

**IZHODIŠČA IN PRIKAZ STANJA  
ZA PRIPRAVO  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
za območje enote urejanja prostora (EUP) z oznako LO 25**

**Naziv projekta:**

Izhodišča in prikaz stanja prostora za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora (EUP) z oznako LO 25

**Izdelovalec:**

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

D.O.O.  
**PROSTORU**  
PROSTORSKO  
URBANISTIČNO  
KRAJINSKO IN  
ARHITEKTURNO  
NAČRTOVANJE

**Odgovorni vodja izdelave:**

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



**Št. projekta:**

18/PA-016

**Datum:**

Februar, 2020, november 2021 - dopolnitev

## KAZALO VSEBINE

---

### SPLOŠNO

- Osnovni podatki o projektu
- Kazalo vsebine

### IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

1. Namen prostorske ureditve
  - 1.1 Območje načrtovane investicijske namere
  - 1.2 Predstavitev načrtovane investicijske namere
2. Obrazložitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti
3. Obrazložitev glede upoštevanja ZureP-2, PRS in splošnih smernic
  - 4.1 Obrazložitev glede upoštevanja pravil ZUreP-2
  - 4.2 Obrazložitev glede upoštevanja pravil PRS
  - 4.3 Obrazložitev glede upoštevanja splošnih smernic s področja prostora / razvoja poselitve
4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
5. Okvirni rok za izvedbo priprave in sprejem OPPN ter z njim povezanih investicij

### PRIKAZ STANJA PROSTORA

1. Prikaz stanja prostora –
  - 1.1. Prikaz stanja prostora - PNRP in GJI
  - 1.2 Prikaz stanja prostora - varovana in zavarovana območja

### PRILOGE

1. Idejna zasnova za območje OPPN EUP LO 25, izdelal V prostoru d.o.o. Ilirska Bistrica, št. Proj. 18/PA-016, februar 2020)
2. Idejna zasnova za območje OPPN EUP LO 25 - zaključek, izdelal V prostoru d.o.o. Ilirska Bistrica, št. Proj. 18/PA-016, september 2021)

---

## IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA za območje enote urejanja prostora (EUP) z oznako LO 25

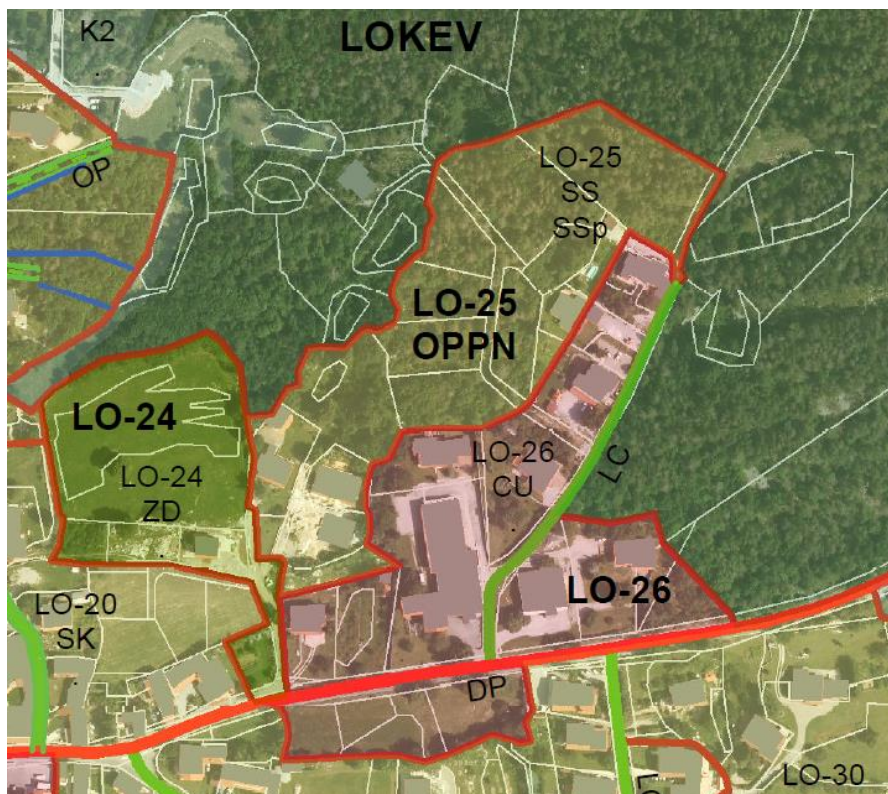
---

## 1. NAMEN PROSTORSKE UREDITVE

Občinski podrobni prostorski načrt za območje enote urejanja prostora z oznako LO 25 (v nadalj.: OPPN) pripravlja Občina Sežana, Partizanska 4, 6210 Sežana na pobudo štirih investitorjev, ki so pretežni lastniki predmetnega območja OPPN.

OPPN bo izdelan za potrebe notranjega razvoja območja 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 in določijo lokacijskih pogojev za načrtovane glavne prostorske ureditve:

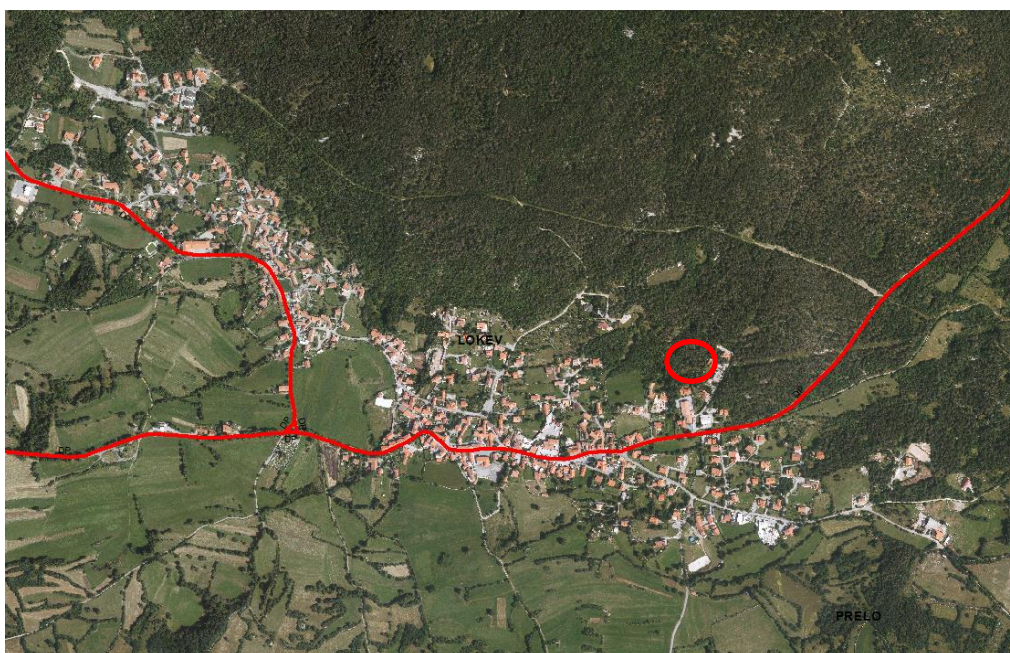
- novogradnja eno ali dvostanovanjskih objektov z gabaritom P + 1 (cca. 18-20 hiš),
- ureditev prometnih površin in površin za mirujoči promet ter priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
- ohranitev obstoječih stanovanjskih objektov.



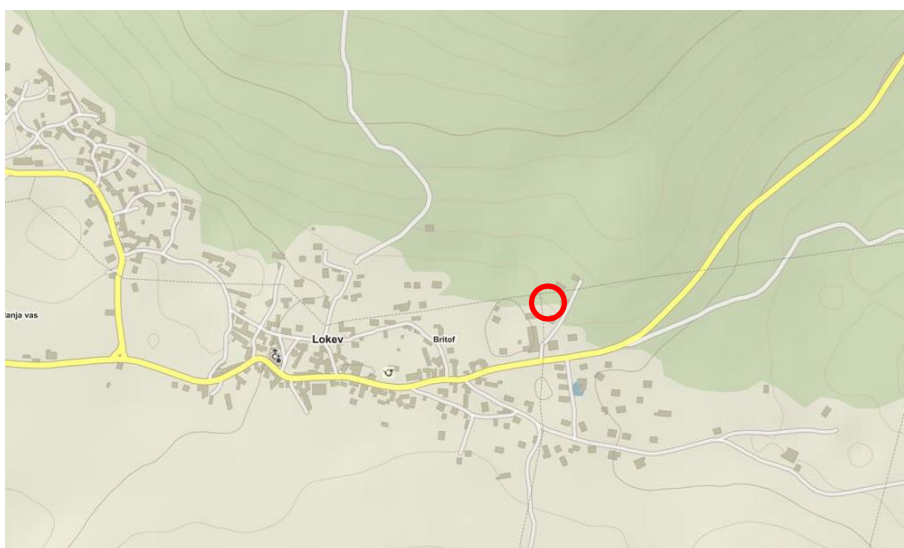
## 1.1 OBMOČJE NAČRTOVANE INVESTICIJSKE NAMERE

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

- na meji med grajenim območjem naselja in odprto gozdno krajino,
- v prisojni brežini, katere naklon pada v smeri severovzhod – jugozahod (skrajna točka 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 ter trgovskim objektom;



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.).

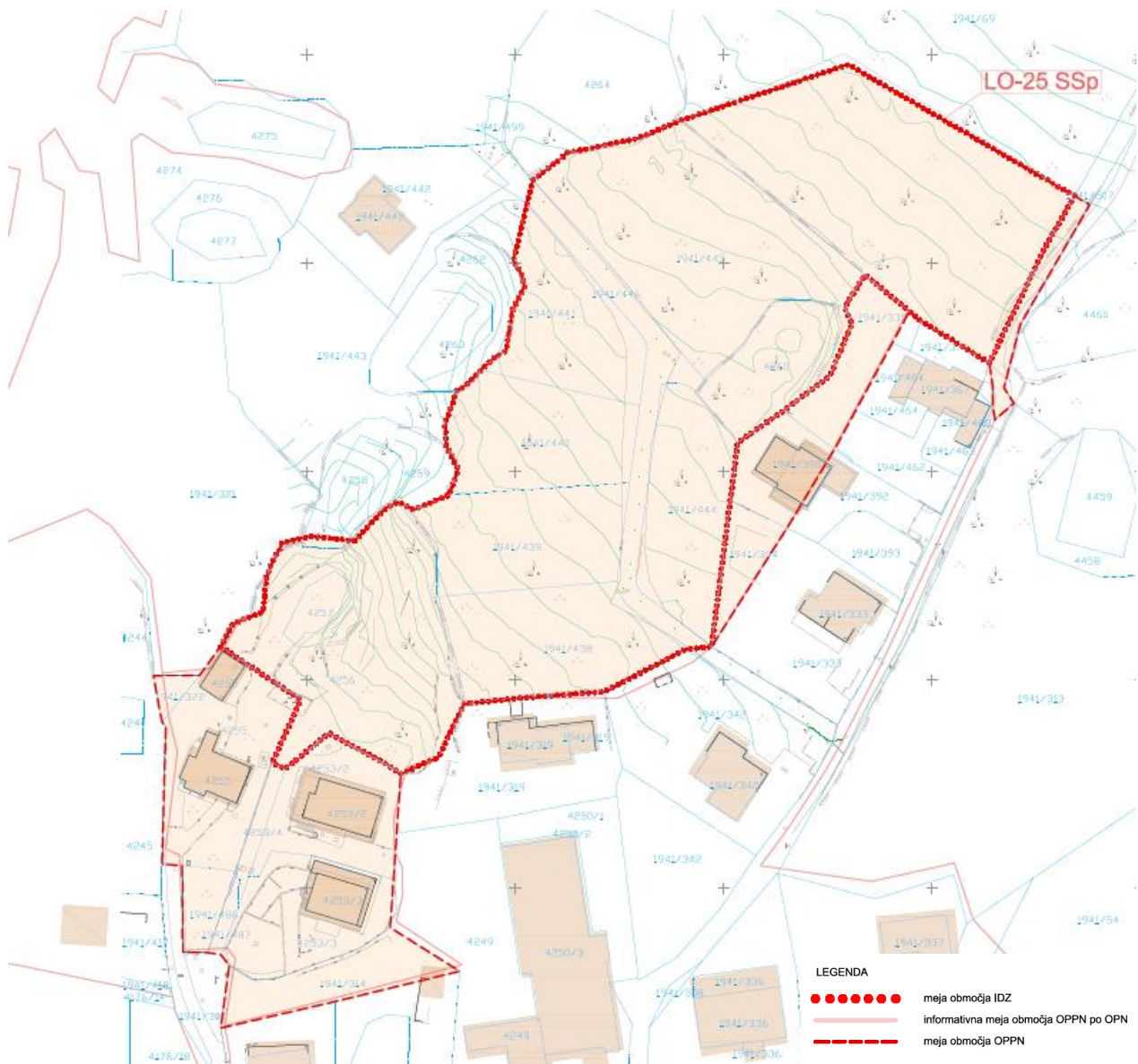


Prikaz širše lokacije na TTN

Območje OPPN predstavlja EUP z oznako LO 25 SSp.

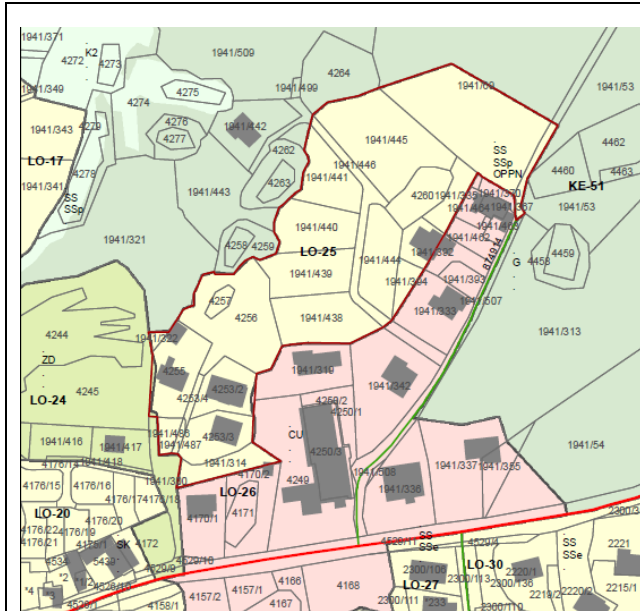
Območje OPPN obsega zemljišča s parc. št. 1941/321-del, 1941/438, 1941/439, 1941/440, 1941/441-del, 1941/444, 1941/445, 1941/446-del, 1941/69-del, 4256-del, 4257, 4259-del, 4260, 1941/507-del, 1941/335, 1941/392-del, 1941/394, 1941/322, 4255, 1941/486, 1941/487, 4253/4, 4253/2, 4253/3 in 1941/314 vse k.o. Lokev (2459) v obsegu cca. 1,98 ha.

Območje IDZ obsega zemljišča s parc. št. 1941/321-del, 1941/438, 1941/439, 1941/440, 1941/441-del, 1941/444, 1941/445, 1941/446-del, 1941/69-del, 4256-del, 4257, 4259-del in 4260, vse k.o. Lokev (2459) v obsegu cca. 1,38 ha.



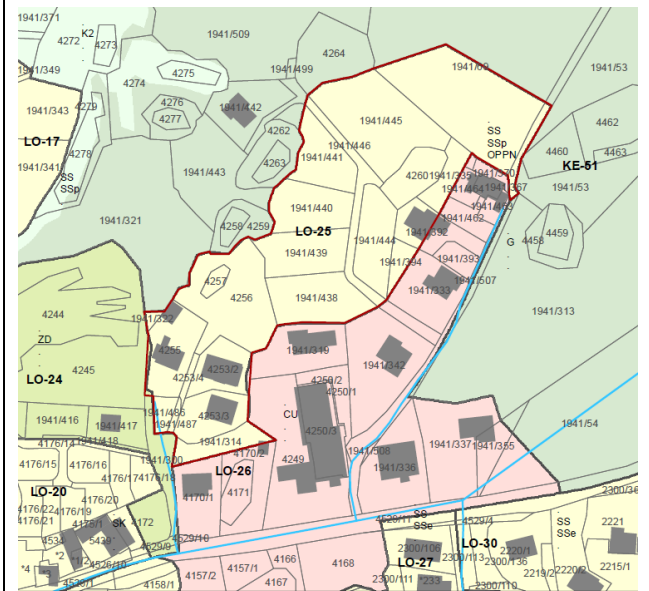
## Komunalna opremljenost območja

Območje ni komunalno opremljeno, se pa komunalna oprema nahaja v ali na robu območja. Opremiti ga je potrebno s cestnim, delno vodovodnim, komunalnim in delno elektroenergetskim vodom. 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.



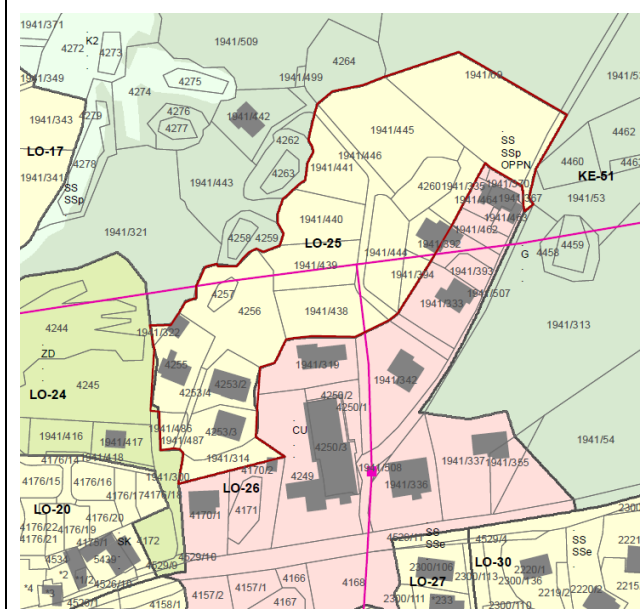
PSP- GJI: PROMET, LOKALNE CESTE

M 1:2000



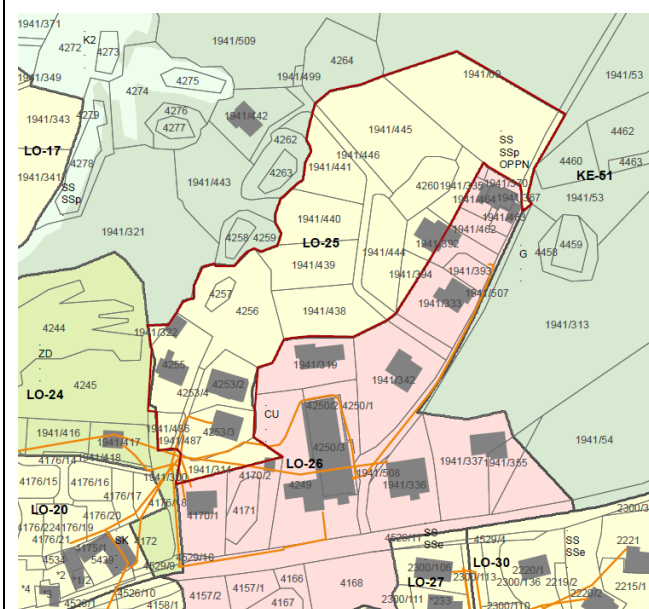
PSP- GJI: CEVODOVI ZA PITNO VODO - PRENSNI IN DISTRIBUCIJSKI

M 1:2000



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

M 1:2000



PSP- GJI: KOMUNIKACIJSKI VODI

M 1:2000

## 1. 2 PREDSTAVITEV NAČRTOVANE INVESTICIJSKE NAMERE

Cilj sprejema OPPN je notranji razvoj naselja in določitev lokacijskih pogojev za načrtovane glavne prostorske ureditve:

- ureditev 18-20 eno ali dvostanovanjskih objektov, pri čemer so gradbene parcele dostopne preko dveh načrtovanih dostopnih cest;
- 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;
- ureditev gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo;
- ohranitev obstoječih stanovanjskih objektov.

Investicijska namera je bila predstavljena in preverjena z izdelavo idejne zasnove za območje OPPN EUP LO 25 (izdelal V prostoru d.o.o., št. Proj. 18/PA-016, februar 2020) in Idejna zasnova za območje OPPN EUP LO 25 - zaključek, izdelal V prostoru d.o.o. Ilirska Bistrica, št. Proj. 18/PA-016, september 2021). V idejni zasnovi je bilo izdelanih 7 variantnih zasnov ureditve območja, v zaključku je bila izdelana še končna varianta 8.

Urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve zgoraj navedenih prostorskih ureditev so bile pripravljene ob upoštevanju:

- temeljnih pravil 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. I. RS, št. 20/2016, 52/2018) – v nadalj.: OPN Sežana.

Koncept ureditve območja je bil določen ob upoštevanju naslednjih ciljev:

- upoštevati naravne danosti prostora (osončenost, prevetrenost, ekspozicijo terena)
- umestiti in določiti možnosti za razvoj območja za stanovanjske prostostoječe gradnje ki temelji na tradicionalnih morfoloških vzorcih;
- (vzpostaviti prometno povezavo znotraj predmetnega območja;
- upoštevati programske usmeritve naročnika in pri tem zagotoviti zeleno kapaciteto 18 stanovanjskih enot,
- upoštevati obstoječe sosednje uporabnike prostora: trgovski objekti na jugovzhodni meji in stanovanjske hiše na vzhodni in severni meji;
- usmeritve OPN Sežana glede meril in pogojev za EUP;

Opis koncepta:

### Varianta 8

Uredi se 18 - 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.

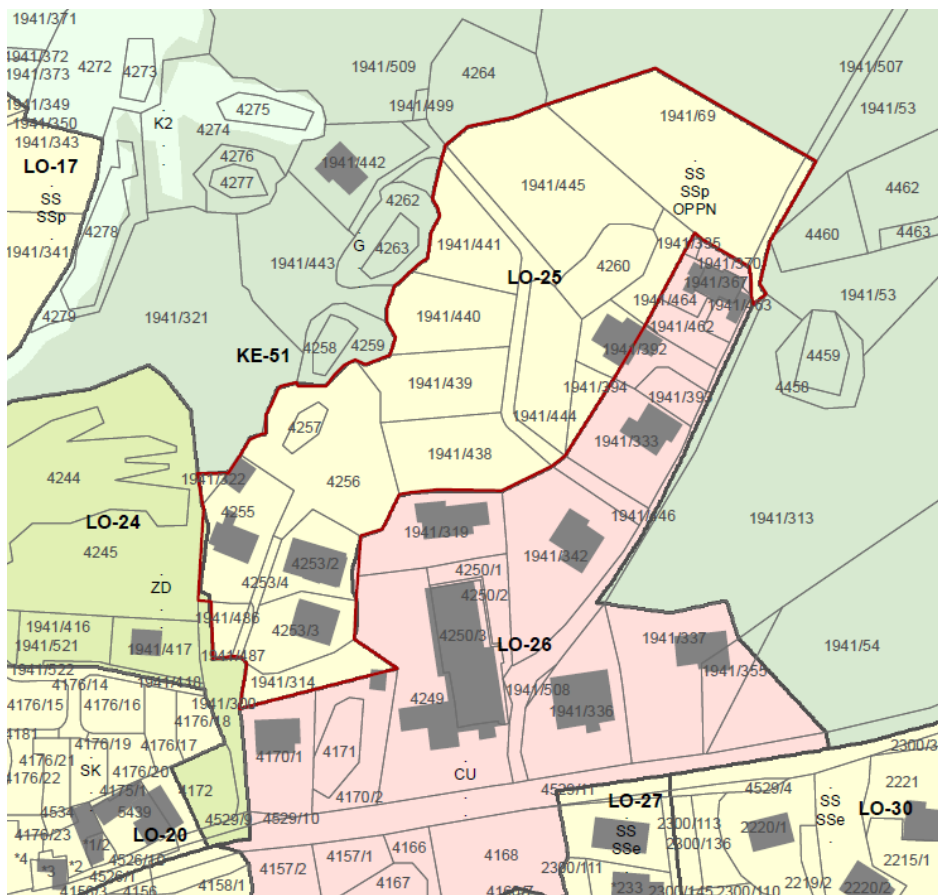
Odmik novogradenj od gozdnega roba (5,00m) za zaščito pred požari v naravi in širjenjem požarov na območja naselij se predvidi na zahodni strani območja, na severnem delu se krči gozd.



## 2. OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Območje je glede na OPN Sežana opredeljeno kot:

- kot vzhodni del enote urejanja prostora (v nadalj. EUP) EUP LO 25;
- s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadalj. PNRP) območja stanovanjske prostostoječe gradnje (pretežno eno ali svostanovanjskih stavb), ki temelji na tradicionalnih morfoloških vzorcih z grafično oznako PNRP SSp;
- s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji (v nadalj.: podrobni PIP) za PNRP SSp z:
  - dopustnimi osnovnimi dejavnostmi: bivanje;
  - spremljajočimi dejavnostmi: 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);
  - izključujočo dejavnostjo: proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, gostinstvo in turizem, vzdrževanje in popravila motornih vozil.



PSP- ENOTE UREJANJA PROSTORA IN PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA GLEDE NA OPN SEŽANA

M 1:2000

Za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov OPN Sežana v 128. členu določa:

- EUP, ki se urejajo s podrobnimi načrti, so območja, na katerih je z OPN Sežana predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta ;
- meja občinskih podrobnih prostorskih načrtov, ki je določena z OPN Sežana, se v fazi njegove priprave, na stavbnih zemljiščih lahko spremeni v primeru, ko dejansko stanje na mejah območja predvidenega OPPN odstopa od načrtovanega (nove parcelacije zemljišč, neskladnost katastrskih načrtov z dejanskim stanjem, ipd.) ali pa je s predvideno mejo OPPN onemogočena realizacija investicijske namere, ki je v splošnem javnem interesu. Spremembo meje sprejme občinski svet. Pripravljalavec akta o spremembi obvesti vse lastnike prizadetih zemljišč;
- posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar je v tem primeru ob pripravi akta treba izdelati tudi zasnovo celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti;
- kot izhodišče za prostorske izvedbene pogoje na območjih OPPN služijo prostorski izvedbeni pogoji posameznih osnovnih in podrobnejših namenskih rab, določenih z OPN Sežana;
- podrobni prostorski načrt se lahko izdelata za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP tudi, če se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN;
- z OPPN se lahko spreminja členitev podrobnejše namenske rabe prostora na način kot je določeno s predpisi s področja prostorskega načrtovanja.

### 3. OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA PRAVIL ZUreP-2, PRS in splošnih smernic

#### 3.1 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA PRAVIL ZUreP-2,

Pri pripravi OPPN bodo upoštevana temeljna pravila urejanja prostora, ki jih določa ZUreP-2. To so pravila, ki se nanašajo na:

- racionalno rabo prostora:
  - pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo;
  - dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge;
  - racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami;
- na prepoznavnost naselij in krajine:
  - Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.
  - Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.
  - Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo: značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe; povezanost ekosistemov; ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur; ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut; potrebnost sanacije razvrednotenih območij; varstvo kulturne dediščine; varstvo kmetijskih zemljišč.
- na zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju:
  - Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin.
  - Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo: enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce; potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih specifičnih funkcij); funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor; naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin); potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja; doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju; zagotavljanje varstva pred hrupom; zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi; ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja; kakovostno oblikovanje; velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru; ohranitev življenjskega prostora prstoživečih rastlin in živali.
  - Območij javnih zelenih in grajenih odprtih površin se praviloma ne spreminja v drugo namensko rabo, razen kadar se zagotovi enakovredno velika in namenu primerna površina za nadomestitev opuščene območja teh površin v ureditvenem območju

naselij;

- na načrtovanje notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:
  - o kakovostno prenovu naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo ali nadomestno gradnjo;
  - o boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja;
  - o ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
  - o zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
  - o ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
  - o varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
  - o ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
  - o zadostno povezanost na infrastrukture na načrtovanje gospodarske javne infrastrukture.

Vsa zgoraj navedena pravila so bila smiselno upoštevana pri pripravi Idejne zasnove za OPPN EUP LO 25 SSp.

### 3.2 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA PRAVIL PRS

Prostorski red Slovenije (PRS) določa pravila za urejanje prostora.

Pravila za urejanje prostora se uporabljajo za:

- prostorsko načrtovanje poselitve, gospodarske infrastrukture in krajine;
- določanje osnovne in podrobne namenske rabe prostora, meril in pogojev za urejanje prostora v strateških in izvedbenih prostorskih aktih na regionalni in lokalni ravni ter lokacijskih pogojev za umeščanje prostorskih ureditev ter načrtovanje in graditev objektov;
- pripravo strokovnih podlag za izdelavo prostorskih rešitev, utemeljitev in presojo njihove sprejemljivosti ter sprejemanje odločitev o izvedbi prostorskih ureditev;
- pripravo poenotenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

26. člen

(notranji razvoj poselitvenih območij)

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

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

32. člen

(načrtovanje območij stanovanj)

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

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

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

(3) Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezno razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih,

igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov).

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

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

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

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

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

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

Vsa zgoraj navedena podčrtana pravila so bila upoštevana pri pripravi Idejne zasnove za OPPN EUP LO 25 SSp. Nepodčrtana pravila se ne nanašajo neposredno na predmetno ureditev.

### 3.3 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC S PODROČJA PROSTORA / RAZVOJA POSELITVE

Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu: [https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje\\_poselitve.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf)

Pri pripravi OPPN so upoštevane splošne smernice za poselitev zlasti poglavje:

#### 2.2.1 Splošne smernice glede razvoja naselij

Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:

- razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti);
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi
- razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost);
- celovito prenovo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustreznega zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in nasebinske dediščine;
- krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč;
- ustrežno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti.

#### 2.2.2.1 Usmeritve glede notranjega razvoja naselij

Notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, kar pomeni intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih ali praznih zemljišč, izkoriščanje notranjih rezerv mest in ustrezne zgostitve prebivalcev ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno).

Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ekstenzivno izrabljene so tiste površine, kjer je raba prostora neracionalna in jo je z isto namembnostjo možno intenzivirati. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

S sanacijo, prenovo, izgrajevanjem, zapolnjevanjem, zgoščevanjem zazidave na robu naselij in prestrukturiranjem obstoječih urbanih struktur in degradiranih delov naselij se nadomestijo potrebe po širjenju na nove površine v okolici naselij. S tem se zmanjša pritisk na nove površine ter spodbuja obnavljanje gradbenega fonda.

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

- načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno

- zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;
- se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

### 2.3.1 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij

V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;
- prepoznava in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);
- vodne in obvodne površine v naselju se približa naselju z izboljšavo obvodnih površin,
- urejenimi pešpotmi, ozelenitvami, ustvarjanjem mikroambientov, manjših parkov, igrišč in podobno, kar omogoča prostočasne dejavnosti;
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;
- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;
- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobj in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;
- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;
- zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja njihov naselbinski videz. Odstopanje je možno le v primeru, da pomeni novo oblikovno in prostorsko kakovost in je ta sprejemljiva tudi iz vidika varstva kulturne dediščine.

Vsa zgoraj navedena podčrtana pravila so bila upoštevana pri pripravi Idejne zasnove za OPPN EUP LO 25 SSp. Nepodčrtana pravila se ne nanašajo neposredno na predmetno ureditev.

---

#### 4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

---

Območje ni komunalno opremljeno, se pa komunalna oprema nahaja v ali na robu območja. Opremiti ga je potrebno s cestnim, delno vodovodnim, komunalnim in delno elektroenergetskim vodom.

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.

Ocena investicije in določitev vira finančnih sredstev ter etapnost izvedbe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture bo ocenjena v elaboratu ekonomike, ki se ga pripravi skupaj z OPPN.

## 5. OKVIRNI ROK ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIM POVEZANIH INVESTICIJ

POSTOPEK SPREJEMA OPPN		
nosilec	vrsta načrta/aktivnost	Rok izdelave / okvirni termin
izdelovalec	Priprava pobude za izdelavo OPPN	Februar 2020
izdelovalec	Izdelava IDZ in izhodišč za izdelavo OPPN ter osnutka sklepa	November 2021
občina ob sodelovanju izdelovalca	Izvedba sodelovanja javnosti ter posvetovanja z nosilci urejanja prostora glede oblikovanja izhodišč	December 2021
Občina	Sprejem in objava sklepa skupaj z izhodišči o pripravi OPPN	predvidoma januar 2022
Občina / nosilci urejanja prostora	Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje	Zakonski rok 30 dni – februar 2022
Občina / MOP	Pridobitev odločitve ali je potrebno za OPPN izvesti celovito presojo vplivov na okolje	Zakonski rok 21 dni – predvidoma marec 2022
izdelovalec	izdelava osnutka OPPN za pridobitev mnenj	April 2022
Občina	Pridobitev smernic	Zakonski rok 30 dni pristojnost občine – predvidoma maj 2022
izdelovalec	izdelava elaborata ekonomike	Junij 2022
izdelovalec	Dopolnitev osnutka OPPN	Junij 2022
občina v sodelovanju z izdelovalcem	Javna razgrnitev	Zakonski rok 30 dni – julij 2022
občina v sodelovanju z izdelovalcem	priprava stališč do pripomb z javne razgrnitve	Avgust 2022
izdelovalec	izdelava predloga OPPN za mnenja	September 2022
OBČINA	Pridobivanje Mnenj	Zakonski rok 30 dni – oktober 2022
izdelovalec	izdelava usklajenega predloga OPPN za obravnavo in sprejem na OS	Oktober 2022
OBČINA	SPREJEM NA OS in objava odloka v Uradnem listu RS in uveljavitev	November 2022
izdelovalec	izdelava končnega dokumenta OPPN	November 2022
INVESTICIJA		
investitor	Gradnja predvidenih objektov	leto 2023
	Komunalna oprema območja	leto 2023

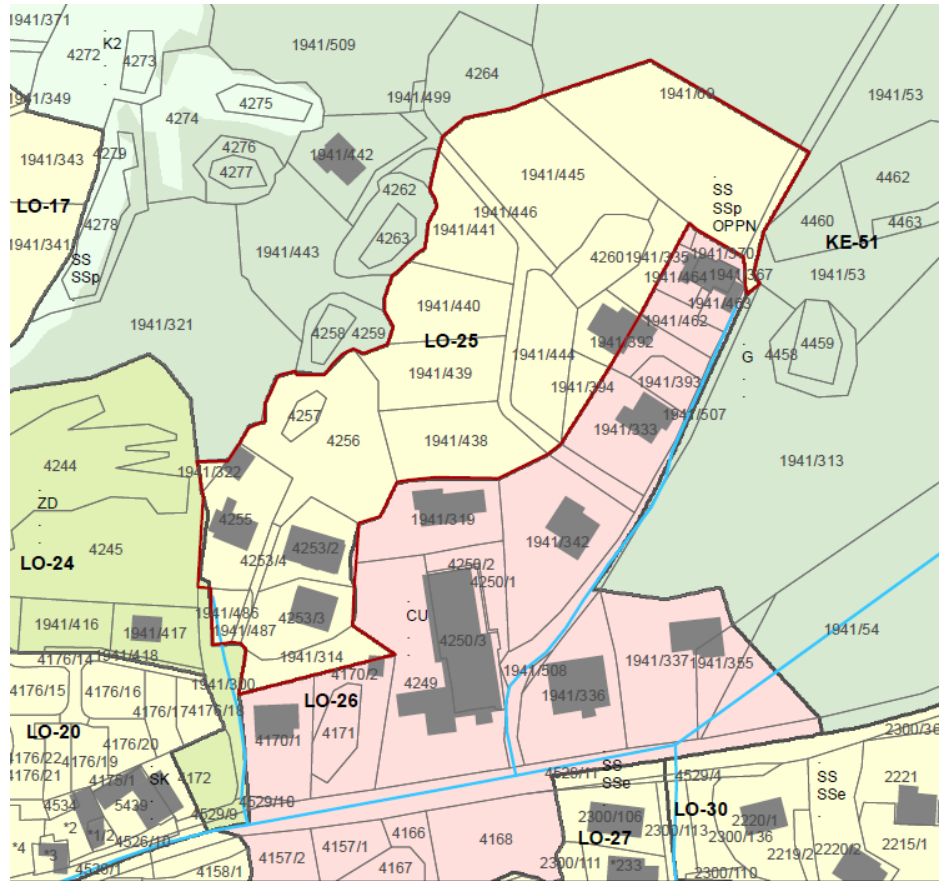
---

**PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA PRIPRAVO OPPN za območje dela enote urejanja  
prostora (EUP) z oznako LO 25**

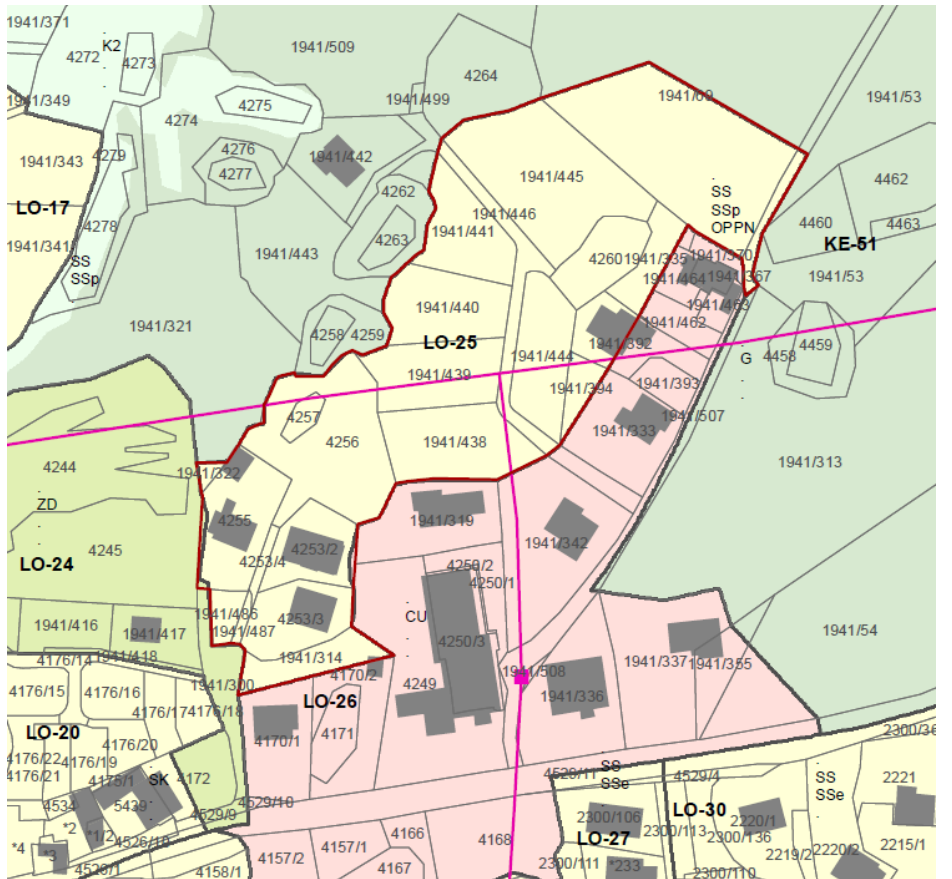
---



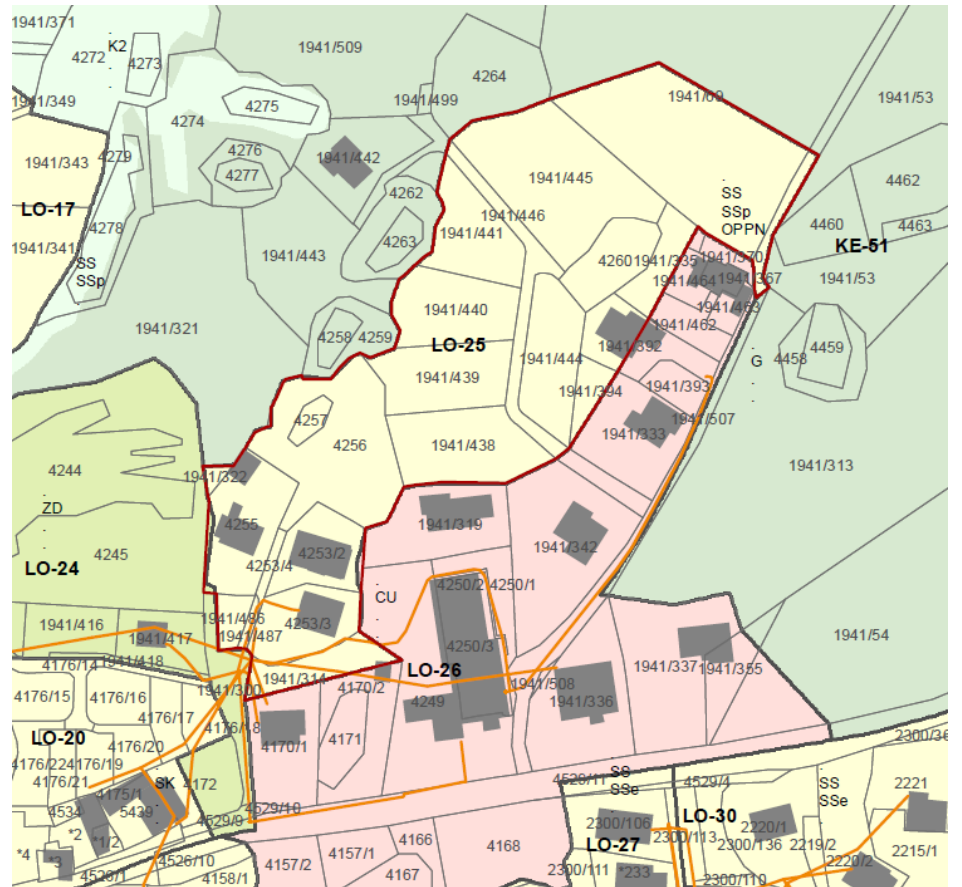




PSP- GJI: CEVOVODI ZA PITNO VODO - PRENOSNI IN DISTRIBUCIJSKI



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

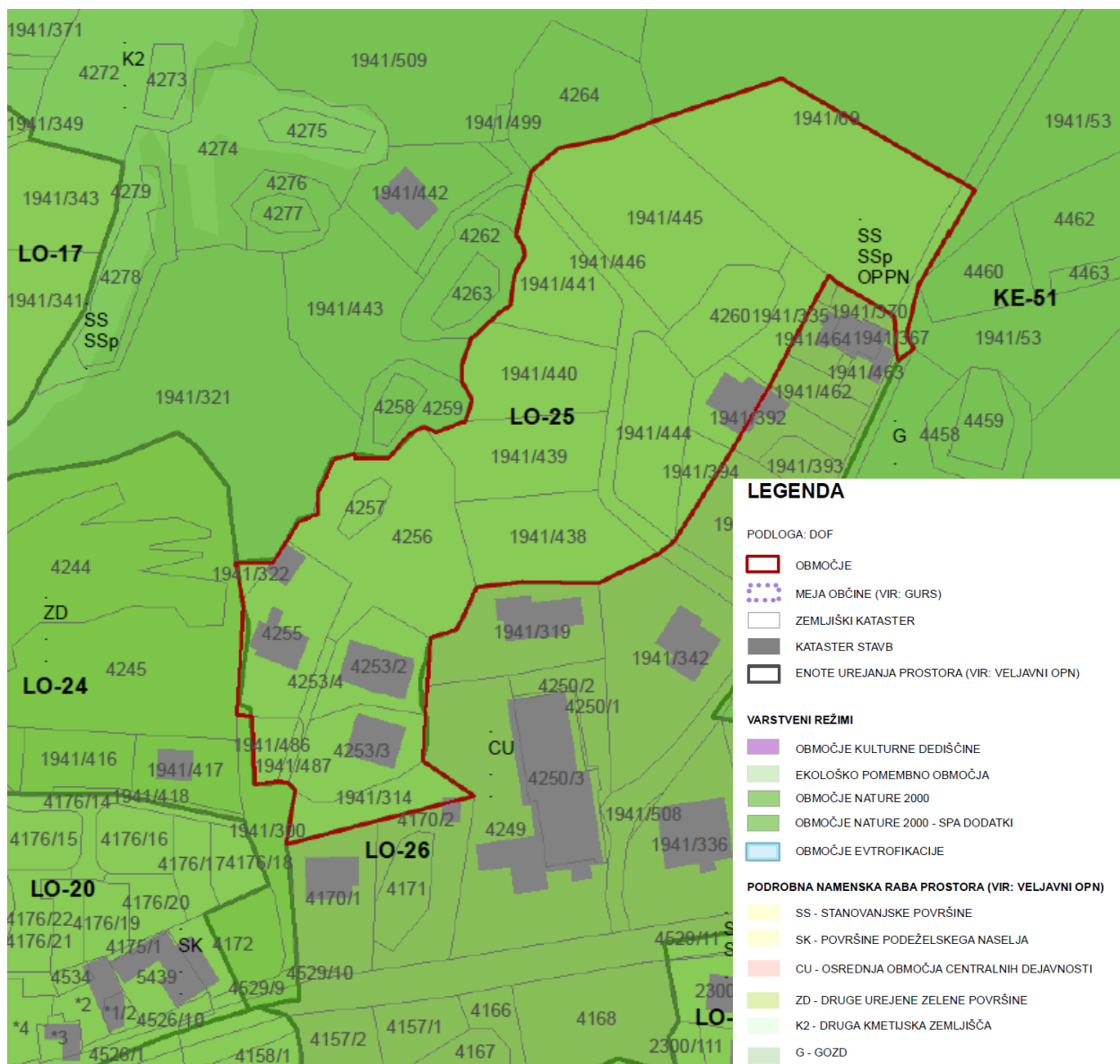


PSP- GJI: KOMUNIKACIJSKI VODI

## 3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA – PRIKAZ VAROVANJ IN ZAVAROVANJ

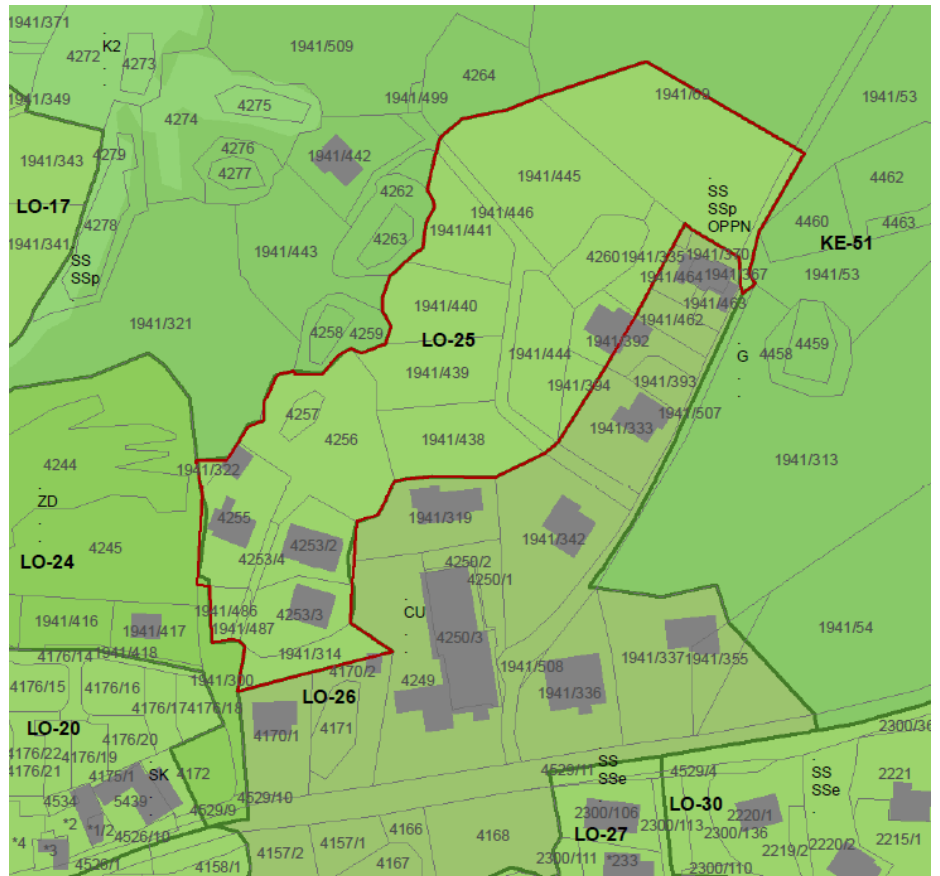
Območje predvidene ureditve se nahaja v :

- varovanem območju: Natura in natura- spa dodatki,
- ekološko pomembnih območjih,
- varovanem območja s področja rabe in upravljanja z vodami: območje evtrofikacije.

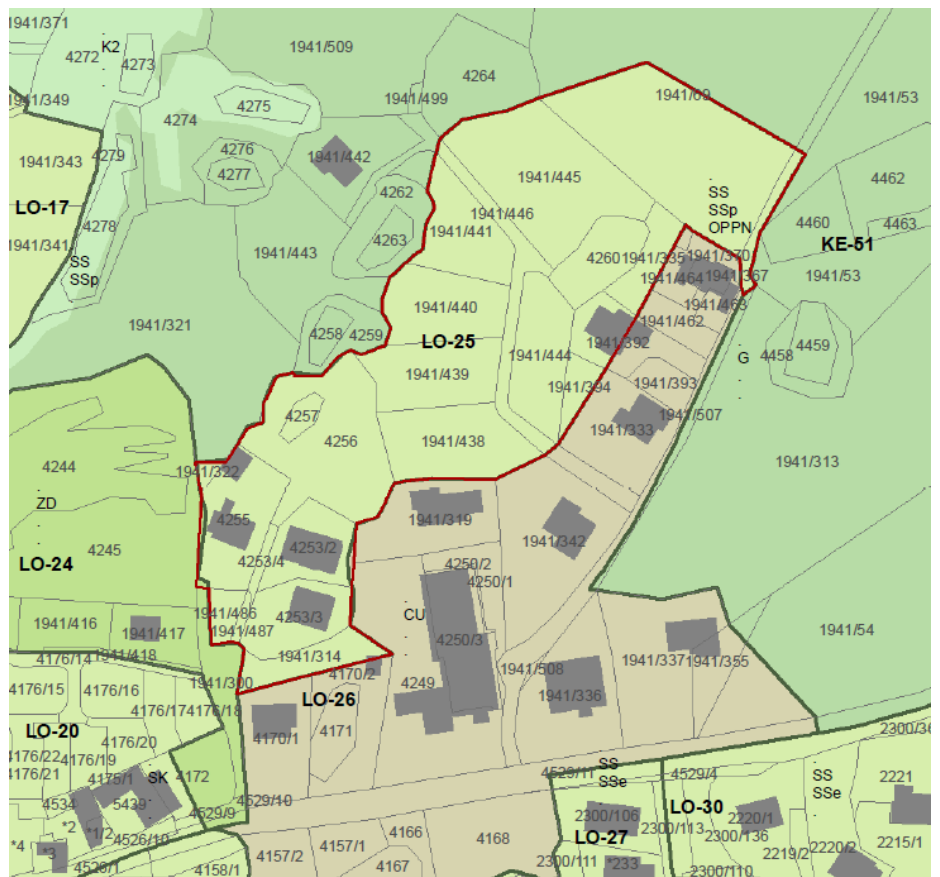


PSP - VAROVANJA - OHRANJANJE NARAVE - NATURA

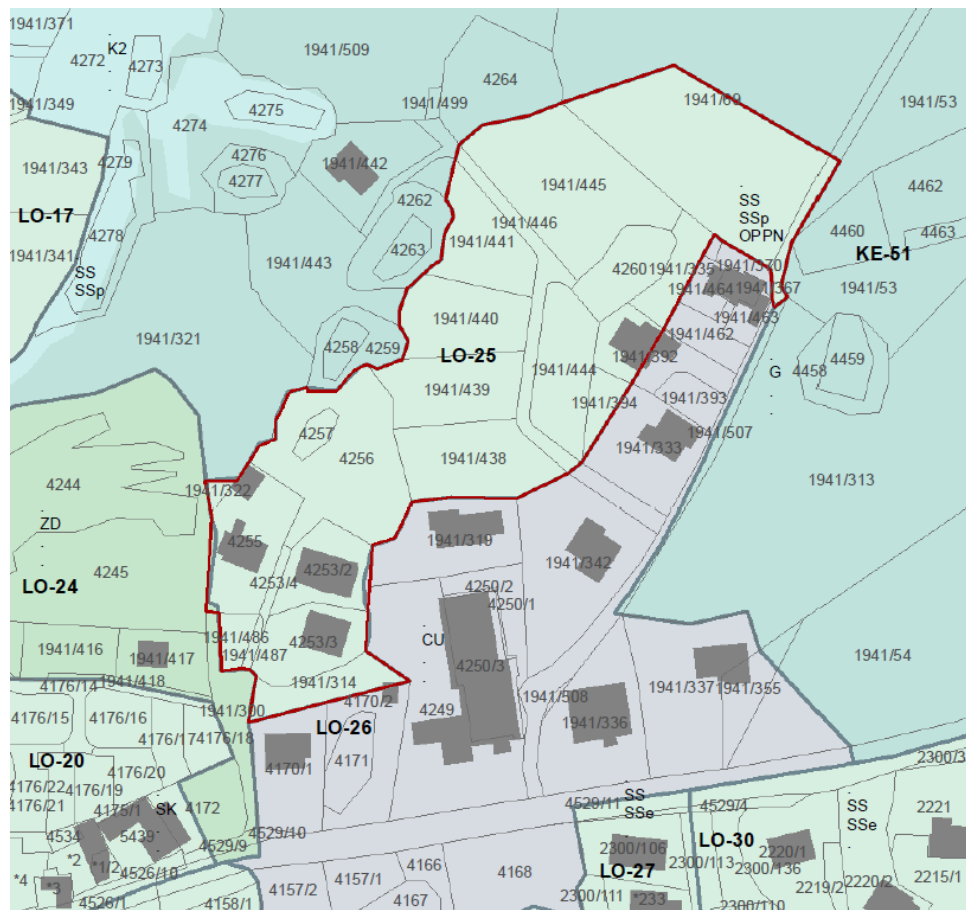
M 1:2000



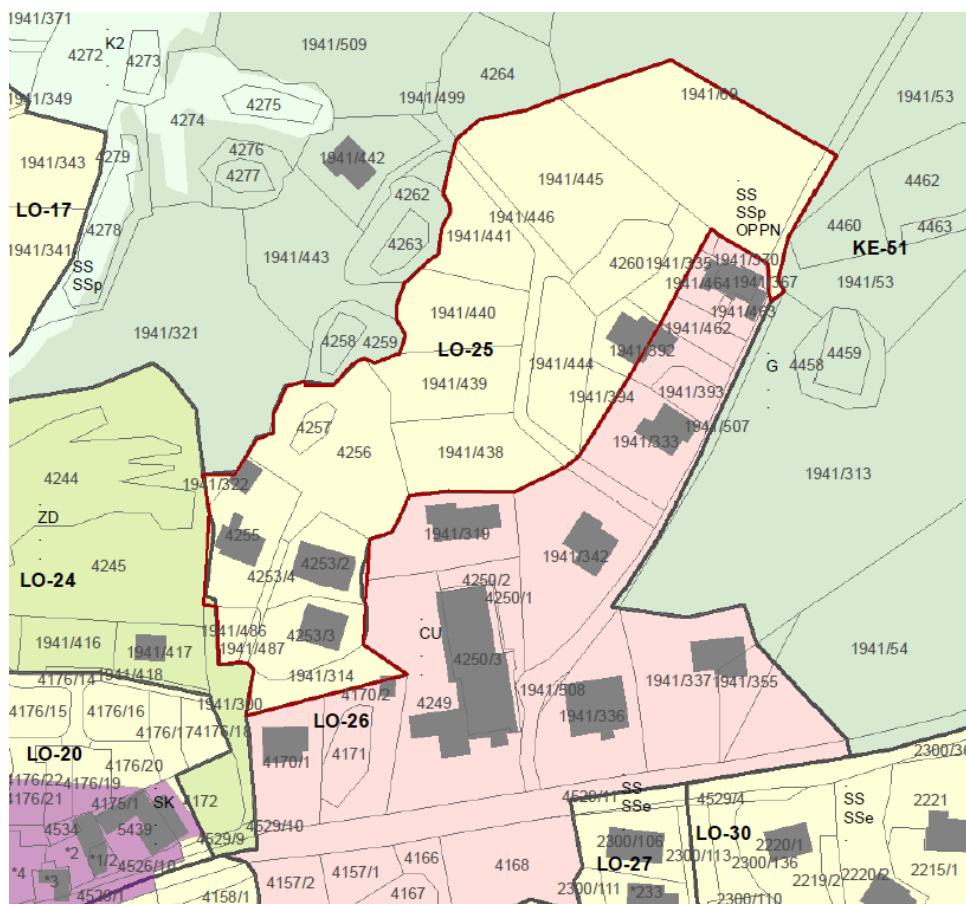
PSP- VAROVANJA - OHRANJANJE NARAVE - SPA DODATKI



PSP- VAROVANJA - OHRANJANJE NARAVE - EPO



PSP- VAROVANJA - UPRAVLJANJE Z VODAMI - EVTROFIKACIJA



PSP- VAROVANJA - OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Območje se nahaja v območju varovanj oz. zavarovanj s področja:

- Ekološko pomembna območja: ime Kras, ID stev. 51100,
- Natura 2000: SDF\_ID SI5000023, območje Kras,
- Spa dodatki: OSN\_SDF\_ID SI5000023, območje Kras,
- Območje eutrofikacije.

Območje se nahaja v bližini kulturne dediščine: EŠD 9454, ime Lokev – vas, režim dediščina.

Območje se ne nahaja v območju varovanj oz. zavarovanj s področja:

- Ohranjanja narave in sicer naravnih vrednot in zavarovanih območij,
- Rabe in upravljanja z vodami in sicer vodovarstvena območja, območja erozije, območja poplav,
- Ohranjanje gozdov in sicer varovalni gozd in gozdni rezervati,
- Obrambe.

Glede na navedeno se kot podajalca mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje opredeli Zavod za varstvo narave RS. Mnenje Ministrstva za kulturo ni potrebno.

Navedeno velja tudi za opredelitev nabora nosilcev urejanja prostora za podajo smernic in mnenj.

VAROVANJE	OBMOČJE SE NAHAJA ZNOTRAJ	OPIS VAROVANJA
EPO	DA	ime Kras, ID stev. 51100
KULTURNA DEDIŠČINA	NE – v bližini	EŠD 9454, ime Lokev – vas, režim dediščina
NATURA 2000	DA	SDF_ID SI5000023, območje Kras
NATURA SPA DODATKI	DA	OSN_SDF_ID SI5000023, območje Kras
NARAVNE VREDNOTE	NE	
ZAVAROVANA OBMOČJA	NE	
VODE – POPLAVE	NE	
VODE – VODOVARSTVENO OBMOČJE/ ZAJETJE	NE	
VODE - EROZIJA	NE	
VODE - EVTROFIKACIJA	DA	/
VAROVALNI GOZD	NE	
GOZDI REZERVAT	NE	
OBRAMBA	NE	