

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 108/2009) in 16. člena Statuta Občine Sežana (Uradni list RS, št. 117/07) je Občinski svet Občine Sežana na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE »C-20 IN C-21 – OB AVTOBUSNI POSTAJI«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje »C-20 in C-21 – Ob avtobusni postaji« (v nadaljevanju: OPPN).

(2) Območje OPPN »C-20 in C-21 – Ob avtobusni postaji« je določeno s prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje 1986-2000, dopolnjenega 1989, 1992, 1995, 1996 in 2002 ter prostorskimi sestavinami srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje 1986-1990, dopolnjenega 1989, 1992, 1993, 1995, 1996 in 2002.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) Odlok o OPPN za območje »C-20 in C-21 – Ob avtobusni postaji« (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa:

- ureditveno območje OPPN,
- opis prostorskih ureditev,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- rešitve načrtovanih objektov in površin ter pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo,
- zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorskih ureditev,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

3. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) OPPN je sestavljen iz tega odloka, grafičnega dela in prilog.

(2) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega:

- List 0.0: Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; merilo 1:5000
- List 1.0: Območje podrobnega načrta s prikazom na digitalnem orto-foto posnetku; merilo 1:1000
- List 2.0: Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; merilo 1:500
- List 3.1: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija; merilo 1:1000
- List 3.2: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor – prerezi; merilo 1:500
- List 4.0: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; merilo 1:500
- List 5.0: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; merilo 1:500
- List 6.0: Načrt parcelacije

II. UREDITVENO OBMOČJE IN NAČRT PARCELACIJE

4. člen

(obseg območja)

(1) Ureditveno območje OPPN obsega del ureditvenega območja C-20 in del ureditvenega območja C-21, kot ju določa »Odlok o spremembah in dopolnitvah urbanistične zasnove mesta Sežana«. Ureditveno območje OPPN obsega območje ob obstoječi avtobusni postaji Sežana in območje novega stanovanjsko-poslovnega objekta.

(2) Meja ureditvenega območja OPPN je določena v grafičnem delu OPPN, list številka 2.0 - »Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro«.

(3) Z načrtom parcelacije se določi nove meje parcel na območju OPPN v skladu z grafičnim delom OPPN. Nove parcele se vzpostavijo na mejah javnih površin, ki so določene s tem odlokom.

III. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV IN UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

5. člen

(funkcija območja)

(1) Območje OPPN je delno pozidano (zahodni del) in sicer s poslovnim objektom v sklopu katerega je tudi avtobusna postaja Sežana in podzemna garaža. Poslovni objekt z avtobusno postajo Sežana je površine okvirno 920 m² in etažnosti 2K+P+2 (vzhodni del) oziroma P+3 (zahodni del). V okviru poslovnega objekta in avtobusne postaje Sežana so, v smislu manipulativnih površin, dostopa, mirujočega prometa in za potrebe intervencije, urejene utrjene in asfaltirane površine na vzhodni in južni strani objekta. Ob skrajnem južnem robu se nahaja uvoz v obstoječo podzemno garažo pod avtobusno postajo, ki je prometno vezan na Kolodvorsko ulico. Na severni in zahodni strani objekta, ob Partizanski cesti oziroma Kolodvorski ulici, so pripadajoče zunanje ureditve, ki so v funkciji dostopa do obstoječega

objekta.

(2) Vzhodni del območja OPPN predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča na katerih so bili, s pridobljenim soglasjem ZVKD in dovoljenjem za rušitev, porušeni stanovanjski objekti kulturne dediščine; EŠD 15104 - hiša Partizanska 59 in EŠD 15105 - hiša Vojkova 1.

(3) Območje OPPN se preoblikuje v skladu z veljavnimi prostorskimi planskimi akti oziroma se načrtuje prenova obravnavanega območja in sicer:

- izgradnji stanovanjsko-poslovnega objekta s podzemno garažo,
- ureditvi parternih ureditev in skupnih površin kot del mestnega prostora,
- ureditvi prometnega priključevanja na omrežje javnih cest,
- izgradnji gospodarske infrastrukture za komunalno opremljanje območja,
- ureditvi mirujočega prometa v obravnavanem območju.

(4) Območje se deli na tri urejevalne enote:

- Ue1 - območje obstoječega poslovnega objekta z avtobusno postajo Sežana;
- Ue2 - območje skupnih površin z uvozom v podzemno garažo in komunalno energetskimi objekti;
- Ue3 - območje novega stanovanjsko poslovnega objekta.

Celotno območje je v večji meri podkleteno s podzemno garažo, ki služi obstoječemu poslovnemu objektu z avtobusno postajo in novemu načrtovanemu poslovno stanovanjskemu objektu.

6. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Ureditveno območje OPPN meji:

- na severni strani ureditvenega območja na regionalno cesto II. reda št. 445, odsek 0350 Sežana - Fernetiči (Partizanska cesta);
- na vzhodni strani ureditvenega območja na vzhodni del ureditvenega območja C-20, kot ga določa »Odlok o spremembah in dopolnitvah urbanistične zasnove mesta Sežana«, ki predstavlja obstoječo stanovanjsko pozidavo višje gostote;
- na južni strani ureditvenega območja na obstoječo stanovanjsko pozidavo višje gostote območja Sb-12, ki v pretežni meri gravitira na Kidričevo ulico;
- na zahodni strani ureditvenega območja na lokalno cesto (Kolodvorska ulica).

(2) Območje OPPN se na severu z obstoječim priključkom prometno navezuje na regionalno cesto II. reda št. 445, odsek 0350 Sežana – Fernetiči.

(3) Območje OPPN se na severovzhodnem robu z izgradnjo, prestavitvijo in rekonstrukcijo gospodarske javne infrastrukture, ureditvijo osmih vzdolžnih parkirišč ter hortikulturnimi in drugimi ureditvami ob regionalni cesti poveže z mestnim prostorom in obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) Območje OPPN se na jugu (severovzhodni del Ue2), z ureditvijo pešcev in kolesarskih površin, poveže z območjem stanovanjske pozidave (Sb-12) ob Kidričevi ulici.

(5) Območje OPPN se na zahodu z obstoječima priključkoma (avtobusna postaja, podzemne garaže) prometno povezuje z lokalno cesto (Kolodvorska ulica).

(6) Na območje bencinskega servisa (O-09) in območje hotela (C-22) ureditve neposredno ne vplivajo. Ob vzhodnem in južnem robu urejevalne enote Ue3 se nivojske razlike glede na stanovanjsko območje (Sb-12) premostijo v skladu z določili tega načrta.

(7) Posegi izven ureditvenega območja OPPN so dovoljeni za potrebe izgradnje, prestavitve in rekonstrukcije gospodarske javne infrastrukture, za potrebe priključevanja objektov, ki so znotraj območja urejanja OPPN, kakor tudi za postavitev opornih zidov in ograj ter ureditev interventnih poti. Posegi so dovoljeni s soglasjem upravljavca posamezne infrastrukture.

7. člen

(umestitev javnih in drugih skupnih površin)

(1) V ureditvenem območju OPPN so javne površine pločniki in zunanja parkirišča v skladu z grafičnim delom OPPN.

(2) Druge skupne površine na območju OPPN so vse prometne površine dostopov do objektov, zelene parkovne površine, parterne tlakovane površine z urbano opremo in objekti gospodarske infrastrukture.

(3) Razmejitev javnih in skupnih površin so prikazane v grafičnem delu OPPN.

8. člen

(vrste objektov)

(1) V ureditvenem območju OPPN je dovoljena gradnja naslednjih vrst stavb v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov:

- V urejevalni enoti Ue1 gradnja novih stavb ni dovoljena. Dovoljena dograditev in sprememba namembnosti posamičnih delov objekta za nestanovanjsko rabo, razen spremembe namembnosti v industrijske stavbe, skladišča in stavbe za kmetijske namene. Sprememba namembnosti za stanovanjsko rabo ni dovoljena;
- V urejevalni enoti Ue2 je dovoljena gradnja in prenova infrastrukturnih objektov v skladu z določili tega OPPN;
- V urejevalni enoti Ue3 je dovoljena gradnja večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori, (gostinska, storitvena, trgovska, pisarniška in dejavnosti družbenega pomena), ki so locirani izključno v pritličju objekta;
- Na celotnem ureditvenem območju OPPN je dovoljena gradnja gospodarske javne infrastrukture, neposredno potrebne za delovanje območja in priključitev objektov na omrežje gospodarske javne infrastrukture.
- V ureditvenem območju OPPN in izven njega je na podlagi tega odloka, dovoljena tudi gradnja podzemnih objektov gospodarske javne in druge infrastrukture in podzemnih priključkov, v ureditvenem območju načrtovanih objektov, na gospodarsko javno infrastrukturo.

IV. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN TER POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen

(oblikovanje območja)

(1) Pri oblikovanju območja je potrebno upoštevati, da obravnavana lokacija predstavlja pomembno mestno točko. Oblikovanje objektov in vseh ostalih ureditev mora biti zaradi tega mestotvorno. Upoštevati je potrebno že vzpostavljene gradbene linije. Z oblikovanjem novo načrtovanega objekta naj se z arhitekturnimi elementi tlorisnih in višinskih gabaritov poudari stavbni niz, ki ga v križišču nakazuje obstoječi poslovni objekt z avtobusno postajo. Na

obstoječi lokaciji je, zaradi mestotvornosti in lokacije na mestnem vozlišču, dovoljeno tudi preseganje višinskih gabaritov obstoječih objektov v smislu vzpostavitve nove prostorske dominante, ki naj s prepoznavnim oblikovanjem objekta doseže večjo razpoznavnost območja.

(2) Pri oblikovanju območje je posebno pozornost potrebno posvetiti načrtovanju javnih in skupnih površin v parterju. Zunanje površine je potrebno oblikovati skladno namenu brez grajenih ovir. Potrebno je oblikovati robove ureditvenega območja OPPN s priključki na obstoječe omrežje javnih cest, priključki na obstoječe pešceve in kolesarske površine oziroma poti, z urejanjem parkirnih površin, zelenih površin, površin otroškega igrišča, tlakovanih površin, ograj in umestitvijo urbane opreme. Parterne površine je potrebno, zaradi visoke pozidanosti prostora ter pomembnosti mestnega prostora, načrtovati celovito in detajlno, pri čemer naj se v največji možni meri površine uporabijo kot skupne in prosto dostopne površine, ki naj bodo v največji možni meri ozelenjene. Ograjevanje atrijev ali drugih površin v parterju v zasebne namene ni dovoljeno.

10. člen

(skupni pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Zakoličba objektov:

(1) Lega objektov na parcelah namenjenih gradnji je določena v državnem koordinatnem sistemu v grafičnem delu OPPN.

Usmeritve za ureditev okolice objektov:

(2) Pri urejanju okolice stavbe na parceli namenjeni gradnji v obsegu funkcionalnega zemljišča veljajo naslednji pogoji:

- višina urejenega terena ob načrtovanem objektu mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
- morebitne manjše terenske (nivojske) razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (zidci, škarpami, klančinami, ipd.), ki pa ne preprečujejo peš in kolesarskih povezav z ostalimi območji;
- ureditve okolice objektov v posamezni urejevalni enoti naj bodo oblikovno skladne ter po funkciji prilagojene posebni rabi načrtovanih objektov;
- zasaditev okolice objektov naj temelji na rabi avtohtone vegetacije.

Usmeritve in pogoji za podkletitev objektov:

(3) Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geotehničnih raziskavah, ki so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se upoštevajo ukrepi za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov in ukrepi za zavarovanje pred pričakovano visoko talno vodo;
- preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo;
- morebitne odpadne vode v kletni etaži se morajo prečrpavati.

11. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v urejevalni enoti Ue1)

(1) V urejevalni enoti so dovoljene rekonstrukcije in dograditve obstoječega objekta znotraj prikazanih gradbenih meja in v skladu z rabo določeno v 8. členu tega odloka. V celotni

urejevalni enoti je dovoljena tudi gradnja oziroma ureditev prometnih in manipulativnih površin ter ureditve odprtih urbanih in zelenih površin.

(2) V urejevalni enoti Ue1 se določa trase novih oziroma potrebne prestavitve obstoječih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov za potrebe objektov v ureditvenem območju OPPN.

(3) V urejevalni enoti Ue1 je dovoljena gradnja naslednjih nezahtevnih oziroma enostavnih objektov, ki morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z obstoječim poslovnim objektom v Ue1 in morajo biti grajeni pod pogoji kot jih določa Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost:

- objekti za odvodnjavanje ceste,
- objekti javne razsvetljave,
- pomožni energetski objekti, v sklopu gradbenih meja določenih s tem OPPN;
- pomožni komunalni objekti, v sklopu gradbenih meja določenih s tem OPPN,
- sončni zbiralniki in fotovoltaični sistemi na strehah objektov,
- ureditve javnih površin,
- urbana oprema,
- spominska obeležja.

(4) Spremembe obstoječega objekta, ki pomenijo povečanja bruto tlorisne površine oziroma pomenijo bistvene spremembe pri videzu objekta (večje spremembe fasade, novi fasadni elementi, večje preureditve parterja objekta) se izvedejo s spremembo tega OPPN.

12. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v urejevalni enoti Ue2)

(1) V urejevalni enoti so dovoljene novogradnje, rekonstrukcije in dograditve obstoječega objekta znotraj prikazanih gradbenih meja in v skladu s predpisano podrobnejšo namensko rabo. Dovoljena je tudi gradnja oziroma ureditev prometnih in manipulativnih površin ter hortikulture ureditve v skladu z določili tega načrta.

(2) Obstoječa ploščad za zbiranje komunalnih odpadkov se ukine oziroma nadomesti z zaprtim objektom za zbiranje odpadkov za potrebe objekta avtobusne postaje in novega načrtovanega poslovno stanovanjskega objekta. Objekt je znotraj ločen glede na potrebe obeh objektov. V nov načrtovani komunalni objekt se umesti tudi ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov. Objekt za zbiranje odpadkov se zgradi kot zaprt objekt in se enotno oblikuje ter v odmakne od obstoječega objekta na Vojkovi 2 in 4 v skladu z grafičnim delom OPPN. Zelenica med objektom za zbiranje odpadkov in večstanovanjskim objektom Vojkova 4 se intenzivno ozeleni. Na sedanji lokaciji zbirališča komunalnih odpadkov se v skladu z grafičnim delom OPPN locira nova trafo postaja, ki skupaj z objektom za zbiranje odpadkov tvori skupni enotno urejeni komunalno energetski blok.

(3) Določa se rekonstrukcija in preureditev prometnih oziroma manipulativnih površin tako, da se, ob severnem robu urejevalne enote, del pločnika in del skupnih prometnih površin preuredi v osem vzdolžnih parkirišč. Parkirišča so asfaltirana, nivojsko prilagojena obstoječim voznim površinam v Ue1 na katere so vezana in obrobljena z dvignjenimi robniki. Ob južnem robu novih parkirišč poteka hodnik za pešce v širini 1,2 m. Nova parkirna mesta so v javni rabi in v funkciji zagotavljanja potrebnih površin za mirujoči promet za stranke poslovnega dela novega stanovanjsko poslovnega objekta v Ue3.

(4) Zelene površine z obstoječim avtohtonim drevjem in grmičevjem se v največji možni meri ohranijo, hkrati se predvidi obnova ozelenitve nad obstoječo uvozno-izvozno rampo podzemne garaže avtobusne postaje.

(5) Za načrtovanje v urejevalni enoti so predpisani naslednji urbanistični parametri:

- Največji tlorisni gabariti objektov so: zaprt objekt za zbiranje odpadkov 20,0 m x 3,6 m, transformatorska postaja 4,8 m x 3,6 m;
- Največji višinski gabarit stavb v urejevalni enoti je P (pritličje). Streha je ravna in nepohodna;
- Delež zelenih površin, brez ozelenjene strehe uvoza v garažo, mora znašati minimalno 20%.

(6) Gradbena linija ob obstoječi uvozno-izvozni rampi podzemne garaže avtobusne postaje ni določena. Severni fasadi objektov naj v največji možni meri sledita liniji, ki jo določa severni rob (zidec) nadkritja uvoza v podzemno garažo. Fasada objekta za zbiranje odpadkov se izvede zaprta proti južni strani do višine min. 1,5 m, po ostalem obsegu objekta pa s kovinsko mrežo na vročecinkanih jeklenih profilih ali s podobnimi tipskimi montažnimi elementi. Objekt TP je oblikovno prilagojen objektu za zbiranje odpadkov .

(7) Načrtovanje komunalno energetskega bloka v Ue2 je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za večstanovanjski objekt, njegova izvedba pa pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

(8) V urejevalni enoti Ue2 je dovoljena gradnja naslednjih nezahtevnih oziroma enostavnih objektov, ki morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z obstoječim poslovnim objektom v Ue1 ali načrtovanim poslovno stanovanjskim objektom v Ue3 in morajo biti grajeni pod pogoji kot jih določa Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost:

- objekti za odvodnjavanje ceste,
- objekti javne razsvetljave,
- pomožni energetski objekti, v sklopu gradbenih meja določenih s tem OPPN,
- pomožni komunalni objekti, v sklopu gradbenih meja določenih s tem OPPN,
- ureditve javnih površin,
- urbana oprema,
- spominska obeležja.

13. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v urejevalni enoti Ue3)

(1) V urejevalni enoti so dovoljene novogradnje znotraj prikazanih gradbenih meja, ob upoštevanju gradbene linije, ki jo definira severna fasada obstoječega poslovnega objekta z avtobusno postajo Sežana v Ue1, in v skladu s predpisano podrobnejšo namensko rabo. Dovoljena je tudi gradnja oziroma ureditev prometnih in manipulativnih površin ter hortikulture ureditve v skladu z določili tega načrta.

(2) Primarni dovoz in dostop do urejevalne enote je predviden z obstoječega cestnega priključka na Kolodvorski ulici in uvoza v podzemno garažo avtobusne postaje znotraj Ue2, preko obstoječe podzemne garaže poslovne stavbe v Ue1, na katero se navezuje podzemna garaža načrtovanega objekta. Dostop in dovoz je predviden tudi iz severne (Partizanska cesta) in zahodne strani (uvoz na avtobusno postajo s Kolodvorske ulice, v sklopu Ue1), kjer so v okviru Ue3 predvidena parkirna mesta in manipulativne površine.

(3) V urejevalni enoti se določa gradnja stanovanjsko poslovnega objekta s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. V stavbi se klet nameni garaži s parkirnimi mesti in shrambam, pritlična etaža poslovnim in skupnim prostorom, nadstropja pa stanovanjskim prostorom. Objekt ima v tlorisu obliko pravokotnika s centralnim atrijem. Daljši stranici sta orientirani v smeri V – Z.

(4) Maksimalni višinski gabariti stavbe v urejevalni enoti so naslednji:

- Višji del (osrednji del 2 stolpičev in povezava) maksimalno P+6 (maksimalna višina robnega venca 22,80 m);
- Stolpiča na severovzhodnem in jugozahodnem vogalu objekta maksimalno P+4 (maksimalna višina robnega venca 16,60 m);
- Nižji del (ki oblikuje notranji atrij) maksimalno P+2 (maksimalna višina robnega venca 10,60 m);
- Dovoljena je izvedba servisnih prostorov (npr. strojnice) na strehi objekta, pri čemer mora biti odmik zunanje roba servisnih prostorov od roba venca glavnega objekta najmanj 1,5 m; pozidana površina servisnih prostorov na strehi objekta ne sme presegati 10% strehe objekta; oblikovanje fasade servisnih prostorov je enotno in v funkciji vizualnega zastiranja tehnološke opreme.

(5) Maksimalni tlorisni gabariti stavbe v urejevalni enoti so naslednji:

- Stranica V – Z (vzdolž Partizanske ceste) maksimalno 52,5 m,
- Stranica S – J (pravokotno na Partizansko cesto) maksimalno 27,0 m,

(6) Kota pritličja stavbe se spreminja oziroma sledi obstoječim ureditvam utrjenih površin ob objektu (Partizanska cesta, dovozna cesta na avtobusno postajo Sežana). Kota ostalih utrjenih površin v okolici mora biti prilagojena koti pritličja stavbe oziroma obstoječim ureditvam sosednjih območij.

(7) Najmanjše potrebno število parkirnih mest se določi kot sledi:

- večstanovanjske stavbe 2 p.m./stanovanje,
- poslovni prostori, uprava (pisarne) 1 p.m./30 m² neto površine
- poslovni prostori, uprava (delo s strankami) 1 p.m./20 m² neto površine
- pri objektih oz. prostorih z javno funkcijo je potrebno vsaj 5% parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oz. minimalno 1 p.m. v primeru posamične lokacije parkirišča

(8) Parkirne površine se v največji možni meri zagotovijo v podzemni garaži, kjer se določa gradnja najmanj 45 parkirnih mest. Glede na potrebe izhajajoče iz v prejšnjem odstavku navedenih normativov je v podzemni garaži dovoljeno zagotoviti dodatna parkirna mesta z avtomatiziranimi parkirnimi napravami za parkiranje v dveh nivojih. V parterju se, v skladu z grafičnimi delom tega OPPN, zagotovi 12 novih javnih parkirnih mest za kratkočasno parkiranje in tudi potrebe poslovnega dela objekta. Ostala potrebna parkirna mesta se zagotovijo v obstoječi garaži pod avtobusno postajo.

(9) V parterju objekta se uredi centralni atrij z drevesno zasaditvijo, pokritim igriščem (lesena tribuna) opremljenim z urbano opremo in kolesarnico. Atrij je na severni strani neposredno povezan s hodnikom za pešce ob Partizanski cesti in zelenimi funkcionalnimi površinami objekta na južni strani. Nivojske razlike glede na stanovanjsko območje (Sb-12) se premostijo z novim opornim zidcem ali se na območju pasaže načrtovanega objekta izvedejo z zatravljeno in ozelenjeno klančino v smislu povezovanja skupnih površin novega poslovno stanovanjskega objekta in obstoječih večstanovanjskih stavb (območje Vojkova 3). V območju se zagotovijo tudi dostopi do poslovnih prostorov in vhodov v stanovanjski del, površine za komunalne ureditve in ustrezne zelene in druge spremljajoče površine za bivanje na prostem.

(10) Na zemljišču za gradnjo je potrebno zagotoviti najmanj 15% zelenih površin. Zelene, zatravljene površine na vzhodni in južni strani enote se zasadijo z drevjem in grmovnicami. Na severni in zahodni strani objekta se urejene zelene in tlakovane površine uredijo v okviru zunanje in hortikulturene ureditve površin objekta z obodno zasaditvijo drevnine ob meji

urejevalne enote oziroma dostopnih in interventnih cestah. Uporabijo naj se avtohtone rastlinske vrste.

(11) V urejevalni enoti Ue3 je dovoljena gradnja naslednjih nezahtevnih oziroma enostavnih objektov, ki morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z načrtovanim poslovno stanovanjskim objektom v Ue3 in morajo biti grajeni pod pogoji kot jih določa Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost:

- objekti za odvodnjavanje ceste,
- sončni zbiralniki in fotovoltaični sistemi na strehah objektov,
- objekti javne razsvetljave,
- ureditve javnih površin,
- urbana oprema,
- spominska obeležja.

14. člen (odstranitev objektov)

Zaradi predvidenih ureditev in gradenj se določa odstranitev dela betonskega zidca nad uvozom v podzemno garažo avtobusne postaje Sežana, v dolžini cca. 28,0 m (h = 0,5 m), v severovzhodnem delu urejevalne enote Ue2, na mestu predvidene postavitve nadstreška za odpadke in transformatorske postaje.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

15. člen (priključevanje območja OPPN na javne ceste)

(1) Območje OPPN se priključuje na javno cestno omrežje z dvema obstoječima priključkoma, severnim enosmernim iz Partizanske ceste in zahodnim enosmernim na Kolodvorsko ulico in dvosmernim uvozom v in izvozom iz garažne hiše na Kolodvorsko ulico. Obstoječi priključki na javne ceste ostanejo nespremenjeni.

(2) Zaradi izboljšanja prometne varnosti peš prometa se v sklopu prehoda za pešce na Partizanski cesti načrtuje izgradnja otoka za pešce v skladu z grafičnim delom OPPN.

(3) Vzdolžno ob Partizanski cesti se v sklopu urejevalne enote Ue3 načrtuje izgradnja novih 8 parkirnih mest.

16. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Na območju izgradnje predvidenega stanovanjsko poslovnega objekta (Ue3) je nizkonapetostno omrežje v nadzemni izvedbi (v lasti in upravljanju Elektro Primorska d.d.) že demontirano do obstoječega objekta na parceli št. 6440 k.o. Sežana.

(2) Ob severnem robu ureditvenega območja, v sklopu Partizanske ceste, poteka obstoječ srednjenapetostni kablovod. Trasa kablovoda poteka izven ureditvenega območja OPPN.

(3) Za potrebe napajanja načrtovanih objektov v ureditvenem območju se zgradi novo transformatorsko postajo 20/0,4 kV s pripadajočimi nizkonapetostnimi 0,4 kV razvodi v kabelski kanalizaciji do priključno merilnih mest.

(4) Nova transformatorska postaja se locira nad uvozom v podzemno garažo avtobusne postaje Sežana v vzhodnem delu urejevalne enote Ue2. Napajanje nove trafo postaje se zagotovi preko srednjenapetostne kableske kanalizacije (kabelski jašek J4).

(5) Za izvedbo nizkonapetostnega priključka objekta, povezave obstoječega nizkonapetostnega omrežja in javne razsvetljave (v križišču s Partizansko cesto) je potrebno zgraditi ustrezno kabelsko kanalizacijo in sicer:

- od predvidene TP do predvidenega kableskega jaška J4 se izvede kabelska kanalizacija 9x stigmaflex Ø 160 mm;
- od predvidenega kableskega jaška J4 do predvidenega kableskega jaška J3 se izvede kabelska kanalizacija 6x stigmaflex Ø 160 mm;
- od predvidenega kableskega jaška J3 do obstoječega kableskega jaška J2 se izvede kabelska kanalizacija 4x stigmaflex Ø 160 mm;
- od obstoječega kableskega jaška J2 do obstoječega kableskega jaška J1 se izvede kabelska kanalizacija 4x stigmaflex Ø 160 mm;

(6) Predviden poseg v prostor znotraj varovalnega pasu obstoječih elektroenergetskih vodov oziroma objektov distribucijskega omrežja, je možen pod pogoji, da se zagotovi ustrezna mehanska zaščita oziroma po potrebi umik obstoječih elektroenergetskih vodov, ki potekajo preko ureditvenega območja skladno s tehničnimi normativi in standardi ter veljavno tipizacijo upravljavca. Izvedba mehanske zaščite je potrebna pri vseh podzemnih vodih, ki bodo po posegu potekali pod internimi prometnimi površinami.

(7) Pred posegom v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu Sežana naročiti zakoličbo, umike in ustrezno mehansko zaščito elektroenergetskih vodov in naprav, kjer je to potrebno in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav.

(8) Transformatorska postaja mora biti dostopna za osebe in vozila za vzdrževanje. Merilna mesta načrtovanega stanovanjsko poslovnega objekta morajo biti dostopna pooblaščenim osebam.

(9) Pri izvajanju izkopov 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 in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi.

(10) Vsa projektiranja in gradnje je potrebno izvesti v skladu z elektroenergetskim soglasjem za priključitev, ki ga je potrebno predhodno pridobiti od pristojnega upravljavca distribucijskega omrežja.

17. člen (plinovodno omrežje)

(1) Ob severnem (Partizanska cesta) in zahodnem (Kolodvorska ulica) robu ureditvenega območja OPPN poteka obstoječe plinovodno omrežje koncesionarja Petrol Plin d.o.o., Ljubljana. Trasa plinovoda poteka v sklopu cestnega telesa in je izven ureditvenega območja.

(2) Obstoječi objekti, znotraj urejevalne enote Ue1, so že priključeni na zgrajeno omrežje.

(3) Predvideni objekti se priključijo na zgrajeno plinovodno omrežje v skladu z grafičnimi sestavinami ter v skladu s pogoji lokalnega koncesionarja za distribucijo zemeljskega plina. Priključno mesto na veji mestnega plinovoda (zemeljskega plina) dimenzije PEHD Ø 90, z obratovalnim tlakom 100 mbar, se nahaja v neposredni bližini obstoječega objekta avtobusne postaje Sežana (parcela št. 6437/10).

18. člen

(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)

(1) Obstoječi telekomunikacijski vodi, ki so v lasti in upravljanju Telekoma Slovenije d.d. in na katere so priključeni obstoječi objekti v ureditvenem območju, potekajo vzdolž Partizanske ceste na severni strani ureditvenega območja. V jugozahodnem vogalu urejevalno enoto Ue2 prečka trasa obstoječih telekomunikacijskih vodov, ki služi priključevanju objektov na telekomunikacijsko infrastrukturo južno od ureditvenega območja OPPN.

(2) Del nadzemnega telekomunikacijskega omrežja v južnem delu urejevalne enote Ue3, ki je služil priključevanju že porušeni objektov znotraj urejevalne enote, se ukine oziroma odstrani do obstoječega objekta na parceli št. 6440 k.o. Sežana.

(3) Predviden poslovno stanovanjski objekt se priključi na obstoječe telekomunikacijsko omrežje z izgradnjo kableske kanalizacije do obstoječega kableskega jaška 4/3 na Partizanski cesti v skladu z grafičnimi sestavinami ter v skladu s pogoji upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

(4) Ob gradnji telekomunikacijskega omrežja oz. komunalnem urejanju območja se vgradi optični kabel za prenos zvoka, slike in podatkov.

19. člen

(vodovod)

(1) Obstoječe vodovodno omrežje, ki ga upravlja Kraški Vodovod Sežana d.o.o., poteka vzdolž Kolodvorske ulice ob zahodni strani in vzdolž Partizanske ceste ob severni strani ureditvenega območja. Preko obravnavanega ureditvenega območja poteka obstoječe vodovodno omrežje POC DN 40, za potrebe priključevanja soseske, ki se nahaja južno od ureditvenega območja OPPN, in ga je zaradi predvidenih ureditev potrebno nadomestiti z novim.

(2) Nadomestni cevovod NL DN 100, s potekom v Ue3 in Ue2, se izvede v skupnih oziroma javnih površinah od T146 do T143. Novi cevovod NL DN 100 se priključuje na javni vodovod NL 100 na obstoječem jašku T146 v severovzhodnem vogalu Ue1.

(3) Priključek za nov poslovno stanovanjski objekt v urejevalni enoti Ue3 se izvede, v kontekstu izvedbe nadomestnega cevovoda, na obstoječem jašku T146 v severovzhodnem vogalu Ue1.

(4) Potek obstoječih in predvidenih cevovodov je prikazan v grafičnem delu OPPN.

20. člen

(hidrantno omrežje)

(1) Za potrebe gašenja požara se okoli objekta izvede krožno mrežo z nadtalnimi hidranti. Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5 m, največja pa 80 m. Hidranti so lahko medsebojno oddaljeni največ 80 m. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v študiji požarne varnosti v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

21. člen

(meteorna kanalizacija)

(1) V območju OPPN je omrežje meteorne kanalizacije znotraj urejevalnih enot Ue1 in Ue2 obstoječe. Zaradi novih ureditev se omrežje meteorne kanalizacije ustrezno dogradi znotraj

urejevalne enote Ue3 in izven območja OPPN, ob južnem robu Ue3 (parcela št. 3959/33). Zbrana padavinska voda se ponika.

(2) Meteorne vode utrjenih tlakovanih prometno obremenjenih površin ob regionalni cesti II. reda št. 445, na odseku 350 Sežana - Fernetiči se odvaja v obstoječo cestno kanalizacijo, ki je, preko lovilca olj, vezana na ponikovalni sistem (parcela št. 6089/36). Ostale meteorne vode obravnavanega območja OPPN ne smejo bremeniti državne ceste in njenih naprav za odvajanje meteornih vod.

(3) Meteorne vode zbrane s streh objektov, urejenih in utrjenih oziroma tlakovanih zunanjih površin znotraj ureditvenega območja se vodi na novo predvideni centralni ponikovalni sistem lociran izven območja OPPN, ob južnem robu Ue3 (parcela št. 3959/33). Na predviden nov centralni ponikovalni sistem se priključi tudi meteorna kanalizacija obstoječih objektov, ki se nahajajo ob južni meji Ue3, izven območja OPPN. Lokacija centralnega ponikovalnega sistema je določena v grafičnem delu OPPN in je izven povoznih površin. Meteorne vode s stavb se ponikajo preko peskolovov.

(4) Za izvedbo meteorne kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih cevi in tipskih revizijskih jaškov. Sistem čiščenja meteornih vod s cest in utrjenih površin je lahko centralen (z zadrževalnikom) ali s posameznimi lovilci olj. V vsakem primeru morajo biti lovilci olj skladni s standardom SIST EN 858-2.

22. člen (odpadna kanalizacija)

(1) V območju OPPN poteka obstoječe omrežje javne odpadne kanalizacije, ki ga upravlja Kraški Vodovod Sežana d.o.o., znotraj urejevalnih enot Ue1 in Ue3. V severozahodnem delu urejevalne enote Ue1 poteka javni vod ob južnem robu Partizanske ceste in vzhodnem robu Kolodvorske ulice, nanj pa so priključeni obstoječi objekti znotraj Ue1. Urejevalno enoto Ue3 v jugovzhodnem vogalu prečka obstoječi javni vod TESAL Ø 250, na delu trase med J23 in J26.

(2) Za potrebe odvajanja odpadnih vod se za predvidene nove ureditve v obravnavanem območju, rekonstruira del obstoječe javne kanalizacije na vzhodnem delu Ue2 in ob južnem robu Ue3, izven območja OPPN (parcela št. 6437/10 in 3959/33). Na rekonstruirani del se naveže tudi obstoječ večstanovanjski objekt na parc. št. 6440 k.o. Sežana, ki se nahaja izven območja OPPN. Odpadne vode za predvidene nove ureditve se odvaja preko obstoječega in rekonstruiranega dela v javno kanalizacijsko omrežje odpadnih vod (J21, TESAL Ø 250), ki gravitira proti jugu, s končno dispozicijo na centralni čistilni napravi Sežana.

(3) Pri rekonstrukcijah oziroma izvedbi novega omrežja kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih PE cevi in tipskih revizijskih jaškov. Predvideni profili kanalov so od ø 200 mm naprej in se natančno določijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

23. člen (javna razsvetljava)

(1) V območju OPPN je obstoječe omrežje javne razsvetljave. Javna razsvetljava je zgrajena ob Kolodvorski ulici in Partizanski cesti, kakor tudi znotraj urejevalnih enot Ue1 in Ue2 oziroma površinah avtobusne postaje Sežana in uvozu v podzemno garažo avtobusne postaje ter njenem izhodu, kjer je lociran prostor za zbiranje odpadkov.

(2) Na območju OPPN je predvidena rekonstrukcija javne razsvetljave (ohrani in premakne se obstoječe svetilke ter uredi njihovo napajanje) ob Partizanski cesti na parceli 6089/36. Omrežje javne razsvetljave se napaja iz nizkonapetostne zanke, ki je vodena v ali tik ob

cestnih koridorjih. Interno razsvetljava se oblikuje skladno urbani opremi v urejevalni enoti.

24. člen
(ogrevanje)

(1) Za potrebe ogrevanja stavb v območju OPPN je predviden zemeljski plin. Dovoljena je tudi uporaba vseh okoljsko sprejemljivih alternativnih virov energije (sončna energija, toplotne črpalke, ipd.).

25. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Obstoječe mesto za zbiranje odpadkov v območju OPPN se nahaja nad uvozom v podzemno garažo avtobusne postaje v vzhodnem delu urejevalne enote Ue2.

(2) Za potrebe zbiranja in prevzema ostankov komunalnih odpadkov se dosedanje zbirno oziroma odjemno mesto nadomesti z ureditvijo novega, skupnega, zbirno-prevzemnega mesta z ekološkim otokom, za celotno ureditveno območje. V sklopu urejevalne enote Ue2, nad uvozom v podzemno garažo avtobusne postaje, je v ta namen načrtovana ureditev skupnega objekta za zbiranje odpadkov (parcela št. 6437/10) v skladu z določbami tega OPPN.

(3) Na ureditvenem območju je obvezno ločeno zbiranje z zakonom določenih frakcij odpadkov.

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE,
VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO
NARAVNIH DOBRIN**

26. člen
(celovita presoja vplivov na okolje)

(1) Na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor št. 3505—4/2009-15 z dne 14.12.2009 za predmetni prostorski akt celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

27. člen
(ohranjanje narave)

(1) Na območju ob Partizanski cesti se obstoječa drevesa zaradi izgradnje parkirne hiše odstranijo ter nadomestijo z novim drevoredom na lokaciji občestnih parkirišč, v skladu z grafičnim delom tega OPPN.

(2) Obstoječe drevo na južni strani urejevalne enote Ue3 se ohrani. V času gradnje objekta v UE3 in polja ponikovalnic se zagotovijo vsi potrebni ukrepi za zavarovanje koreninskega sistema tega drevesa.

(3) Posek dreves, ki jih je treba nujno odstraniti, naj se izvede izven obdobja gnezdenje večine ptic, torej med 15. avgustom in 1. marcem.

(4) Območja pod krošnjo novih dreves naj se ne tlakujejo. Uporabijo naj se na primer pesek ali povozne litoželezne rešetke.

(5) V območju nad obstoječim uvozom v podzemno garažo avtobusne postaje Sežana naj se obnovi ozelenitev oziroma vzpostavi grmovna zasaditev, ki naj bo posebej intenzivna na južni strani objekta za zbiranje odpadkov.

(6) V primeru če med gradnjo načrtovanih objektov v območju OPPN pride do odkritja

geoloških naravnih vrednot (minerali, fosili), je lastnik zemljišča oziroma investitor gradnje, v skladu s predpisi o ohranjanju narave, dolžan omogočiti raziskavo nahajališča. Najdbe mineralov ali fosilov mora najditelj prijaviti na Ministrstvo za okolje in prostor, Agencijo RS za okolje. Hkrati mora najdbo zaščititi pred uničenjem, poškodbo ali krajo.

(7) V primeru če med gradnjo načrtovanih objektov v območju OPPN pride do odkritja geomorfoloških naravnih vrednot (jame, brezna), je lastnik zemljišča oziroma investitor gradnje, v skladu s predpisi o ohranjanju narave in o varstvu podzemnih jam, dolžan omogočiti raziskavo jame. O odkritju jame je potrebno takoj obvestiti Ministrstvo za okolje in prostor, Agencijo RS za okolje. Hkrati mora jamo zaščititi pred uničenjem ali poškodbo.

28. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Na ureditvenem območju OPPN ni enot varstva kulturne dediščine. Objekta, ki sta bila v registru kulturne dediščine opredeljena kot stavbna dediščina 1) Ešd 15105: Sežana – Hiša Vojkova 1 in 2) Ešd 15104: Sežana – Hiša Partizanska 59, sta bila s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem št. 351-419/2008-13 z dne 10.2.2009 porušena v letu 2009.

(2) Ker v času priprave prostorskega akta niso bile izvedene predhodne arheološke raziskave oziroma predhodna ocena arheološkega potenciala, je potrebno, zaradi morebitnega varstva arheoloških ostalin, ob izvedbi zemeljskih del pristojnemu Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti strokovni nadzor. Investitor je ob morebitni najdbi obvezen ravnati v skladu z določili Zakona o varstvu kulturne dediščine ter najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

29. člen

(tla in podzemne vode)

(1) Med običajnim obratovanjem na območju ob ustrezni ureditvi tal območja in posamezne dejavnosti ne bo pomembnih vplivov na tla.

(2) Sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za poslovno stanovanjski objekt v Ue3 je preveritev stanja in vplivov načrtovane gradnje na tla in podzemne vode (geološko in hidrološko poročilo) ter določitev morebitnih ukrepov.

(3) Za temeljenje ali pilotiranje v globini večji od 5 m mora biti izdelana ocena tveganja konkretne dejavnosti na kakovost podtalnice;

(4) V času gradnje in obratovanja je na področju varstva tal in podtalnice treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:

- preprečiti je treba raztresanje oz. razlivanje gradbenih materialov;
- preprečiti je treba spiranje gradbenih materialov v tla;
- vzdrževanje gradbene mehanizacije in transportnih vozil mora potekati tako, da ne pride do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi;

(5) Tlakovanje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.

(6) Spremljanje vplivov na okolje (monitoring) je potreben samo med gradnjo.

30. člen

(zrak)

(1) V času gradnje je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:

- vlaženje in škropljenje tistih površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje (npr. transportne poti, druge odkrite površine, gradbeni materiali, ravnanje z odpadki);
- pokrivanje tovornjakov pri odvozu gradbenih odpadkov;
- čiščenje tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, tako da ne bo prihajalo do onesnaževanja javnih cest;
- zmanjšati je treba kakršno koli odmetavanje materiala z večjih višin, nastalega pri gradnji;
- gradbena dela se ne smejo izvajati v vetrovnem vremenu (pri hitrosti vetra večji od 4 m/s);
- prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču;
- redno vzdrževanje in pravilno delovanje gradbene mehanizacije.

(2) Med obratovanjem je treba upoštevati omilitvene ukrepe, ki ščitijo okolje pred negativnimi učinki onesnaženega zraka kljub temu, da ne pričakujemo prekomernih emisij snovi v zrak iz prometa in obratovanja objektov:

- redni pregled in čiščenje kurilnih naprav in dimnovodnih tuljav dimnika v predpisanih rokih;
- redno vzdrževanje in pravilno delovanje kurilne naprave;

(3) Spremljanje vplivov na okolje (monitoring):

- monitoring zraka v času gradnje ni potreben,
- monitoring zraka v času obratovanja obsega izvajanje prvih in občasnih meritev emisij snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

31. člen (hrup)

(1) Območje OPPN je opredeljeno v III. območje varstva pred hrupom.

(2) Za varstvo pred hrupom v času gradnje in obratovanja je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe.

- na manipulativnih površinah se ne smejo zadrževati tovorna vozila s prižganimi motorji;
- gradbena dela se izvajajo le v dnevnem času delovnikov od 7. do 18. ure in ob sobotah od 8. do 15. ure;
- omejiti zelo hrupna opravila na najkrajši možni čas;
- razmestiti hrupno gradbeno opremo (kompresorji in generatorji) na tak način, da bo čim bolj oddaljena in obrnjena proč od najbližjih stanovanjskih stavb;
- uporabiti gradbeno opremo, tovorna vozila in gradbeno mehanizacijo s čim manjšo emisijo hrupa – pri tem je treba upoštevati pravilnik o emisiji strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- postaviti polne kovinske gradbiščne ograje okoli gradbišča (visoke najmanj 2 m);
- redno vzdrževati gradbeno opremo in mehanizacijo;
- uporaba električnega toka iz omrežja za pogon opreme pri gradbenih delih, kjer je to mogoče;

32. člen (odpadki)

(1) Glede ravnanja z odpadki je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:

- investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja;
- investitor mora zagotoviti med seboj ločeno zbiranje gradbenih odpadkov;
- investitor mora zagotoviti, da nevarne gradbene odpadke odstranjujejo za to pooblaščen podjetja;

- investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov;
- investitor zagotoviti naročilo za prevzem odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.

(2) Spremljanje vplivov na okolje (monitoring):

- skladno s predpisi o ravnanju z odpadki se o predaji odpadkov (razen komunalnih) pooblaščenim organizacijam, vodi evidenca.

33. člen
(svetloba)

(1) Ukrepi varstva pred svetlobnim onesnaževanjem med obratovanjem obsegajo izvajanje naslednjih omilitvenih ukrepov.

- zelenih površin in fasad naj se ne osvetljuje;
- za zunanjo osvetlitev naj se uporabijo svetilke na nizkih nosilcih, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0%;
- uporabljajo naj se natrijeve plinske žarnice oziroma druge žarnice, ki oddajajo rumeno, oranžno oziroma rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra.

(2) Spremljanje vplivov na okolje (monitoring) ni potreben.

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

34. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Z izbiro konstrukcije, dimenzioniranjem in načrtovanjem stavb je potrebno zagotoviti odpornost na porušitev za projektni pospešek tal 0,150. Tveganje nastanka plazov in podorov zaradi potresov na obravnavanem območju ni.

(2) V skladu s predpisi, ki urejajo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je potrebna za gradnjo stavb v Ue1 in Ue3 ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo. Gradnja zaklonišč v območju OPPN ni potrebna.

(3) Z upoštevanjem predpisanih standardov (SIST EN 1991-4) je potrebno zagotoviti skladnost z zahtevami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov.

(4) Območje OPPN ne leži na poplavno ali erozijsko ogroženem območju zato ukrepi varstva pred poplavami in erozije niso potrebni.

35. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Stavbe v Ue1 in Ue3 sodijo med požarno zahtevne objekte. Pri pripravi projektne dokumentacije je obvezna izdelava študije požarne varnosti, pred izdajo gradbenega dovoljenja pa je potrebna pridobitev požarnega soglasja k projektnim rešitvam. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta zasnova požarne varnosti.

(2) Preprečevanje širjenja požarov na sosednje objekte je zagotovljeno z odmiki objektov od parcel, ki so določeni v grafičnem delu OPPN. V skladu s Tehničnimi smernicami za požarno

varnost v stavbah je zaradi odmikov načrtovane večstanovanjske stavbe v Ue3 potrebno zagotoviti finalno oblogo fasad iz materialov z odzivom na ogenj razreda A1 in A2.

(3) Hidrantno omrežje in lokacije hidrantnih priključkov so določene v grafičnem delu OPPN. Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je za zagotovitev virov vode za gašenje potrebno upoštevati predpise in tehnične normative za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

(4) Dovozi, dostopi ter delovne površine za intervencijska vozila so določeni v grafičnem delu OPPN.

(5) Nosilnost konstrukcije ter širjenje požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje in alarmiranje, naprave za gašenje in dostop gasilcev se določijo v fazi priprave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja ter morebitni drugi ukrepi se določijo v požarni študiji v skladu s predpisi in tehničnimi smernicami za zagotavljanje požarne varnosti v stavbah.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

36. člen (načrt parcelacije)

- (1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN.
- (2) Meje urejevalnih enot so določene v grafičnem delu tega načrta in predstavljajo tudi meje parcel za gradnjo objektov.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

37. člen (etapnost gradnje)

- (1) Etapna gradnja posamičnih stavb v posameznih urejevalnih enotah ni dovoljena. Dovoljena je le etapna gradnja manjših infrastrukturnih objektov (komunalne ureditve, trafo postaja, ipd.), če je takšna gradnja predpogoj za delovanje območja.
- (2) Nov načrtovani objekt v Ue3 se gradi v eni etapi. Hkrati se z gradnjo tega objekta izvedejo s tem OPPN načrtovane gradnje in preureditve v Ue2.

38. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Občina oziroma investitor, po pogodbi o opremljanju, je dolžan zagotoviti gradnjo vseh novih infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje obstoječih in novih objektov v času med in po gradnji ter ustrezne povezave na že zgrajeno infrastrukturo v območju urejanja. V pogodbi o opremljanju se investitorji in Občina lahko dogovorijo, da bo posamezni investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, kot nadomestilo za plačilo komunalnega prispevka. Gradnja infrastrukture na območju urejanja OPPN se lahko izvaja v eni ali več etapah. Za posamezno etapo se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje.
- (2) Investitorji so dolžni izdelati kataster infrastrukture in ga v analogni in digitalni obliki predati upravljavcu, sočasno s predajo infrastrukture v upravljanje.

- (3) Pred pričetkom del mora investitor predvidenega objekta popisati in dokumentirati stanje objektov za katere bi se pri geološkem poročilu izkazalo, da bi načrtovana gradnja lahko vplivala nanje. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati oziroma mora do oškodovancev poravnati nastalo škodo na objektih, ki bi nastala v času gradnje ali bi se pojavila kot posledica po gradnji. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.
- (4) Gradnjo je treba načrtovati tako, da je območje gradbišča omejeno na ureditveno območje, razen za dela, ki so potrebna za prometno in komunalno priključevanje.
- (5) Investitorji izgradnje predvidenih objektov znotraj območja urejanja morajo pred pričetkom gradnje objekta z Občino Sežana, na podlagi programa opremljanja skleniti pogodbo o opremljanju, po kateri se bo zagotavljalo opremljanje zemljišča z infrastrukturo za realizacijo prostorskih ureditev v območju urejanja.
- (6) Investitorji so dolžni iz razloga varnosti, zagotoviti ukrepe pred škodljivim delovanjem voda tudi izven območja urejanja.
- (7) Obveznost investitorjev je izvedba vseh ukrepov za varstvo okolja in normalno rabo načrtovanih objektov.

X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

39. člen

(velikosti dopustnih odstopanj in obvezna vsebina projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN, spremembe gabaritov so možne v okviru določb 2. do 6. odstavka tega člena.
- (2) Odstopanja višinskih gabaritov načrtovanih objektov v ureditvenem območju OPPN je +0,5m. V UE3 je dovoljeno znižanje objektov za 2 etaži.
- (3) Odstopanja tlorisnih gabaritov načrtovane skupne nadstrešnice za odpadke in transformatorske postaje v urejevalni enoti Ue2 je +0,5/-0,5 m.
- (4) Odstopanja tlorisnih gabaritov načrtovanega stanovanjsko poslovnega objekta v urejevalni enoti Ue3 je +0,5/-5,0 m, pri čemer tolerance ne veljajo za severno fasado objekta, ki je določena z gradbeno linijo avtobusne postaje.
- (5) Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov in objektov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končne ureditve posameznega komunalnega voda.

XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

40. člen

(prenehanje veljavnosti prostorskega akta)

(1) Prenehanje veljavnosti OPPN je možno, ko:

- so zgrajene vse stavbe in ureditve;
- je zgrajena vsa gospodarska javna infrastruktura določena s tem načrtom;
- je gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena prenesena v last Občine Sežana in upravljanje upravljavca.

(2) Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, na ureditvenem območju OPPN gradnja novih stavb ni primerna.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

41. člen

(prenehanje veljavnosti)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o ureditvenem načrtu za območje UC 2 – Sežana center 2 v Sežani (Ur. list RS št. 114/2000) v delu, ki se nanaša na ureditveno območje, določeno s tem načrtom.

(2) Postopki, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po določbah aktov, ki jih je ta odlok razveljavil.

42. člen

(hramba in vpogled)

(1) OPPN skupaj s prilogami je na vpogled na Občini Sežana.

43. člen

(začetek veljavnosti)

(1) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in svetovnem spletu.

Številka: _____

Datum: _____

Župan

Davorin Terčon