eno ali dvostanovanjskih stavb), ki temelji na tradicionalnih morfoloških vzorcih.

5. NAČRT GRADBENIH PARCEL

7. člen

(načrtovane gradbene parcele)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na načrtovane gradbene parcele (v nadalj.: GP) znotraj šest prostorskih enot (v nadalj.: PE).

(2) Seznam GP v območju OPPN je prikazan v tabeli:

Prostorska enota	Oznaka GP	Površina (m ²)	Ime GP	Opredelitev javnega dobra
PE1	P1	1246	Območje notranjega razvoja namenjeno stanovanjski prostostoječi gradnji	/
	P2	854		
	P3	699		
	Pc1	274	Rekonstrukcija obstoječe ceste	Načrtovano javno dobro
	Pc2	274	Notranja prometna mreža	
	Pk1	33	Komunalna infrastruktura	
PE2	P4	715	Območje notranjega razvoja namenjeno stanovanjski prostostoječi gradnji	/
	P5	702		
	P6	745		
	Pc4	137	Notranja prometna mreža	Načrtovano javno dobro
PE3	P7	745	Območje notranjega razvoja namenjeno stanovanjski prostostoječi gradnji	/
	P8	798		
	P9	801		
	P10	531		
	P11	511		
	Pc3	818	Notranja prometna mreža	Načrtovano javno dobro
	Pt1	54	Transformatorska postaja	/
PE4	P12	1073	Območje notranjega razvoja namenjeno stanovanjski prostostoječi gradnji	/
	P13	592		
	P14	589		
	P15	754		
	P16	1190		
	Pc5	548	Notranja prometna mreža	Načrtovano javno dobro
	Pk2	156	Komunalna infrastruktura	/
	Pk3	99		

PE5	Pc6	/	Obstoječa dostopna pot	/
	Po1	/	Območje gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih stavb	
	Po2	/		
	Po3	/		
	Po4	/		
PE6	Po5	/	Območje gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih stavb	/
	Po6	/		
	Po7	/		

(3) V območju OPPN je dopustna podrobnejša delitev parcel, vendar pod pogojem, da so rešitve v skladu s lokacijskimi pogoji, opredeljenimi v tem odloku.

(4) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo objektov je prikazan v grafičnem delu OPPN, List 3: Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo GP in prikazom javnega dobra, M 1:500.

6. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Notranji razvoj območja OPPN je načrtovan znotraj ureditvenega območja naselja Lokev, z novo pozidavo ob upoštevanju razmeščanja dejavnosti v prostoru na način, da se načrtujejo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge.

(2) Koncept urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih rešitev temelji na:

- enoviti ureditvi stanovanjske soseske, ki temelji na tradicionalnih morfoloških vzorcih, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko več načrtovanih/obstoječih dostopnih cest;
- zasnova upošteva jugovzhodno orientacijo zemljišč, lego na terenu z naklonom cca 13 %, in odprtost prostora – odpiranje pogledov;
- upoštevanju in ohranjanju obstoječe pozidave in dostopov;
- ureditvi prometne, komunalne, energetske in druge infrastrukture.

(3) Območje stanovanjske soseske je namenjeno ureditvi 16 prostostojećih stavb, in sicer se načrtuje:

- novogradnja eno ali dvostanovanjskih stavb;
- ureditev zunanjih površin in gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v funkciji glavnega objekta na posamični gradbeni parceli;
- novogradnja skupnih dostopnih poti in prometnih priključkov na posamično gradbeno parcelo;
- ureditev javne gospodarske in druge infrastrukture ter priključkov nanjo.

(4) Predvidena prostorska ureditev se načrtuje z namenom ustvarjanja kakovostnega bivalnega okolja, pri čemer se zagotavlja varovanje okolja in naravnih virov, ohranjanje narave, ohranjanje krajevne tipologije in prepoznavne podobe naselja ter zagotavlja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in obrambo.

(5) Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot (PE), ki so razvidne v grafičnem delu:

- PE1, PE2, PE3, PE4 – Območje notranjega razvoja namenjeno stanovanjski prostostoječi gradnji,
- PE5, PE6 – Območje dela gradbenih parcel oz funkcionalnih zemljišč obstoječih stanovanjskih stavb.

(6) Lokacijski pogoji za načrtovane prostorske ureditve so opredeljeni v nadaljevanju tega odloka.

(7) Urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve ter funkcionalni pogoji so prikazani v grafičnem delu OPPN na:

- listu 1.1: Prikaz zazidalne oziroma ureditvene situacije, Merilo 1:500,

– listu 1.2: Prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo objektov, Merilo 1:500.

9. člen

(dopustne gradnje in druga dela)

V območju OPPN so dopustne gradnje:

- gradnja, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo in prizidavo v okviru dopustnih gabaritov,
- sprememba namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- odstranitev objektov,
- vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist,
- gradnja in ureditev utrjenih in zelenih površin,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov,
- novogradnja, rekonstrukcija, odstranitev in vzdrževanje prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske in druge infrastrukture,
- utrjevanje, sanacija in izravnavna zemljišč.

10. člen

(dopustne dejavnosti in objekti)

(1) Območje OPPN je namenjeno osnovni dejavnosti: bivanje brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

(2) V območju OPPN so opredeljeni zgolj dopustni osnovni glavni objekti v skladu s prostorskimi in gradbenimi predpisi. Glavni objekt je tisti objekt, ki je glavni namen gradnje.

(3) Osnovni glavni objekti v območju OPPN so:

- CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe in
- CC-SI 11210 Dvostanovanjske stavbe.

(4) V sklopu predvidenih stanovanjskih objektov so dopustne tudi naslednje spremljajoče dejavnosti, ki pa ne smejo presegati več kot polovico BTP stavbe:

- družbene dejavnosti,
- poslovne dejavnosti (iz področja dejavnosti N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti dopustne samo 82 pisarniške dejavnosti in spremljajoče poslovno storitvene) in
- druge dejavnosti (ki služijo tem območjem).

(5) Spremljajoče dejavnosti so dopustne ob zagotovitvi naslednjih pogojev:

- ne povečujejo negativnih vplivov na okolje,
- na gradbeni parceli objekta so zagotovljene vse potrebne površine tako za namen bivanja kot spremljajoče dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami.

(6) V območju OPPN je dopustna tudi gradnja podpornih zidov in ograj ter novogradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve prometne, komunalne, energetske in druge infrastrukture ter priključkov nanje.

11. člen

(enostavni in nezahtevni objekti)

V območju OPPN so dopustni pomožni objekti: enostavni in nezahtevni objekti, ki so določeni v OPN Občine Sežana za območje s PNRP z oznako SSP.

12. člen

(regulacijski elementi)

(1) V območju OPPN so opredeljene regulacijske črte: gradbena meja in regulacijska linija.

(2) Gradbena meja z oznako GM določa črto, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbena meja je posebej grafično določena za: osnovne stanovanjske stavbe ter pomožne in enostavne/nezahtevne objekte.

(3) Regulacijska linija z oznako RL je črta, ki določa odmik od gozdnega roba za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij.

(4) Minimalni dopustni odmik manj zahtevnih objektov od sosednjih zemljišč (brez soglasja sosedu) je 4,0 m, kadar ni drugače določeno z regulacijskimi črtami.

(5) Minimalni dopustni odmik enostavnih in nezahtevnih objektov od sosednjih zemljišč (brez soglasja sosedu) je 2,0 m, kadar ni drugače določeno z regulacijskimi črtami, z izjemo minimalnega dopustnega odmika za ureditev nepokritih parkirnih mest, podpornih zidov ter ograj.

(6) Minimalni dopustni odmik od sosednjih zemljišč (brez soglasja sosedu) za nepokrita parkirna mesta in podporne zidove je 1,0 m.

(7) Minimalni dopustni odmik od sosednjih zemljišč (brez soglasja sosedu) za ograje je 0,50 m.

(8) Manjši odmiki so dopustni ob izpolnjevanju vseh naštetih pogojev: da ni z regulacijskimi črtami določeno drugače; da je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča; da je odmik med sosednjimi objekti v skladu s predpisi s področja požarne varnosti in sanitarno-higienske varnosti.

13. člen

(skupni lokacijski pogoji za oblikovanje stavb)

Skupni lokacijski pogoji za oblikovanje stavb so:

– Načrtovani objekti znotraj posamezne gradbene parcele morajo biti oblikovani skladno z arhitektonsko celoto. Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov naj sledi oblikovanju arhitektonske celote.

– Gabariti: Dozidave dovoljene vzdolž daljše osi stavbe ali tako, da z osnovno stavbo tvori notranje dvorišče (borjač) v obliki črke "L", "T" ali "U". Zasnova stavb naj sledi načinu gradnje, ki temelji na dodajanju stavbnih mas dovoljeno vzdolž daljše osi stavbe, lahko tudi lomljeno ali tako, da z osnovno stavbo tvori notranje dvorišče (borjač). V primeru, da se z dodajanjem stavbne mase vzpostavlja z osnovno stavbo vzdolžni kubus, ima dodani del lahko tudi kvadratni tloris.

– Strehe: Dopustne so simetrične dvokapne strehe naklona 18–25 stopinj. Smer slemena osnovnega kubusa stavbe mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta. Čopi in frčade niso dopustni, dopustna so manjša strešna okna v ravnini strešine. Dopustna kritina so korci ali druga valovita kritina opečne barve, podobne strukture kot korci. Prepovedane so strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni, slemeni in različno kritino. Pri malih, osnovni stavbi podrejenih volumnih, je dovoljena tudi enokapnica, z naklonom, ki sledi naklonu dominantnega objekta oziroma stavbnega dela, dovoljene tudi ravne strehe (terasa, zelena streha) nad manjšimi deli objekta oziroma podrejenimi pritličnimi stavbami. Napušča na stranski, zatrejni fasadi ni oziroma je minimalen. Praviloma je dopusten en dimnik, ki je visok, masiven, ometan in z zaprtim zgornjim delom. Dopustna je postavitev fotovoltaičnih panelov, ki mora slediti naklonu strehe.

– Fasada: Pri členitvi fasade so prepovedani dodatki kot so večkotni izzidki, vetrolovi, stolpiči, fasadni pomoli in drugi nezahtevni arhitekturni elementi. Elektro omarice, omarice plinskih in drugih tehničnih napeljav, zunanje enote klimatskih naprav oziroma toplotne črpalke, antene, je treba umestiti na najmanj vidno izpostavljene dele objekta. Fasadne odprtine (okenske in vratne odprtine) imajo praviloma obliko pokončnega pravokotnika, večje odprtine so dopustne na južni strani stavbe, kjer se nahajajo dnevni bivalni prostori. Fasada se izdelava v zglaženem ometu v beli, sivi in nežnih zemeljskih tonih (bež, oker, opečna, rjava) pastelne barve ali v kamniti izvedbi. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Intenzivna barva fasad in fasadna opeka ni dopustna. Izvedba ganka/balkona na krajši, zatrejni fasadi ni dopustna. Cokla praviloma ni (groba izvedba osnovnega ometa ali rezan kamen, kamnite obloge, razni kulirplastil niso dopustni).

– Materiali: Priporoča se uporaba lokalno prisotnih materialov in načini njihove obdelave. Fasadna opeka ni dovoljena.

– Dopustna odstopanja: odstopanja od zgoraj naštetih lokacijskih pogojev za oblikovanje stavb so dopustna zaradi tehničnih zahtev za doseganje energijske učinkovitosti stavb.

14. člen

(skupni lokacijski pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Oblikovanje urejenih zelenih površin:

– pri zasaditvi je treba upoštevati lokalno značilne vrste drevesne vrste in grmovnice ter krajinske značilnosti;

– obodni (mejni) zidovi naj upoštevajo tradicionalno strukturo kraškega zidu, ki je navadno zaključen s strešico (korci ali skrle);

– objekt in zunanja ureditev naj se prilagaja terenu in višinskim potekom cest, če ni mogoče se višinske razlike premosti s travnatimi brežinami ali s podporni zidovi, ki so na nagnjenem terenu lahko visoki do 1,50 m, pri čemer mora biti vsaj 50 % zidu ozelenjenega.

(2) Oblikovanje utrjenih površin:

– upošteva pomen, funkcionalnost in povezanost zunanjih površin s programskimi vsebinami;

– tlakovanje se preprosto in čisto oblikuje; posamezne materialne izvedbe naj bodo likovno poenotene in harmonično uglasene;

– dopustna barvna lestvica so nevpadljivi barvni odtenki kamna in zemlje;

– javne površine se uredijo brez arhitektonskih ovir za osebe z različnimi oblikami zmanjšanimi možnostmi (invalidi, starejši, otroški vozički).

15. člen

(opis rešitev ter pogoji za prostorske enote z oznako

PE1, PE2, PE3 in PE4)

(1) Na območju prostorske enote z oznako PE1 PE2, PE3 in PE4 se načrtuje notranji razvoj, namenjen stanovanjski prostostoječi gradnji. Načrtovane prostorske ureditve obsegajo:

– novogradnjo eno ali dvostanovanjskih stavb in ureditvijo zunanjih površin ter priključkov na prometno, komunalno, energetsko in drugo infrastrukturo na GP z oznako od P1 do P16, pri čemer sta stavbi na GP z oznako P4 in P5 dopustni samo kot enostanovanjska stavba;

– rekonstrukcija obstoječe delno kategorizirane javne poti Lokev–Britof (odsek 874914) na GP z oznako Pc1;

– novogradnjo dostopnih cest na GP z oznako Pc2, Pc3, Pc4 in Pc5, ki služijo tudi kot intervencijske poti in ureditev dostopov do posameznih GP;

– komunalna infrastruktura, vključno s postavitvijo skupnih komunalnih čistilnih naprav (KČN) na GP z oznako Pk1, Pk2 in Pk3;

– energetska in druga infrastruktura, vključno z izgradnjo trafo postaje (TP) na GP z oznako Pt1.

(2) Gabariti:

– Dopustna izraba prostora je določena s $FZ = 0,5$, pri čemer se v delež stavbišča šteje vse zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte, ki imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi.

– Dopustni tlorisni gabariti: tlorisni gabariti so določeni z usmeritvami za lego objekta; razmerje med stranicami je 1:1,4–1:2.

– Dopustni višinski gabariti: etažnost osnovne stanovanjske stavbe P+1, pri čemer je največja dopustna višina stavbe nad terenom 10,00 m, merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena oziroma najvišje točke stavbe.

(3) Lega objektov je določena z mejo GP, dopustnimi odmiki in regulacijsko črto.

(4) Dopustna odstopanja:

– V grafičnem delu OPPN na: listu 1.1: Prikaz zazidalne in ureditvene situacije, Merilo 1:500, je prikazana le ena izmed možnih variant prostorskih ureditev. Dopustna je tudi drugačna razporeditev, velikost, število in namembnost stavb z zunanjo ureditvijo, ob upoštevanju določil tega odloka in veljavnih predpisov za vrsto objekta, ki se gradi.

– Dopustna je podkletitev objektov.

– Poleg odstopanj, navedenih v zgornjih točkah tega člena so dopustna tudi dopustna odstopanja, določena v 25. členu tega odloka.

16. člen

(opis rešitev ter pogoji za prostorski enoti z oznako PE5 in PE6)

(1) Na območju prostorske enote z oznako PE5 in PE6 se ohranja območja gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih stavb.

(2) Dopustna je novogradnja, prizidava, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, sprememba namembnosti, vzdrževanje in odstranitev objektov skladno s pogoji tega odloka, vključno z upoštevanjem pogojev iz 15. člena tega odloka.

7. POGOJI GLEDE GRADNJE PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

17. člen

(zasnova projektnih rešitev prometne cestne infrastrukture)

(1) Območje OPPN je dostopno z vzhodne in jugozahodne smeri, in sicer:

– območje prostorske enote z oznako PE1, PE2, PE3, PE4 in PE6 preko kategorizirane javne poti Lokev–Britof (št. odseka 874914), ki se v nadaljevanju priključuje na državno regionalno cesto I. reda Divača–Lokev–Lipica (šif. odseka 1026),

– območje prostorske enote z oznako PE5 preko nekatégorizirane dostopne poti, ki se v nadaljevanju priključuje na državno regionalno cesto I. reda Divača–Lokev–Lipica (šif. odseka 1026).

(2) Načrtovane prometne prostorske ureditve v območju OPPN v skladu z grafičnimi usmeritvami so:

– rekonstrukcija severnega dela kategorizirane javne poti Lokev–Britof (št. odseka 874914) na GP z oznako Pc1;

– ureditev dveh prometnih priključkov (z grafično oznako DOSTOP1 in DOSTOP2) na kategorizirano javno pot Lokev–Britof (št. odseka 874914);

– ureditev notranje prometne mreže in priključkov na posamezne GP ter intervencijske poti.

(3) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

– varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu;

– opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremembe razmere za varno odvijanje prometa;

– dimenzije geometrijske in tehnične elemente vseh cest glede na voznodinamične pogoje in

– načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve.

(4) Lokacijski pogoji za rekonstrukcijo severnega dela kategorizirane javne poti Lokev–Britof (št. odseka 874914) na GP z oznako Pc1:

– lega prometne ceste je določena v skladu z grafičnimi usmeritvami in obstoječo lego ceste;

– vertikalni potek prometne ceste se prilagaja niveleti obstoječe ceste;

– vozišče se izvede kot utrjena asfaltna površina v širini obstoječe ceste.

(5) Lokacijski pogoji za ureditev novih prometnih priključkov (z grafično oznako DOSTOP1 in DOSTOP2):

– prometni priključek se utrdi (asfaltira) in uredi v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi za rekonstrukcijo in gradnjo cestnih priključkov;

– vertikalni potek prometnega priključka se prilagaja niveleti kategorizirane javne poti v skladu z grafičnimi usmeritvami;

– širina priključka je 5,0 m, radij priključka se prilagodi potrebam merodajnih vozil oziroma prometa do objekta;

– prometni priključek uredi tako, da se zagotovi zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno;

– prometni priključek se uredi v skladu z veljavnimi predpisi o projektiranju cest in predpisov o cestnih priključkih na javne ceste.

(6) Lokacijski pogoji za ureditev javne notranje prometne mreže:

– lega notranjih dostopnih cest je določena v skladu z grafičnimi usmeritvami v sklopu načrtovane GP z oznako Pc2, Pc3, Pc4, Pc5 in Pc6;

– višinske razlike ob cesti se premosti s travnatimi brežinami ali s podpornimi zidovi;

– notranje dostopne ceste na GP z oznako Pc2, Pc3, Pc4 in Pc5 se izvedejo kot utrjena asfaltna površina v širini min. 5,0 m;

– obstoječa notranja dostopna cesta na GP z oznako Pc6 se ohrani;

– obračališča za intervencijo in smetarska vozila se izvede v skladu z grafičnimi usmeritvami;

– intervencijske poti so načrtovane znotraj cest notranje prometne mreže.

(7) Površine za mirujoči promet je potrebno zagotoviti znotraj posamezne gradbene parcele objekta, in sicer:

– za enostanovanjsko stavbo najmanj 2PM,

– za dvostanovanjsko stavbo najmanj 3PM,

– za spremljajoče dejavnosti v sklopu stanovanjskih objektov morajo biti parkirne površine zagotovljene v skladu s kriterijem minimalnega obsega in pogoji, ki izhajajo iz OPN Občine Sežana.

(8) Površine za kolesarski promet in peš promet posebej niso predvidene, saj območje OPPN glede prometne ureditve ni prehodno oziroma nima krožne povezave z drugimi območji. Kolesarski in peš promet se odvija na površinah za motorni promet po konceptu »shared space«.

(9) Prometne rešitve so prikazane v grafičnem delu OPPN na listu 2: Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter prometne ureditve, merilo 1:500.

18. člen

(skupne določbe za gospodarsko javno infrastrukturo)

(1) Območje OPPN ni komunalno opremljeno, se pa komunalna oprema nahaja v ali na robu območja. Opremiti ga je potrebno s priključki na vodovodno omrežje, elektroenergetski vod, telekomunikacijski vod ter zagotoviti odvajanje in čiščenje odpadnih voda.

(2) Preko predvidenega območja OPPN oziroma na robu območja poteka javno vodovodno omrežje, in komunikacijski vodi, vod elektroenergetskega omrežja se nahaja znotraj območja OPPN, obstoječa trafo postaja je od območja obravnave oddaljena cca 110,0 m.

(3) Dopustna je rekonstrukcija in nadgradnja obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

(4) Pri vseh križanjih in približevanjih komunalnih vodov ter gradnji komunalnih vodov na javni cesti je potrebno upoštevati mnenja/soglasja pristojnih upravljavcev in veljavne tehnične normative in predpise.

(5) V območju OPPN se nahajajo obstoječe stanovanjske stavbe v prostorskih enotah z oznako PE5 in PE6, ki imajo urejene priključke na GJI.

(6) Zasnova projektnih rešitev GJI je prikazana v grafičnem delu OPPN na listu 2: Načrt poteka omrežij in načina

priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter prometne ureditve, merilo 1:500.

19. člen

(zasnova projektnih rešitev za vodooskrbo)

(1) V območju OPPN se načrtuje priključitev na javno vodovodno omrežje, ki poteka na vzhodni strani obravnavanega objekta, izven območja OPPN.

(2) Za obravnavano območje načrtovanih stanovanjskih stavb se načrtuje oskrba z izgradnjo javnega vodovoda z razvodom po javni notranji prometni mreži, priključevanjem z vodomernimi jaški na nepovoznih površinah in z ustreznim številom javnih hidrantov.

(3) Za oskrbo objektov v prostorski enoti z oznako PE1 – v celoti in P2, vendar le za GP z oznako P4 in P5, se zgradi črpališče oziroma hidro postajo s katero se zagotovi ustrezne tlačne razmere. Črpališče se izdelata na javno dostopni površini z vgradnjo delovne in rezervne črpalke po tipski rešitvi KVS.

(4) Za objekta na GP z oznako P15 in P16 se dopusti izvedba priključka na vodovodno omrežje s prostorske enote z oznako PE5.

(5) Priključitev na javno vodovodno omrežje se uredi individualno za vsak objekt posebej v skladu s predpisi in pravilniki s področja oskrbe s pitno vodo in pogoji pristojnega upravitelja.

(6) Voda za potrebe varovanja pred požari se zagotovi v skladu s predpisi s področja požarne varnosti.

20. člen

(zasnova projektnih rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda)

(1) V območju OPPN in širše ni zgrajenega javnega kanalizacijskega sistema za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode. Do izgradnje javne kanalizacije se komunalne odpadne vode iz načrtovanih objektov čisti v treh skupnih komunalnih čistilnih napravah (KČN), v skladu s predpisom, ki ga določa uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

(2) Glede na konfiguracijo terena se KČN predvidi na GP z oznako:

– Pk1 za skupaj 3 objekti v prostorski enoti z oznako PE1 (na GP z oznako P1, P2 in P3),

– Pk2 za skupaj 11 objektov v prostorski enoti z oznako PE2 (na GP z oznako P4, P5 in P6), PE3 (GP z oznako P7, P8, P9, P10 in P11) in PE4 (vendar le na GP z oznako P12, P13 in P14) in

– Pk3 za skupaj 2 objekta v prostorski enoti z oznako PE4 (vendar le na GP z oznako P15 in P16).

(3) KČN se zgradi na lokaciji tako, da se omogoči dostop za odvoz blata.

(4) Padavinske odpadne vode s cestnih površin se preko javne infrastrukture z lovilci olj odvaja v ponikovalnice, skladno z veljavnimi predpisi. Lokacija ponikovalnic se locira tako, da je mogoča razpršena odvodnja.

(5) Voda z obravnavanih parcel naj ne odteka na javne prometne površine.

(6) Ponikanje meteorne vode iz strešin ter utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin ter zalednih vod je potrebno zagotoviti znotraj posamezne gradbene parcele objekta. Priporoča se ureditev zbiranja in uporabe padavinskih voda za potrebe namakanja vrtov oziroma splakovanja sanitarij.

(7) Ponikanje je potrebno urediti na način, da ne bo imelo škodljivega vpliva na načrtovane objekte, kakor tudi za obstoječe objekte v vplivnem območju gradnje. Pri ponikanju naj se uporabi tehniko zadrževanja vode in počasnega ponikanja na zemljišču. Priporoča se ureditev dvoriščnih površin tako, da bo z naklonom stran od objekta omogočeno razpršeno razlivanje.

(8) Ponikanje se uredi skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2:2005. Ponikalni objekt mora biti primerno oddaljen od

temeljev hiše. Za dimenzioniranje ponikovalnic naj se upošteva koeficient prepustnosti, pridobljen s ponikovalnimi poskusi v nadaljnjih fazah projektiranja.

(9) Izvedba ponikalnic je možna brez vpliva na sosednje objekte glede stabilnosti, zamakanja sosednjih zemljišč (tudi v primeru ekstremnih vremenskih razmer).

(10) Ponikalni sistem je v DGD dokumentaciji, za vsak objekt posebej, potrebno ustrezno dimenzionirati in detajlno prikazati. Dimenzioniranje ponikalnega sistema se izvede po uveljavljenih standardiziranih postopkih (npr. standard DWA-A 138E ali enakovredno).

(11) Načrtovanje in projektiranje odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda ter ureditev površin parkirnih mest, manipulativnih površin in platojev mora biti usklajeno s predpisi s področja varstva okolja.

21. člen

(zasnova projektnih rešitev za področje elektroenergetske oskrbe)

(1) Območje OPPN prečkata dva nadzemna 20 kV daljnovoda: DN015 matavun – Lokev in DN292 Odcep Prelože pri Lokvi in nizkonapetostni podzemni kablovod za hišno št. Lokev 189R.

(2) Gradnja stanovanjskih objektov v varovalnem pasu (10,0 m na vsako stran od osi) nadzemnih 20 kV daljnovodov ni dopustna.

(3) Za oskrbo z električno energijo se zgradi električno omrežje na podlagi strokovne podlage: Idejna rešitev cestne razsvetljave, SN, NN in TK vodov za OPPN za EUP LO 25 SSp – Lokev (izdelovalec Karsus d.o.o. Sežana, št. proj. 398/2024 KS, maj 2024), in sicer:

1. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE – SREDNJE NAPETOSTNI RAZVOD

Predvidena je pokablitev obstoječih srednje napetostnih prosto zračnih vodov, in sicer 20 kV daljnovoda DN015 Matavun–Lokev in DN292 ODCEP Prelože pri Lokvi, in sicer:

– Odstrani se obstoječi SN drog na parceli 1941/446. Izvede se nova kabelska kanalizacija in novi SN kabli med obstoječima stojnima mestoma (obstoječa SN drogova) na parceli 4244 in na parceli 1941/313. Ravno tako se izvede nova kabelska kanalizacija in postavi nove SN kable do obstoječega droga in obstoječe trafo postaje na parceli 1941/507. Vse drogeve na prehodu kabla iz zračnega v zemeljski je potrebno zamenjati z ustreznimi in na njih vgraditi ustrezna stikala.

– Dopustna je tudi drugačna variantna rešitev pokablitve daljnovodov, ki je obravnavana v strokovni podlagi: Odstrani se obstoječi SN drog na parceli 1941/446. Postavi se novi drog na parceli 1941/321. Preusmeri se daljnovod DN015 Matavun–Lokev iz obstoječega droga na parceli 4244 na novi SN drog na parceli 1941/321. Od tega droga do obstoječega droga na parceli 1941/313 se izvede nova kabelska kanalizacija in novi SN kabli. Ravno tako se izvede nova kabelska kanalizacija in postavi nove SN kable do obstoječega droga in obstoječe trafo postaje na parceli 1941/507. Vse drogeve na prehodu kabla iz zračnega v zemeljski je potrebno zamenjati z ustreznimi in na njih vgraditi ustrezna stikala.

Koridorji za srednje napetostno elektroenergetsko infrastrukturo naj potekajo po javnih površinah. Statično je potrebno preveriti obstoječa stojna mesta, na katerih se predvideva prehod SN kablov iz zračnih v zemeljskih, ter jih po potrebi nadomestiti.

Pri načrtovanju in gradnji objektov na predmetnem območju bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo.

Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa in zahteve o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

Predvidena je izgradnja nove srednje napetostne kabelske 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 kabelska kanalizacija«.

V primeru prestavitve obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, ki so v lasti družbe Elektro Primorska d.d., mora investitor pridobiti overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer je navedeno, da ima družba Elektro Primorska d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanje omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.

Pred pričetkom gradnje se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav in naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov, ki jo namerava na gradnja zajema.

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

Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav ter objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.

2. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE – TRANSFORMATORSKA POSTAJA

V območju urejanja je predviden prostor za izgradnjo nove transformatorske postaje (SN/NN), in sicer moči do 1000 kVA. Nova trafo postaja se vzanka v obstoječi sistem trafo postaj. Trafo postaja se namesti na GP z oznako Pt1.

Novo predvideno in obstoječe omrežje morata biti med seboj povezana.

Do predvidene transformatorske postaje in jaškov kabelske kanalizacije je potrebno zagotoviti stalen dostop z osebnim in tovornim vozilom iz javnih površin.

3. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE – NIZKO NAPE- TOSTNI RAZVOD

Za napajanje predvidenih stanovanjskih objektov je potrebno v območju urejanja zgraditi podzemno nizkonapetostno (NN) omrežje v cevni kanalizaciji, z ustreznimi betonskimi kabelskimi jaški, z razdelilnimi in priključno-merilnimi omaricami. Kabelske kanalizacije v posameznih ulicah morajo biti med seboj povezane (zazankane).

Razdelilne vozliščne omarice in priključno-merilne omarice morajo biti ločene. Vsaka vozliščna omara (RO) bo imela predvidene odcepe za posamezno parcelo/hišo, in sicer se na RO priključi od 4 do 8 merilnih mest. Merilne omare parcel/hiš se izvedejo na stalno dostopnem mestu na parcelni meji. Priključna moč posameznega odjema bo definirana v PZI načrtu. Iz vozliščnih omar bodo napajani tudi priključki oziroma merilna mesta za čistilno napravo, črpališča, cestno razsvetljavo in ostale porabnike, kateri so potrebni za ureditev območja.

Odjemalci z nemirnim odjemom si morajo zagotoviti lastni tokokrog iz transformatorske postaje oziroma ustrezno odpravi povratne vplive na omrežje.

Predvidena je izgradnja nove nizko napetostne kabelske 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 kabelska kanalizacija«.

Dimenzioniranje kablov, število in dimenzije cevi v kabelski kanalizaciji bo izvedeno v PZI načrtu.

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

Koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo naj potekajo po javnih površinah. Distribucijska elektroenergetska infrastruktura se lahko gradi do meje sosednjih zemljišč.

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

Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav ter objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.

Priključevanje objektov na distribucijsko elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu s soglasjem za priključitev, ki ga je potrebno predhodno pridobiti od pristojnega upravitelja distribucijskega omrežja in s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje električne energije (SONDO) (Uradni list RS, št. 41 iz dne 30. 5. 2011).

(4) Pri načrtovanju elektroenergetske infrastrukture je potrebno upoštevati:

- koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo morajo potekati po javnih površinah;
- distribucijska elektroenergetska infrastruktura se lahko gradi do meje sosednjih zemljišč;
- za gradnjo distribucijskih elektroenergetskih objektov je možna postavitve podpornih zidov;
- na območju OPPN je dopustna gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje, prestavitve in odstranitve distribucijske elektroenergetske infrastrukture.

(5) Do izvedbe pokablitve obstoječih daljnovodov je dopustno gradnja stanovanjskih objektov, ki ne posegajo v varovalni pas nadzemnih 20 kV daljnovodov prestavitve.

(6) Za objekta na GP z oznako P15 in P16 se dopusti izvedba priključka na elektroenergetsko omrežje s prostorske enote z oznako PE5.

(7) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

(8) Poleg navedenih določil je potrebno upoštevati usmeritve soglasodajalca s področja elektroenergetske infrastrukture.

22. člen

(zasnova projektnih rešitev za področje elektronskih komunikacij)

(1) V območju OPPN je dopustna dograditev telekomunikacijskega omrežja in priključkov nanj ter vzpostavitev maloo- bmočne dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju v skladu z veljavnimi predpisi.

(2) Telekomunikacijsko omrežje se zgradi na podlagi strokovne podlage: Idejna rešitev cestne razsvetljave, SN, NN in TK vodov za OPPN za EUP LO 25 SS – Lokev (izdelovalec Karsus d.o.o. Sežana, št. proj. 398/2024 KS, maj 2024), in sicer:

– Se območje OPPN priključuje na obstoječe javno telekomunikacijsko omrežje. Za oskrbo območja OPPN s telekomunikacijsko infrastrukturo se zgradi novo TK omrežje s TK kanalizacijo in razvodnimi jaški.

– Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije z ustreznimi jaški. Število in presek cevi, ter lokacije in dimenzije jaškov se določi v fazi PZI načrta. Do vsake gradbene parcele/hiše se predvidi ustrezna TK kabelska kanalizacija za kasnejšo uvleko telekomunikacijskega kabla izbranega operaterja.

23. člen

(zasnova javne razsvetljave)

(1) Vse javne površine v območju OPPN se oprepi z javno razsvetljavo, ki mora ustrezati veljavni zakonodaji o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) V tehnični dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja se določi tip in razporeditev novih svetilk na območju, ki mora upoštevati:

- stanje napeljav javne razsvetljave in navezave na obstoječe naprave v širšem območju;
- izhodišča in tipizacijo opreme za območje občine;
- usklajenost tras vodov javne razsvetljave in ostalih komunalnih vodov;
- energetska učinkovitost razsvetljave;
- usmeritve glede varstva okolja pred vsiljeno svetlobo;
- prižigališče javne razsvetljave se predvidi izven območja TP, ločeno od distribucijske elektroenergetske infrastrukture.

(3) Javna razsvetljava se zgradi na podlagi strokovne podlage: Idejna rešitev cestne razsvetljave, SN, NN in TK vodov za OPPN za EUP LO 25 SSp – Lokev (izdelovalec Karsus d.o.o. Sežana, št. proj. 398/2024 KS, maj 2024), in sicer:

– Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin je potrebno upoštevati predpise in usmeritve glede preprečevanja svetlobnega onesnaženja in glede zmanjševanja porabe električne energije. Upoštevati je potrebno tipizacijo opreme za območje Občine Sežana. Drogovi cestne razsvetljave naj bodo umeščeni ob robu cestišča.

– Cestna 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 oziroma se izvede redukcija svetilk. Upoštevati je potrebno veljavno Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

– Predvidi se novo merilno mesto in novo prižgališče ob novi trafo postaji. Tipe svetilk, dimenzijo kablov, ter točko priključitve na omrežje cestne razsvetljave je potrebno uskladiti z upravitelcem cestne razsvetljave v Občini Sežana. S strani upravitelja je potrebno pridobiti pozitivno mnenje na PZI dokumentacijo.

8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DOPUSTNA ODPSTOPANJA

24. člen

(etapnost izvedbe prostorskih ureditev)

(1) Gradnja v območju OPPN lahko poteka v več neodvisnih etapah, ki si lahko sledijo v poljubnem časovnem zaporedju. Etape gradnje načrtovanih prostorskih ureditev s tem odlokom morajo predstavljati funkcionalno zaključene celote in se lahko izvajajo sočasno ali ločeno.

(2) Pripadajoča prometna, komunalna, energetska in druga infrastruktura se lahko izvaja ločeno ali sočasno z gradnjo stanovanjskih objektov. Posamezne gradnje stanovanjskih hiš je možno izvajati etapno. Za vsako funkcionalno zaključeno celoto je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

(3) Funkcionalno zaključena celota v prostorski enoti z oznako PE1 predstavlja:

– gradnja stanovanjskih objektov na GP z oznako P1, P2 in P3;

– prometna ureditev: rekonstrukcija javne poti na GP z oznako Pc1 in izgradnja dostopne ceste na GP z oznako Pc2 preko dostopa z oznako DOSTOP2;

– komunalna infrastruktura, ki je potrebna za območje PE1, vključno z izgradnjo komunalne čistilne naprave (KČN) na GP oznako Pk1;

– energetska in druga infrastruktura, ki je potrebna za območje PE1, vključno z izgradnjo trafo postaje (TP) na GP z oznako Pt1 in pokablitev elektroenergetskega daljnovoda.

(4) Funkcionalno zaključena celota v prostorski enoti z oznako PE2 predstavlja:

– gradnja stanovanjskih objektov na GP z oznako P4, P5 in P6;

– prometna ureditev: izgradnja dostopne ceste (preko dostopa z oznako DOSTOP2) na GP z oznako Pc3, vendar le do desnega odcepa, ki se potem nadaljuje po dostopni cesti na GP z oznako Pc4;

– komunalna infrastruktura, ki je potrebna za območje PE2, vključno z izgradnjo komunalne čistilne naprave (KČN) na GP z oznako Pk2;

– energetska in druga infrastruktura, ki je potrebna za območje PE2, vključno z izgradnjo trafo postaje (TP) na GP z oznako Pt1 in pokablitev elektroenergetskega daljnovoda.

(5) Funkcionalno zaključena celota v prostorski enoti z oznako PE3 predstavlja:

– gradnjo stanovanjskih objektov na GP z oznako P7, P8, P9, P10 in P11;

– prometna ureditev: izgradnja dostopne ceste (preko dostopa z oznako DOSTOP2) na GP z oznako Pc3;

– komunalna infrastruktura, ki je potrebna za območje PE3, vključno z izgradnjo komunalne čistilne naprave (KČN) na GP z oznako Pk2;

– energetska in druga infrastruktura, ki je potrebna za območje PE3, vključno z izgradnjo trafo postaje (TP) na GP z oznako Pt1 in pokablitev elektroenergetskega daljnovoda.

(6) Funkcionalno zaključena celota v prostorski enoti z oznako PE4 predstavlja:

– gradnjo stanovanjskih objektov na GP z oznako P12, P13, P14, P15 in P16;

– prometna ureditev: izgradnja dostopne ceste (preko dostopa z oznako DOSTOP2) na GP z oznako Pc3, vendar le do levega odcepa, ki se potem nadaljuje po dostopni cesti na GP z oznako Pc5;

– komunalna infrastruktura, ki je potrebna za območje PE4, vključno z izgradnjo komunalne čistilne naprave (KČN) na GP z oznako Pk2 za objekte na GP z oznako P12, P13 in P14 ter izgradnjo komunalne čistilne naprave KČN na GP z oznako Pk3 za objekte na GP z oznako P15 in P16;

– energetska in druga infrastruktura, ki je potrebna za območje PE4, vključno z izgradnjo trafo postaje (TP) na GP z oznako Pt in in pokablitev elektroenergetskega daljnovoda.

25. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Poleg odstopanj, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, je dopustno tudi odstopanje od lege in gabaritov, in sicer:

– v grafičnem delu OPPN je prikazana ena izmed možnih variant pozidave območja; lega in tlorsni gabariti objektov se ob upoštevanju gradbenih parcel, regulacijskih črt, FZ in ostalih omejitev tega odloka natančneje opredelijo v projektni dokumentaciji; pri tem velja, da se upošteva gradnja, ki temelji na tradicionalnih morfoloških vzorcih; spremembe ne smejo bistveno spreminjati načrtovanih rešitev OPPN;

– pri osnovni stanovanjski stavbi ni dopustna manjša etažnost kot P+1;

– se inštalacijskih in tehnoloških naprav ter opreme (npr. dimniki ipd.) ne šteje v dimenzije višinskih gabaritov.

(2) Odstopanja od pogojev za oblikovanje objektov opredeljenih v tem odloku so dopustna izjemoma, če gre za posamezne objekte, ki na delih ovoja stavbe in pri zunanji ureditvi uporabijo sodobnejše materiale ali drugačne principe oblikovanja, vendar njihova drugačnost doseže usklajenost v kontekstu lastnosti gradnje sosednjih tradicionalnih objektov. Odstopanja pri oblikovanju ne smejo povzročati nove prostorske dominante, ne dopuščata se odstopanj glede največjih višin in bistveno drugačnih razmerij volumnov nad nivojem terena. Za tovrstne ureditve mora projektna dokumentacija pri utemeljitvi skladnosti s prostorskih aktom vsebovati:

– idejno zasnovo objekta (prikaz tlorsov in gabaritov),
– prikaz umestitve objekta z vplivi in povezavami na sosednja območja in objekte (tridimenzionalni prikaz idejne zasnove z opisnim delom, kjer se utemeljuje skladnost umestitve objekta v prostor v odnosu do okolice in prepoznavnih lastnosti),

– utemeljitev potrebe po drugačnem oblikovanju,
– utemeljitev skladnosti drugačnih rešitev s principi in prvimi tradicionalne gradnje.

(3) Dopustna je tudi druga ureditev prometnega, energetskega, komunalnega in drugega gospodarskega omrežja, naprav in objektov kot je določena v grafičnih prikazih pod pogojem, da:

– bodo pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, pri čemer pa se z njimi ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere ali

– ta odstopanja niso v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(4) Dopustna so tudi manjša odstopanja od tehničnih elementov za zakoličbo objektov in GP, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov ali prenosa geodetskih podatkov v naravo.

9. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN, OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

26. člen

(usmeritve za ohranjanje kulturne dediščine)

V območju OPPN ni evidentiranih enot kulturne dediščine.

27. člen

(usmeritve za ohranjanje narave)

(1) Območje OPPN se nahaja v varovanem območju narave Natura 2000: SPA – SI5000023 Kras in v območju ekološko pomembnega območja EPO Kras (ID št. 51100).

(2) Odstranjevanje lastne lesne zarasti v neustreznem času (času gnezdenja ptic), negativno vpliva na uspešnost reprodukcije in posledično privede do zmanjšanja števila mladčev in populacije ptičjih vrst, zaradi katerih je bilo opredeljeno območje Natura 2000. Poseganje v vegetacijo in odstranjevanje lesne zarasti naj se izvaja v času od 1. avgusta tekočega leta do 1. marca naslednjega leta.

(3) Območje OPPN se nahaja na območju pričakovanih naravnih vrednot – geologija (Kras – območje krednih kamnin z nahajališči fosilnih rib) in območju pričakovanih geomorfoloških podzemnih naravnih vrednot – karbonati (Karbonati).

(4) Med zemeljskimi deli lahko pride do odkritja potencialnih geoloških naravnih vrednot (minerali, fosili, tektonske strukture) in podzemnih geomorfoloških naravnih vrednot (jame, brezna). V kolikor pride do najdbe le-teh je potrebno, v skladu z veljavnim predpisom o ohranjanju narave, začasno ustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave. Enako velja, v skladu z veljavno zakonodajo o varstvu podzemnih jam, v primeru najdb jamskih objektov.

28. člen

(rešitve in ukrepi za varovanje okolja – zrak)

(1) Načrtovane prostorske ureditve v območju OPPN ne bodo bistveno prispevale k emisijam škodljivih snovi v zrak.

(2) Za ogrevanje se prednostno načrtuje priključevanje stavb na sisteme daljinskega ogrevanja. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetske viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, kurilno olje).

(3) V času gradnje je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje. Smiselno naj se uporabijo določila Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev z gradbišč.

29. člen

(rešitve in ukrepi za varovanje okolja – vode, tla in podtalnica)

(1) Na območju OPPN ni vodovarstvenih in poplavnih območij.

(2) Območje OPPN se nahaja:

– v varovanem območju s področja rabe in upravljanja z vodami: Občutljiva območja zaradi eutrofikacije – območja: SI5VTA in prispevno površino občutljivega območja zaradi eutrofikacije,

– na plazljivo ogroženem območju z majhno verjetnostjo pojavljanja zemeljskih plazov.

(3) Upoštevati je potrebno Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo (izdelovalec Geologija d.o.o. Idrija, št. proj. 5583-026/2024-01, april 2024, dopolnjeno maj 2025), ki

je na podlagi inženirsko geološkega kartiranja podal geološke, geomehanske in hidrogeološke podatke obravnavanega območja ter osnovne geomehanske pogoje izvedbe. V zaključnem delu poročila je navedeno:

– »OPPN LO 25 SSp Lokev se nahaja na vzhodnem delu naselja Lokev na kraškem terenu. Pričakovana geološka sestava tal je sledeča: pod plitvim, do 1 m debelim slojem, gline in zaglinjenega grušča se pojavlja raščena kamninska podlaga iz apnenca liburnijske formacije. Raščeno kamninsko podlago uvrščamo med trdne in visoko nosilne hribine.

– Glede na sledilni poskus ocenjujemo nivo podzemne vode na globini 100 m.

– Predvidena je gradnja stanovanjskih objektov z višinskim (K)+P+1 s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti ter priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.

– Temeljenje objektov se izvede kontaktno na raščeno kamninsko podlago iz apnenca.

– Za fekalne vode bodo zgrajene tri komunalne čistilne naprave (KČN). Odpadne komunalne vode iz čistilne naprave in meteorne vode se ponika. Priporočamo, da se meteorne vode s streh zbira v večjih zbiralnikih, ki omogočajo ponovno uporabo (zalivanje, vračanje v sanitarni krog ...).

– Zbitost povoznih površin mora na planumu tampona doseči zbitost do dinamičnega deformacijskega modula $EVD = 40 \text{ MN/m}^2$, kar se kontrolira s krožno dinamično ploščo.

– Vplivi na plazljivost: Plazljiva območja so definirana v 88. členu Zakona o vodah (ZV-1/23) (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20). S predvidenim posegom se v teren ne bo posegalo na načine, ki so prepovedani v drugem in tretjem odstavku 88. člena ZV-1/23.

– Območje ni erozijsko ogroženo. Izvedba OPPN je možna pod zapisanimi pogoji in ne bo imela negativnih vplivov na okolico, prav tako ne bo negativnih vplivov okolice na novo zgrajene objekte.

(4) Natančne pogoje temeljenja posameznih objektov, dimenzioniranje ponikovalnic, nasipov ter brežin je potrebno podrobneje obdelati v geomehanskih poročilih za posamezne objekte v DGD dokumentaciji. Sestavni del poročila mora biti tudi ocena načina odvajanja viškov padavinskih voda za primer intenzitete nalivov, ki presegajo projektne vrednosti ponikalnic in za primer morebitnih havarij sistema ponikanja. Odvajanje viškov ne sme imeti negativnega vpliva na objekte v vplivnem območju gradnje.

(5) Na vseh napravah, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.

(6) Obvezno je izvajanje ukrepov za preprečitev emisij snovi v površinske vode, podtalnico in tla, ki jih določajo veljavni zakonski in podzakonski akti predvsem s področja ravnanja z gradbenimi odpadki in področja varovanja površinskih vod ter področja varovanja tal in podtalnice pri čemer gradbenih materialov in gradbenih odpadkov ni dovoljeno raztresati oziroma razlivali.

(7) V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

(8) Pogoji za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda so opredeljeni v 20. členu tega odloka.

30. člen

(rešitve in ukrepi za varovanje okolja – hrup)

(1) V območju OPPN je glede na Smernice svetovne zdravstvene organizacije o okoljskem hrupu potrebno zagotoviti bivalne pogoje za območje II. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Nova stanovanjska soseska ne predstavlja pomembnejšega vira hrupa za okolico.

(3) Pri umeščanju toplotnih črpalk in prezračevalnih naprav je potrebno upoštevati dejstva, da je lahko v mirnem okolju in še posebej v nočnem času (spalnice) hrup, ki ga povzročajo te naprave, zelo moteč. Lokacije za omenjene naprave naj se izbira smiselno.

31. člen

(rešitve in ukrepi za varovanje okolja – odpadki)

(1) Komunalne odpadke v območju OPPN se zbira v skladu z občinskim področnim predpisom.

(2) Zbirno mesto za ostanke komunalnih odpadkov je lahko v objektu ali na parceli objekta, ki mu pripada. Pri ustreznem umestitvi je lahko slednje tudi prevzemno mesto, vendar naj bo na vizualno neizpostavljeni lokaciji, na utrjeni površini z odtokom, tako, da je omogočeno enostavno čiščenje. Zbirno mesto mora biti določeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo v času gradnje se ravna skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.

32. člen

(rešitve in ukrepi za varovanje okolja
– svetlobno onesnaževanje)

Razsvetljava cest in javnih površin naj se načrtuje tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov, ne bo presegla mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane v skladu s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje.

33. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
ter varstvo pred požarom)

(1) Območje OPPN posega na plazljivo območje (majhna verjetnost pojavljanja plazov), občutljivo območje zaradi evtrofikacije in prispevno površino občutljivega območja zaradi evtrofikacije. Upoštevajo se ukrepi v 29. členu tega odloka.

(2) Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti (VII. stopnja po MCS), in sicer projektni pospešek tal 0,175 (g). Tem lastnostim je potrebno prilagoditi tehnične rešitve gradnje oziroma prostorske ureditve.

(3) Zasnova varstva pred požarom za obravnavano območje in pripadajoče posamezne objekte mora biti zasnovana na protipožarnih zahtevah za varnostne ukrepe, ki so predpisani s področno zakonodajo.

(4) Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja glede na predvideno namembnost območja in posamezne dejavnosti in programe, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara na sosednja poselitvena območja. Skladno s predpisi je treba:

- upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja,
- zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje in načrtovati hidrantno omrežje s podzemnimi hidranti,
- zagotoviti potrebne odmičke od meje parcel in med objekti ali protipožarne ločitve,
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter zagotoviti dostope, dovoze, poti in delovne površine za gasilsko intervencijo.

(5) Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem.

(6) Zaradi požarne ogroženosti morajo biti objekti od gozdnega roba odmaknjeni 10,0 m. Odmik je v grafičnem delu določen z regulacijsko linijo z oznako RL.

34. člen

(varstvo pred neioniziranimi sevanji)

(1) Območje občine Sežana je prepoznano kot območje z možnostjo večje izpostavljenosti radonu v zaprtih prostorih, zato je treba gradnjo objektov načrtovati na način, ki bo preprečeval vstop radona v stavbo. Pri gradnji je treba upoštevati Smernice za gradnjo radonsko varnih novih stavb novogradenj.

(2) Elektromagnetno sevanje pri najbližjih stanovanjskih objektih ne sme preseči mejnih vrednosti, kot jih za I. območja varstva pred elektromagnetnim sevanjem predpisuje veljavna zakonodaja o elektromagnetnem sevanju v naravnem in žiljenskem okolju.

10. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

35. člen

(prostorski ukrepi)

(1) OPPN velja do izvedbe vseh prostorskih ureditev, načrtovanih z njim.

(2) Po prenehanju veljavnosti OPPN se območje ureja z občinskim prostorskim načrtom.

11. KONČNI DOLOČBI

36. člen

(hramba)

OPPN je izdelan v digitalni in analogni obliki. Hrani se na sedežu Občine Sežana in je dostopen javnosti skladno z zakonom. OPPN je skladno z zakonom z dnem njegove uveljavitve posredovan Upravnim enoti Sežana.

37. člen

(veljavnost odloka)

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

Št. 032-5/2025-6

Sežana, dne 12. junija 2025

Župan
Občine Sežana
Andrej Sila

1769. Odlok o zbiranju in obdelavi določenih vrst komunalnih odpadkov in odlaganju ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov v Občini Sežana

Na podlagi 233. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24 in 21/25 – ZOPVOOV), 62. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE in 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K), 3. in 7. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40), Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 – uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US, 92/14 – odl. US, 32/16, 15/17 – odl. US, 73/19 – odl. US, 175/20 – ZIUOPDVE, 5/21 – odl. US in 38/24), Uredbe o obvezni občinski gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 33/17, 60/18 in 44/22 – ZVO-2), Uredbe o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22, 113/23 in 13/25), Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 87/12, 109/12, 76/17, 78/19 in 44/22 – ZVO-2 in 21/25 – ZOPVOOV), Uredbe o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14, 54/15, 36/16, 37/18, 13/21 in 44/22 – ZVO-2) in 17. člena Statuta Občine Sežana (Uradni list RS, št. 54/21, 184/21 in 22/25) je Občinski svet Občine Sežana na seji dne 12. 6. 2025 sprejel