

IDEJNA ZASNOVA
za območje OPPN EUP LO 25 SSp – del v Lokvi
zaključek

Vrsta projektne dokumentacije:

IDEJNA ZASNOVA

Naziv projektne dokumentacije:

Idejna zasnova za območje OPPN EUP LO 25 SSp- del – zaključek

Naročnik:

JERNEJ RAŽEM, Lokev 4P, 6219 Lokev
VALTER STOPAR, Lokev 15B, 6219 Lokev
DANICA KOVAČ, Lokev 151, 6219 Lokev
ANDREJ PRAPROTNIK, Lokev 154, 6219 Lokev

Izdovalec:

V PROSTORU, prostorsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o.
PE Ilirska Bistrica, Vojkov drevored 2, 6250 Ilirska Bistrica



Odgovorni vodja projekta:

DARJA BLATNIK, univ. dipl. inž. kraj. arh., PKA, PPN ZAPS 1612



Št. projekta:

19/PA-017

Datum:

september, 2021

SPLOŠNO

- Osnovni podatki o projektu
- Kazalo vsebine

TEKSTUALNI DEL

1. Cilj projekta
2. Analiza značilnosti lokacije
3. Koncept območja
4. Variantne rešitve
5. Najustreznejša varianta_ Opis končne rešitve – Varianta 8

GRAFIČNI DEL

List 1	Prikaz obstoječega stanja	Merilo 1:500
List 2	Analiza obstoječega prostora	Merilo 1:500
List 3.8.1	Koncept načrtovane ureditve - varianta 8 - izbrana	Merilo 1:500
List 3.8.2	Načrt parcelacije – varianta 8 - izbrana	Merilo 1:500
List 3.8.3	Vzdolžni in prečni prerezi ceste A (dostop 1) - varianta 8 - izbrana	Merilo 1:500

IDEJNA ZASNOVA za območje OPPN EUP LO 25 SSp - del –zaključek

1. CILJ PROJEKTA

Cilj izdelave IDZ je izdelati najmanj 2 izvedljivi varianti ureditve območja za potrebe izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) in določitve lokacijskih pogojev za načrtovane prostorske ureditve:

- novogradnja eno ali dvostanovanjskih objektov z gabaritom P + 1 (cca. 16 hiš),
- ureditev prometnih površin in površin za mirujoči promet ter priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Programske usmeritve naročnika, je predvsem predvidena ureditev, ki je podana z grafiko:



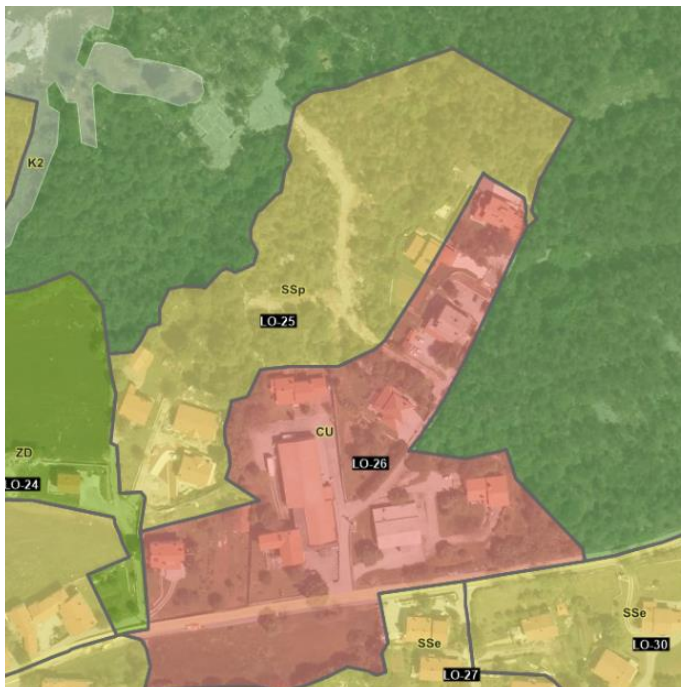
Urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve zgoraj navedenih prostorskih ureditev na podlagi naročnikovih programskih usmeritev se izdelajo ob upoštevanju:

- temeljnih pravil Zakona u urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) - v nadalj: ZUreP-2, pravil Prostorskega reda Slovenije in splošnih smernic s področja prostora/razvoja poselitve;
- podatkov iz prikaza stanja prostora;
- zahtev nadrejenih prostorskih aktov - Občinskega prostorskega načrta občine Sežana (Ur. l. RS, št. 20/2016, 52/2018) – v nadalj.: OPN Sežana.

2. ZNAČILNOSTI LOKACIJE

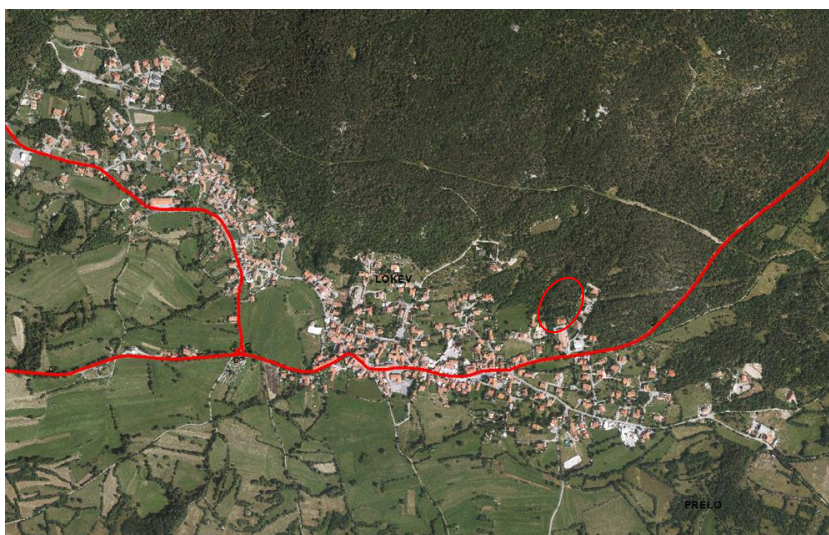
Lokacija

Območje IDZ obsega zemljišča s parc. št. 1941/438, 1941/439, 1941/440, 1941/441-del, 1941/444, 1941/445, 1941/446 - del, 1941/69 - del, 4256, 4257 in 4260, vse k.o. Lokev (2459) v obsegu cca. 1,47 ha.



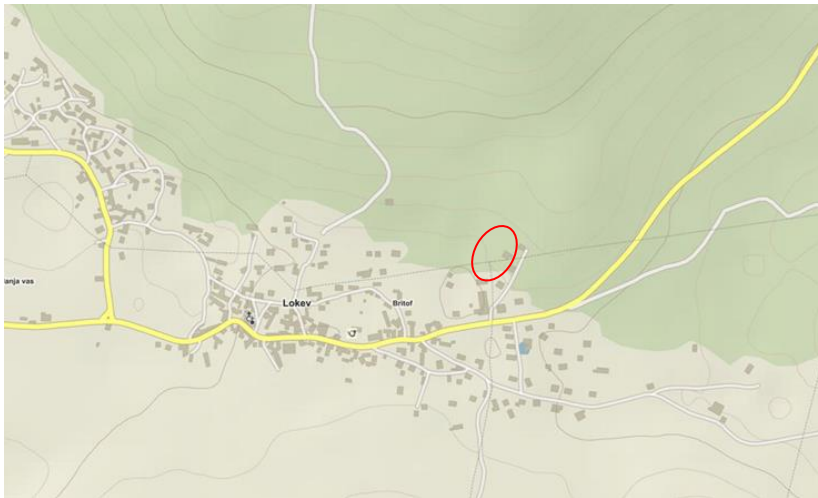
Prikaz območja

Območje OPPN se nahaja na severnem robu naselja Lokev med zelenimi površinami in območjem centralnih dejavnosti ob regionalni cesti I. reda Divača – Lokev – Lipica.



Prikaz širše lokacije na DOF

Območje je zaradi reliefne situacije delno izpostavljeno in z lego na robu naselja ne bo imelo bistvenega vpliva na širšo krajinsko sliko (do najvišje višine na 475 m n.v.).



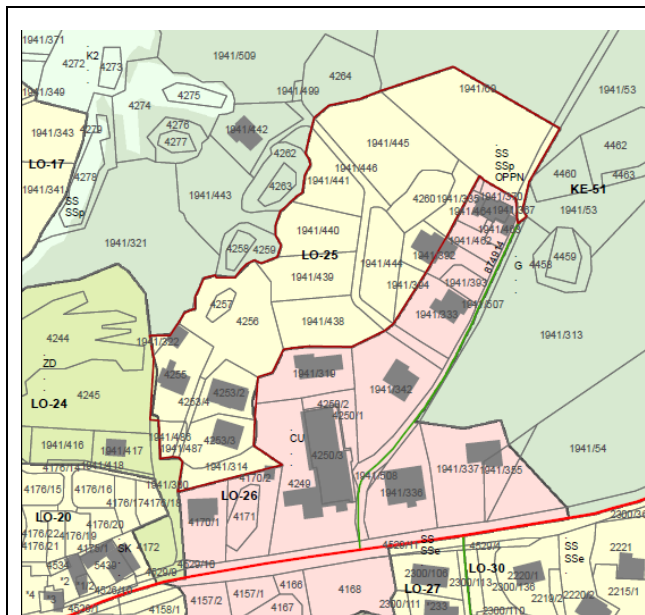
Prikaz širše lokacije na TTN

Območje je:

- na meji med grajenim območjem naselja in odprto gozdno krajino,
- v prisojni brežini, katere naklon pada v smeri severovzhod – jugozahod (skrajna 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 odprto gozdno krajino;
- na južni in vzhodni strani omejeno z enodružinskimi stanovanjskimi hišami;

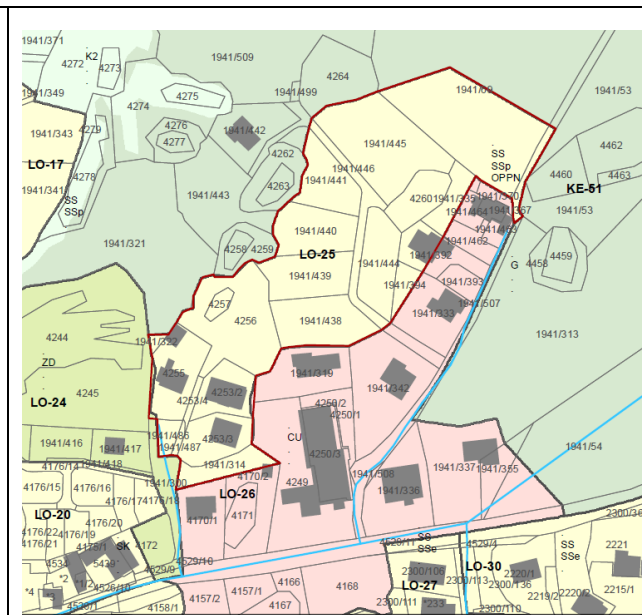
Komunalna opremljenost območja

Območje ni komunalno opremljeno, se pa komunalna oprema nahaja v ali na robu območja. Območje je dostopno preko kategorizirane javne poti Lokev – Britof (odsek 874914), ki se priključuje na regionalno cesto I. reda, Divača – Lokev – Lipica (odsek 1026). Na njegovem jugovzhodnem robu poteka javno vodovodno omrežje in komunikacijski vodi, vod elektroenergetskega omrežja se nahaja znotraj območja, trafopostaja pa je od območja obravnave oddaljena cca. 50m.



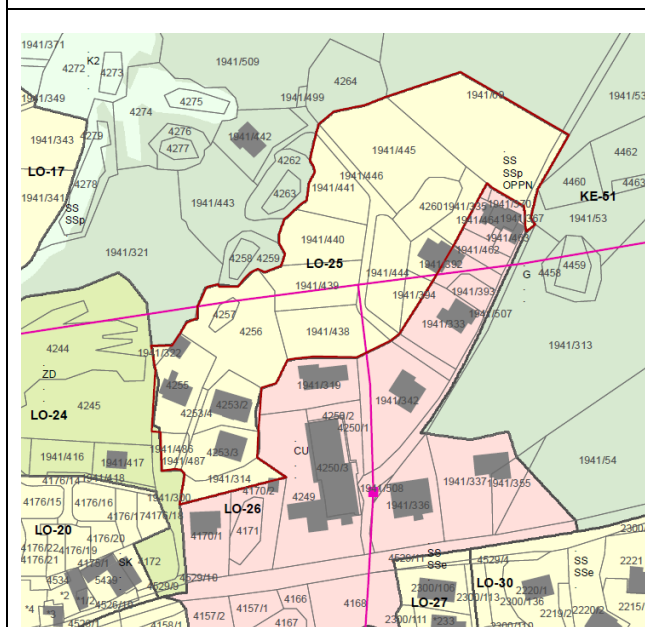
PSP- GJI: PROMET, LOKALNE CESTE

M 1:2000



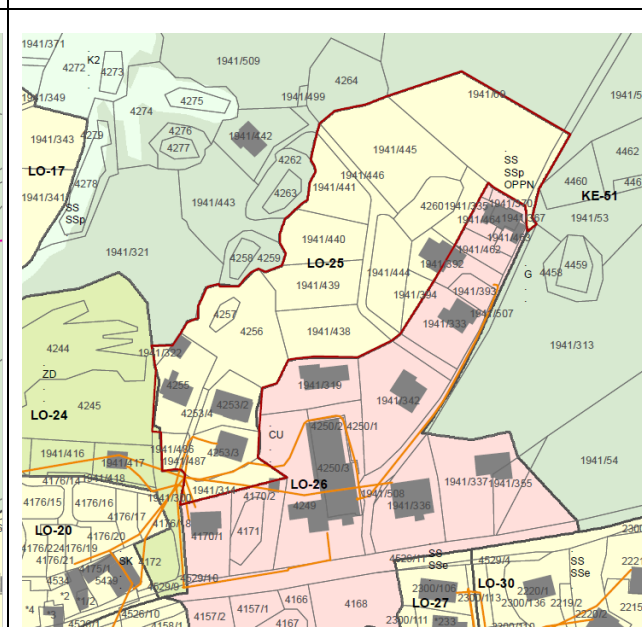
PSP- GJI: CEVODOVI ZA PITNO VODO - PRENSNI IN DISTRIBUCIJSKI

M 1:2000



PSP- GJI: ELEKTRIČNA ENERGIJA - DISTRIBUCIJSKI DALJNOVODI IN TRAFI POSTAJA

M 1:2000



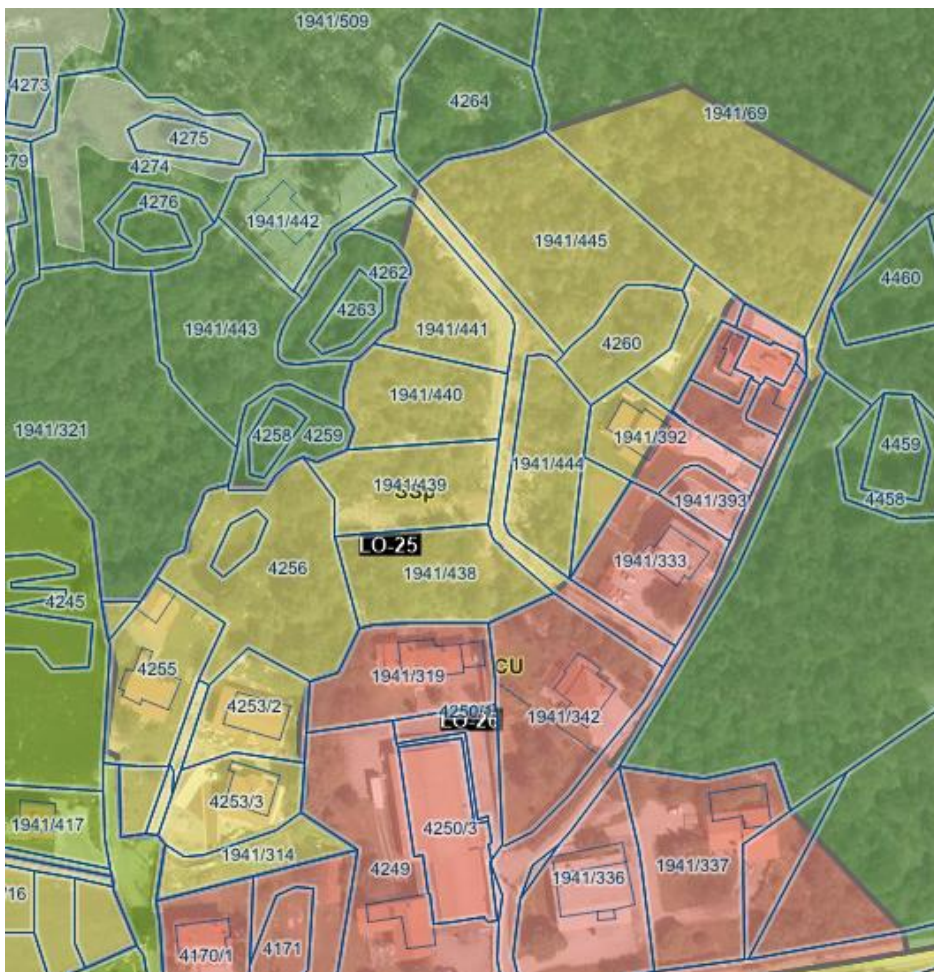
PSP- GJI: KOMUNIKACIJSKI VODI

M 1:2000

Analiza veljavnih prostorskih aktov

Območje je glede na OPN Sežana opredeljeno kot:

- kot enota urejanja prostora (v nadalj. EUP) EUP LO 25 SSp;
- s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadalj. PNRP) SSp – območja stanovanjske prostostoječe gradnje (pretežno eno ali dvo stanovanjskih stavb), ki temelji na tradicionalnih morfoloških vzorcih;
- z opredeljenimi usmeritvami za OPPN: Na območju ni dovoljeno postavljati novih prostorskih dominant. Območje naj se urbanistično ureja na način, da sledi tradicionalnim morfološkim vzorcem.



3. KONCEPT OBMOČJA

Na razmestitev objektov v območju IDZ vplivajo naslednje omejitve:

- potek obstoječih komunalnih vodov (vodovod) in dostopne poti
- potek elektroenergetskega daljnovoda v južni polovici območja*,
- relief, orientacija oz. osončenost območja,
- odmik novogradenj od gozdnega roba za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij.

Opis koncepta:

- ureditev cca. 18 eno ali dvostanovanjskih objektov, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko treh načrtovanih dostopnih cest z možnostjo povezav med njimi.
- zasnova upošteva jugozahodno orientacijo zemljišč, možnost ureditve dostopnih cest do lokalne ceste; lego na terenu z večjim naklonom (13%).
- urbanistična in arhitekturna zasnova posamezne gradbene parcele: lega objekta na osrednji izravnani površini s funkcionalnim dvoriščem ob načrtovani dostopni cesti in garažnim nadstreškom ob objektu.

Območje je namenjeno ureditvi do cca. 18 eno ali dvostanovanjskih objektov in sicer se načrtuje:

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

4. OPIS VARIANTNIH REŠITEV

Varianta 1

Uredi se 16 eno ali dvostanovanjskih objektov, dimenzij 12,0m x 8,0 m z višinskim gabaritom (K)+P+1, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko treh načrtovanih dostopnih cest, in sicer:

na južni strani območja dostopna pot 1 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na regionalno cesto I. reda, Divača – Lokev – Lipica - za 2 stanovanjski hiši;

na sredinskem delu območja dostopna pot 2 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof - za 10 stanovanjskih hiš in eno obstoječo stanovanjsko hišo, ki se nahaja izven območja urejanja;

na severni strani območja dostopna pot 3 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof - za 4 stanovanjske hiše, ki so na dostopno cesto locirane vzporedno.

Možna je povezava dostopne poti 2 in 3 izven območja urejanja.

Na dostopnih poteh so predvidena obračališča za servisna in intervencijska vozila.

Elektroenergetski daljnovod se prestavi in pokabli po predvideni dostopni poti 2 in naprej po javni poti Lokev – Britof.

Odmik novogradenj od gozdnega roba (10,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



Varianta 2

Uredi se 16 eno ali dvostanovanjskih objektov, dimenzij 12,0m x 8,0 m z višinskim gabaritom (K)+P+1, pri čemer so gradbene parcele, dostopne preko treh načrtovanih dostopnih cest, in sicer:

na južni strani območja dostopna pot 1 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na regionalno cesto I. reda, Divača – Lokev – Lipica – in se spoji z dostopno cesto 2 – za 4 stanovanjske hiše;

na sredinskem delu območja dostopna pot 2 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof - za 8 stanovanjskih hiš in eno obstoječo stanovanjsko hišo, ki se nahaja izven območja urejanja;

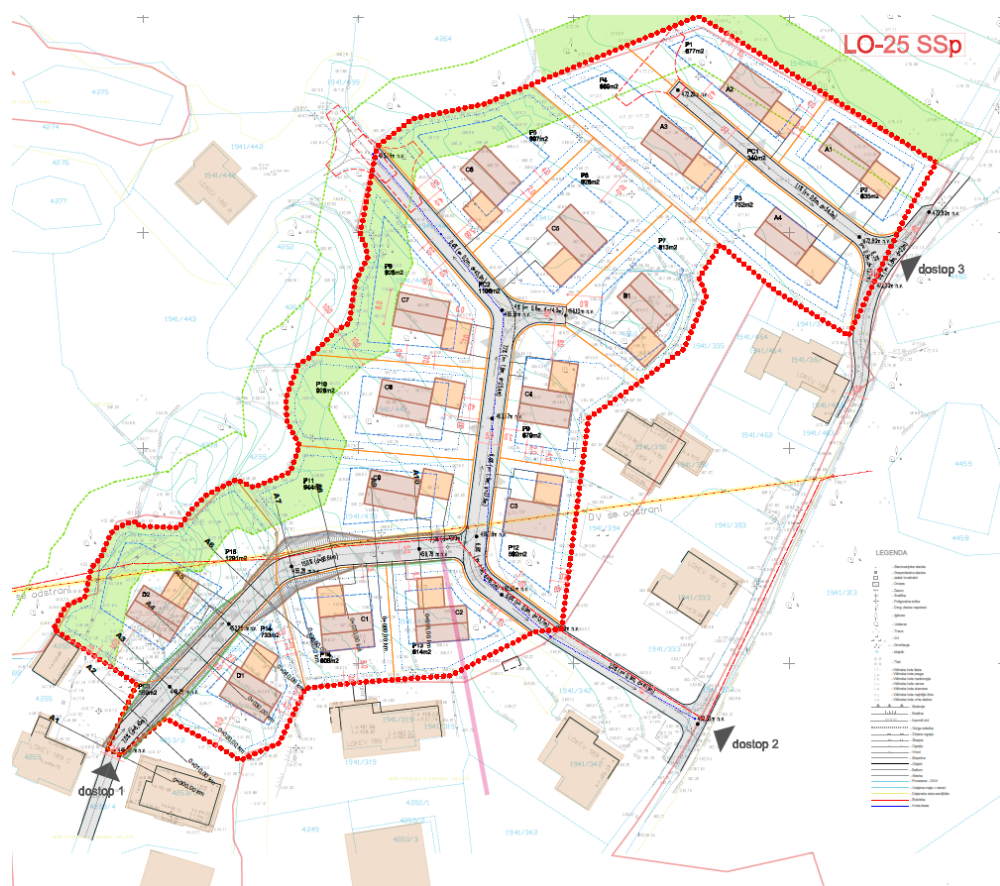
na severni strani območja dostopna pot 3 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof - za 4 stanovanjske hiše, ki so na dostopno cesto locirane vzporedno.

Dostopna pot 1 in 2 sta povezani z max. naklonom 15%.

Na dostopnih poteh so predvidena obračališča za intervencijo.

Elektroenergetski daljnovod se prestavi in pokabli po predvideni dostopni poti 2 in naprej po javni poti Lokev – Britof.

Odmik novogradenj od gozdnega roba (10,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



Varianta 3

Uredi se 15 eno ali dvostanovanjskih objektov, dimenzij 12,0m x 8,0 m z višinskim gabaritom (K)+P+1, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko treh načrtovanih dostopnih cest, in sicer:

na južni strani območja dostopna pot 1 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na regionalno cesto I. reda, Divača – Lokev – Lipica – in se spoji z dostopno cesto 2 – za 4 stanovanjske hiše;

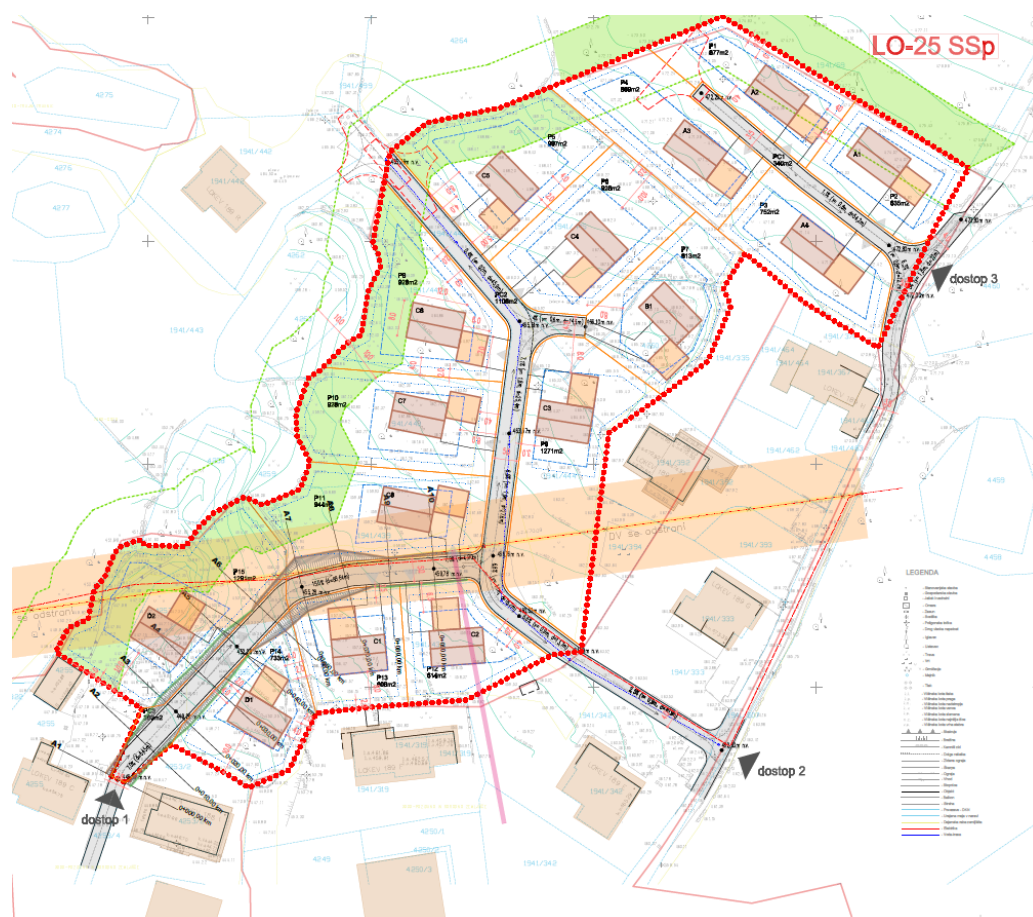
na sredinskem delu območja dostopna pot 2 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof - za 7 stanovanjskih hiš in eno obstoječo stanovanjsko hišo, ki se nahaja izven območja urejanja;

na severni strani območja dostopna pot 3 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof - za 4 stanovanjske hiše, ki so na dostopno cesto locirane vzporedno.

Na dostopnih poteh so predvidena obračališča za intervencijo.

Elektroenergetski daljnovod se ohrani.

Odmik novogradenj od gozdnega roba (10,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



Varianta 4

Uredi se 18 eno ali dvostanovanjskih objektov, dimenzij 12,0m x 8,0 m z višinskim gabaritom (K)+P+1, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko treh načrtovanih dostopnih cest, in sicer:

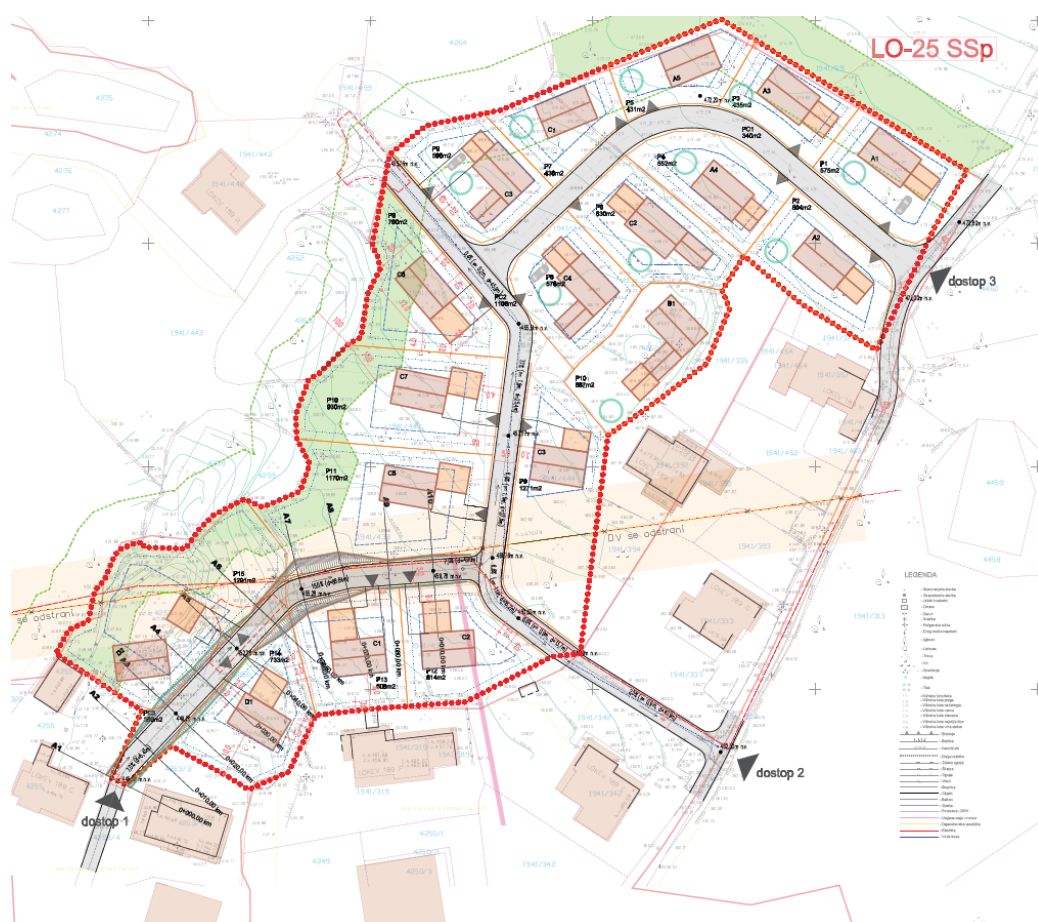
na južni strani območja dostopna pot 1 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na regionalno cesto I. reda, Divača – Lokev – Lipica – in se spoji z dostopno cesto 2 – za 4 stanovanjske hiše;

na sredinskem delu območja dostopna pot 2 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof - za 6 stanovanjskih hiš in eno obstoječo stanovanjsko hišo, ki se nahaja izven območja urejanja;

na severni strani območja dostopna pot 3 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof – in se spoji z dostopno cesto 2 - za 10 stanovanjskih hiš, ki so na dostopno cesto locirane tako pravokotno kot vzporedno.

Elektroenergetski daljnovod se ohrani. V njegovem varovalnem pasu (10,00m) novi objekti niso predvideni.

Odmik novogradenj od gozdnega roba (5,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



Varianta 5

Uredi se 16 eno ali dvostanovanjskih objektov, dimenzij 12,0m x 8,0 m z višinskim gabaritom (K)+P+1, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko treh načrtovanih dostopnih cest, in sicer:

na južni strani območja dostopna pot 1 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na regionalno cesto I. reda, Divača – Lokev – Lipica – in se spoji z dostopno cesto 2 – za 4 stanovanjske hiše;

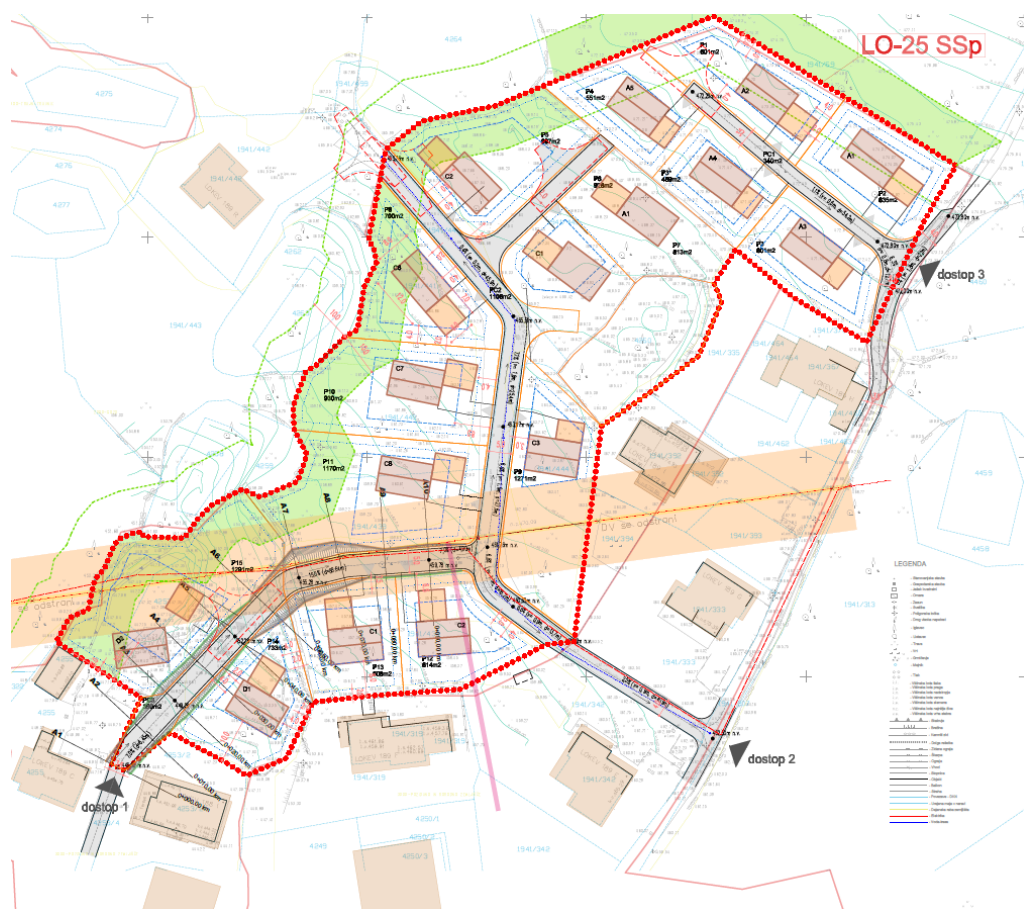
na sredinskem delu območja dostopna pot 2 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof, na zaključku se z dodatnim odcepom zaključi v obliki črke Y - za 7 stanovanjskih hiš in eno obstoječo stanovanjsko hišo, ki se nahaja izven območja urejanja;

na severni strani območja dostopna pot 3 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof - za 5 stanovanjskih hiš, ki so locirane vzporedno z dostopno cesto.

Na dostopni poti 3 je predvideno obračališče za manipulacijo in intervencijo, na dostopni cesti 2 se za obračanje uporabi dodatki karak poti ki tvori Y zaključek.

Elektroenergetski daljnovod se ohrani. V njegovem varovalnem pasu (10,00m) novi objekti niso predvideni.

Odmik novogradenj od gozdnega roba (5,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



Varianta 6

Uredi se 18 eno ali dvostanovanjskih objektov, dimenzij 12,0m x 8,0 m z višinskim gabaritom (K)+P+1, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko dveh načrtovanih dostopnih cest, in sicer:

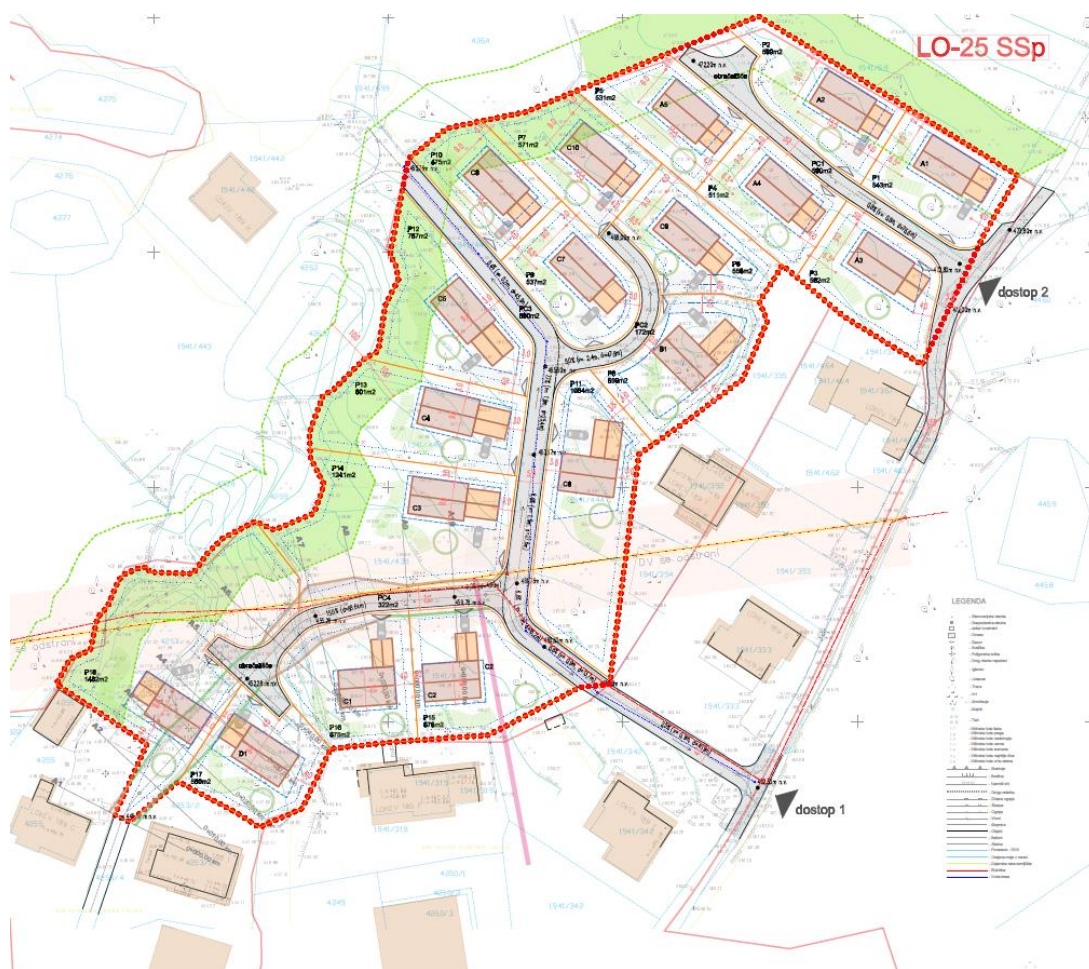
na sredinskem delu območja dostopna pot 1 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof, kmalu za priključkom je predviden njen levi odcep, ki je zaključen z obračališčem in je predviden za oskrbovanje 4 stanovanjskih hiš, njen sredinski del je predviden za oskrbovanje 5 stanovanjskih hiš, navsezadnje pa njen desni odcep, ki bo predvidoma oskrboval 3 stanovanjske hiše, skupno torej 12 stanovanjskih hiš in eno obstoječo stanovanjsko hišo, ki se nahaja izven območja urejanja;

na severni strani območja dostopna pot 2 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof – in je zaključena z obračališčem - za 5 stanovanjskih hiš, ki so locirane vzporedno z dostopno cesto.

Na dostopnih poteh so predvidena obračališča za intervencijo. Na zgornjem delu dostopne ceste 1 se za obračališče uporabi priključek desnega odcepa.

Elektroenergetski daljnovod se ohrani.

Odmik novogradenj od gozdnega roba (5,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



Varianta 7

Predvidi se 19 eno ali dvostanovanjskih objektov, dimenzij 12,0m x 8,0 m z višinskim gabaritom (K)+P+1, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko dveh načrtovanih dostopnih cest, in sicer:

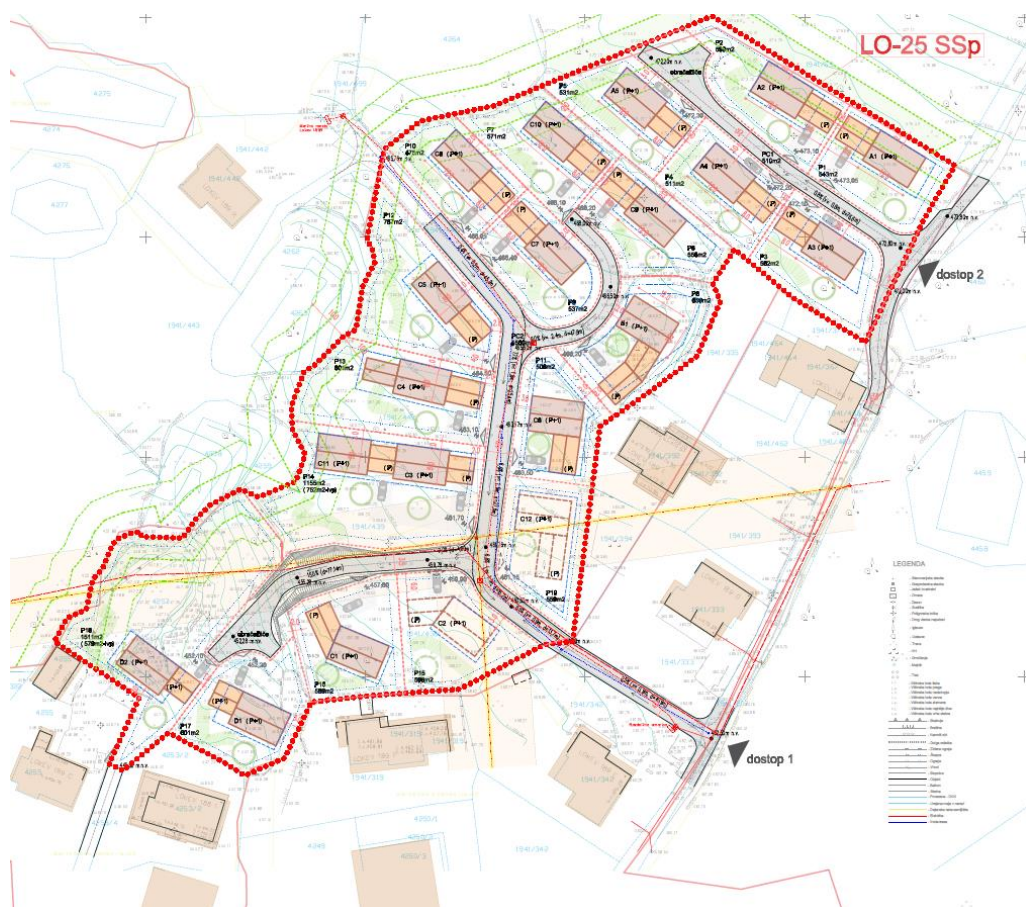
na sredinskem delu območja dostopna pot 1 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof, kmalu za priključkom je predviden njen levi odcep, ki je zaključen z obračališčem in je predviden za oskrbovanje 4 stanovanjskih hiš, njen sredinski del je predviden za oskrbovanje 8 stanovanjskih hiš, navsezadnje pa njen desni odcep, ki bo predvidoma oskrboval 3 stanovanjske hiše, skupno torej 15 stanovanjskih hiš in eno obstoječo stanovanjsko hišo, ki se nahaja izven območja urejanja;

na severni strani območja dostopna pot 2 (širina vozišča 3,50 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof – in je zaključena z obračališčem - za 5 stanovanjskih hiš, ki so locirane vzporedno z dostopno cesto.

Na dostopnih poteh so predvidena obračališča za intervencijo. Na zgornjem delu dostopne ceste 1 se za obračališče uporabi priključek desnega odcepa.

Elektroenergetski nadzemni daljnovod se predvidoma kanalizira, zato ker pri nadzemnem v njegovem 10 m obojestranskem varovalnem pasu gradnja ni dovoljena. V primeru, da se omenjeni daljnovod ne kanalizira, pa ni možna gradnja dveh objektov in sicer objekta z oznako C2 in C12, ki sta v grafičnem delu dokumentacije prikazana črtkano in brez polnila.

Odmik novogradenj od gozdnega roba (5,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



OPIS KONČNE REŠITVE

Varianta 8

Uredi se 20 eno ali dvostanovanjskih objektov, dimenzij 12,0m x 8,0 m z višinskim gabaritom (K)+P+1, pri čemer sta objekta z grafično oznako C9 in C10 izključno enostanovanjska.

Gradbene parcele so dostopne preko dveh načrtovanih dostopnih cest, in sicer:

- na sredinskem delu območja dostopna pot 1 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof, kmalu za priključkom je predviden njen levi odcep (širina vozišča 5,00 m), ki je zaključen z obračališčem in je predviden za oskrbovanje 6 stanovanjskih hiš, njen sredinski del je predviden za oskrbovanje 6 stanovanjskih hiš, nazadnje pa njen desni odcep (širina vozišča 3,50 m), ki bo predvidoma oskrboval 3 stanovanjske hiše, skupno torej 15 stanovanjskih hiš in eno obstoječo stanovanjsko hišo, ki se nahaja izven območja urejanja;
- na severni strani območja dostopna pot 2 (širina vozišča 5,00 m), ki se priključuje na kategorizirano javno pot Lokev – Britof – in je zaključena z obračališčem - za 5 stanovanjskih hiš, ki so locirane vzporedno z dostopno cesto.

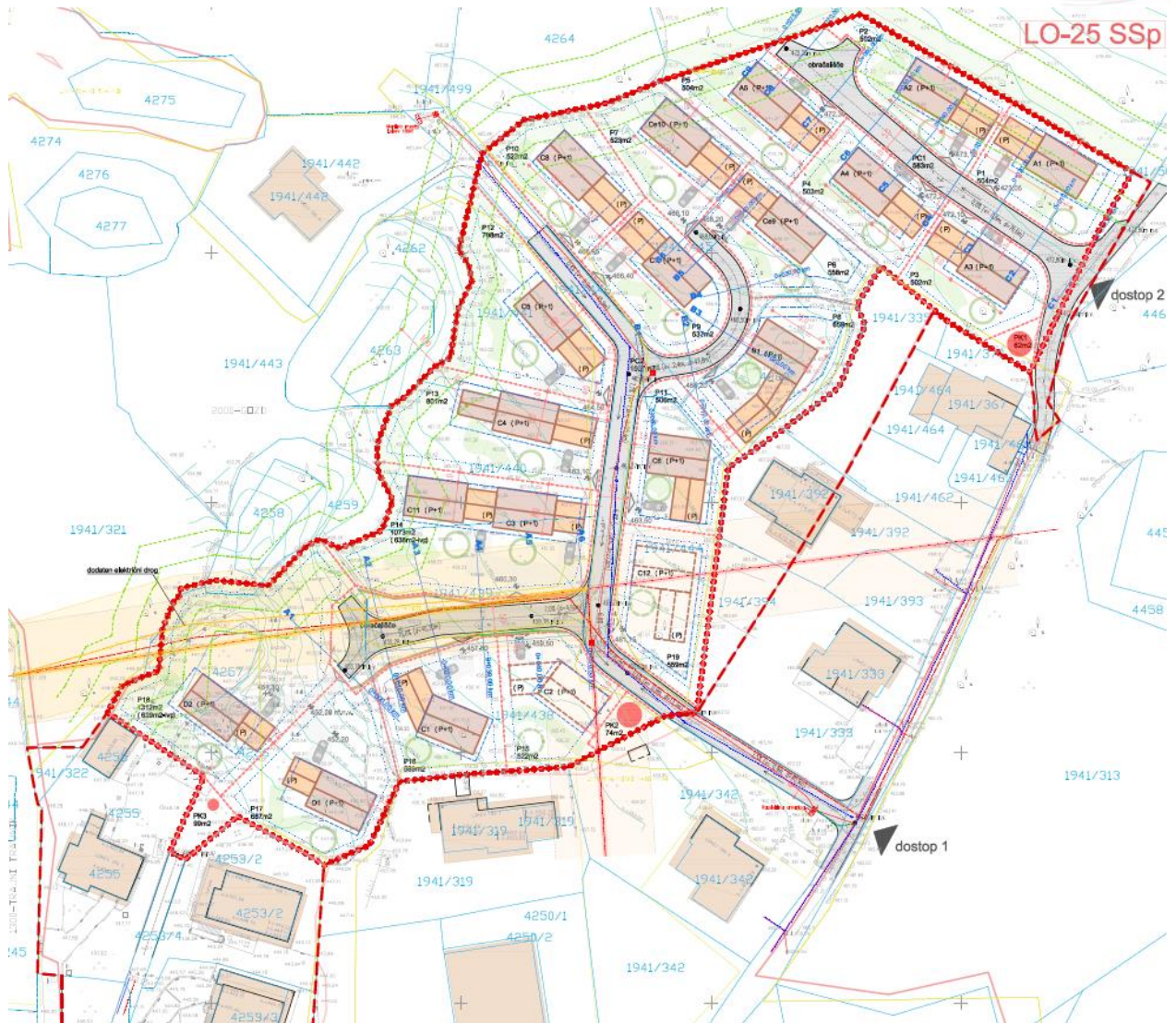
Na dostopnih poteh so predvidena obračališča za intervencijo. Na zgornjem delu dostopne ceste 1 se za obračališče uporabi priključek desnega odcepa.

Elektroenergetski nadzemni daljnovod se predvidoma kanalizira, zato ker pri nadzemnem v njegovem 10 m obojestranskem varovalnem pasu gradnja ni dovoljena. V primeru, da se omenjeni daljnovod ne kanalizira, ni možna gradnja dveh objektov in sicer objekta z oznako C2 in C12, ki sta v grafičnem delu dokumentacije prikazana črtkano in brez polnila. Zaradi boljše izkoriščenosti gradbene parcele z oznako P17 in P18 pa se predvidi premik nadzemnega daljnovoda. Premik se izvede z dodatnim drogom, ki se ga postavi na severni rob gradbene parcele z oznako P18.

Za odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda je na predmetnem območju, glede na konfiguracijo terena, predvidena postavitev treh malih čistilnih naprav in sicer:

- na parceli z oznako PK1 za skupaj 5 stanovanjskih objektov z oznako A1 do vključno A5;
- na parceli z oznako PK2 za skupaj 12 stanovanjskih objektov z oznako B1 in C1 do vključno C12;
- na parceli z oznako PK3 za skupaj 2 stanovanjska objekta z oznako D1 in D2.

Odmik novogradenj od gozdnega roba (5,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



Varianta 8 se od variante 7 razlikuje v naslednjih vsebinah:

- spremenjena je predvsem severna in jugozahodna meja območja in posledično meja gradbenih parcel (interpretacije meje EUP, ki je povzeta po OPN Sežana);
- razširjena je dostopna pot 1 in levi odcep dostopne poti 2 in sicer iz širine vozišča 3,50 m na 5,00m, in posledično koregirane gradbene parcele in odmiki objektov (po določitvah OPN je vozišče dostopne ceste, ki napaja več kot 4 stanovanjske enote široko min. 5,00), posledično sta objekta z oznako C9 in C10 izključno enostanovanjska;
- krajši je levi odcep dostopne poti 2 in posledično daljši interni dostop do objektov z oznako D1 in D2 (širitev vozišča na 5,00 m);
- predvidena postavitev treh malih čistilnih naprav (Občina ima sprejet program, ki po 31.12.2023 ne dopušča postavitve MČN za posamezne objekte);
- predvidi se premik nadzemnega daljnovoda z dodatnim drogom (boljša izkoriščenost gradbene parcele z oznako P17 in P18, hkrati je po besedah Elektro Primorske pokablitev daljnovoda smiselna po celotni dolžini naselja Lokev, zato je vprašljiv čas pokablitve);
- spremenjena je meja gradbene parcele med oznakama P7 in P10 (enaka velikost gradbene parcele).