

**B. OPIS NAČRTOVALSKIH UREDITEV**

Občina Ilirska Bistrica pripravlja občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BA05 - Bač (v nadaljevanju: OPPN).

Območje se nahaja v vasi Bač. Občinski prostorski načrt občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. št. 30/16, 56/17, 47/19 in <sup>8</sup>/<sub>20</sub>; v nadaljevanju: OPN) določa obveznost, da se v tem območju ureja prostor z OPPN.

Razlogi za pripravo OPPN so razvojne potrebe in želje pobudnika po umestitvi stanovanjskega objekta na zemljiščih s parc. št. 1798 in 1807; obe k. o. 2509-Bač. Ker ostali lastniki zemljišč, znotraj enote urejanja prostora BA05, niso izkazali interesa za gradnjo, se OPPN sprejema samo za tisti del območja, kot je to nujno potrebno za izvedbo nameravane gradnje pobudnika.

OPPN za del območja EUP BA05 se bo sprejelo ob vseh predvidenih ukrepih in ureditvah, da ne bo negativnih vplivov na preostali del območja EUP BA05 ter da ne bo onemogočena izvedba OPPN na njenem celotnem območju.

Območje je nepozidano, na SV in JZ robu pa ga oklepata prometnici. V bližini se nahajajo enostanovanjske hiše s pomožnimi objekti in kmetijske površine. Celotno območje obravnave je v zasebni lasti.

**Gospodarska infrastruktura**

**Dovoz:** Območje se priključi na javno pot JP 635 681.

**Vodovod:** Naselje Bač se oskrbuje s pitno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Vse stavbe morajo biti priključene na omrežje javnega vodovodnega sistema, ki se nahaja v bližini območja OPPN.

**Odvajanje padavinskih odpadnih voda:** V bližini območja OPPN poteka javna kanalizacija z ločenim sistemom. V času priprave OPPN, po podatkih upravljavca javne kanalizacije, dimenzije obstoječih cevi meteorne kanalizacije ne prenesejo dodatnih obremenitev s padavinskimi odpadnimi vodami, zato je potrebno vse padavinske vode ponikati na gradbeni parceli investitorja.

**Odvajanje komunalnih odpadnih voda:** V bližini območja OPPN poteka javna kanalizacija z ločenim sistemom. Vsi obstoječi in predvideni objekti morajo biti, v skladu s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja, obvezno priključeni na kanalizacijsko omrežje.

**Komunalni odpadki:** Za ravnanje s komunalnimi odpadki se bo upoštevalo predpise s področja odpadkov ter občinski predpis, ki ureja izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov.

**Elektroenergetsko omrežje:** Priključitev načrtovanih objektov je predvidena v transformatorski postaji TP Bač 3. Od mesta priključitve se bo zgradilo podzemno nizkonapetostno omrežje v cevni kanalizaciji, z ustreznimi betonskimi kabelskimi jaški, z razdelilnimi in merilo priključnimi omaricami.

**Elektronske komunikacije:** Območje se poveže z omrežjem v podzemni izvedbi, s priključitvijo na obstoječi vod.

**Varstva in varovanja**

Obravnavano območje se nahaja na II. vodovarstvenem pasu. V manjšem delu poseže na plazljivo območje (območje zelo majhne, majhne in srednje stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov). Poseže tudi na prispevne površine občutljivih območij zaradi evtrofikacije, nahaja pa se izven poplavnih, erozijsko ogroženih območij, referenčnih odsekov ter vodnih in priobalnih zemljišč.

Območje OPPN sega v dve posebni varstveni območji (Natura 2000): Snežnik-Pivka in Javorniki-Snežnik. Na obravnavanem območju ni enot kulturne dediščine.

Območje ima določeno namensko rabo prostora SKk – površine podeželskega naselja s kmetijami. OPN dovoljuje, da se OPPN izdela tudi za manjše enote znotraj posamezne enote urejanja prostora, v primeru, da se takšna potreba izkaže.

Znotraj območja OPPN se kot osnovne tipe zazidave dovoljuje

- tip avtohtone domačije,
- tip avtohtone domačije z dopolnilno dejavnostjo in
- tip eno- ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe.

Dovoljeni še naslednji dopustni tipi zazidave:

- avtohtone samostojne stavbe, običajno nosilke posameznih funkcij kot npr.: vrtec, gostinska stavba i.p.d.,
- nestanovanjske poslovne, obrtne ali kmetijske prostostoječe stavbe.

Načrt parcelacije v grafičnem delu prikazuje določitev dveh gradbenih parcel. Zemljišče namenjeno gradnji se oblikuje tako, da obsega vse potrebne funkcionalne površine. Smiselno se gradbene parcele orientira tako, da je omogočena izvedba individualnih priključkov na javno pot JP 635 681. Obe parceli sta namenjeni gradnji stavb. Odstopanje od začrtane meje med parcelama, ki sta namenjeni gradnji stavb, je dopustno, vendar mora biti ohranjen koncept delitve na dve gradbeni parceli. V primeru, da je tip zazidave avtohtona domačija, se zemljišče namenjeno gradnji oblikuje tako, da obsega vse potrebne funkcionalne površine in lahko odstopa od predpisa glede priporočene velikosti zemljišča namenjenega gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb.

Gradnja novih objektov je dovoljena na odmiku najmanj 4,0 m od tujih zemljišč in najmanj 8,0 m od tujih stanovanjskih stavb. V soglasju z lastnikom tujega zemljišča oziroma stanovanjske stavbe se nov objekt lahko gradi tudi v manjšem odmiku.

Gradnja novih objektov je dovoljena na odmiku najmanj 6,0 m od roba javne poti JP 635 681, na katero so predvideni individualni cestni priključki.

Stanovanjske stavbe morajo praviloma imeti podolgovat tloris. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovatega tlorisa (L, U in T oblike). Ti volumni ne smejo presegati tretjine volumna osnovnega objekta.

Avtohtone domačije so sestavljene iz glavnega objekta in pomožnih objektov, ki so lahko grajeni v nizu ali med seboj vzporedno glede na daljše stranice stavb, z vmesnim dvoriščem. V primeru rekonstrukcije in funkcionalnih dopolnitev avtohtone domačije se ohranja notranje dvorišče, ki predstavlja prehod med javnim prostorom in zasebnim.

Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K) + P + 1+ 1M, pri čemer je največja višina stavbe 9,50 m. Nadstropno etažo lahko nadomesti mansarda.

**C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE**

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN je seznanitev javnosti s predlaganimi rešitvami. V času javne razgrnitve in obravnave lahko na razgrnjeni osnutek OPPN podajo pripombe in predloge vsi zainteresirani. Pripravljačev prouči pripombe in predloge, dane v času javne razgrnitve in do njih zavzame stališče. Utemeljene pripombe in predlogi bodo smiselno upoštevani pri izdelavi predloga OPPN. Usklajeni predlog bo z odlokom sprejel Občinski svet.

Pripravljalec: OBČINA ILIRSKA BISTRICA  
Bazoviška cesta 14  
6250 Ilirska Bistrica

Izdela: RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p.,  
Cesta 43A  
5270 Ajdovščina



**OBČINSKI PODROBNI  
PROSTORSKI NAČRT  
ZA DEL OBMOČJA EUP BA05 - BAČ**

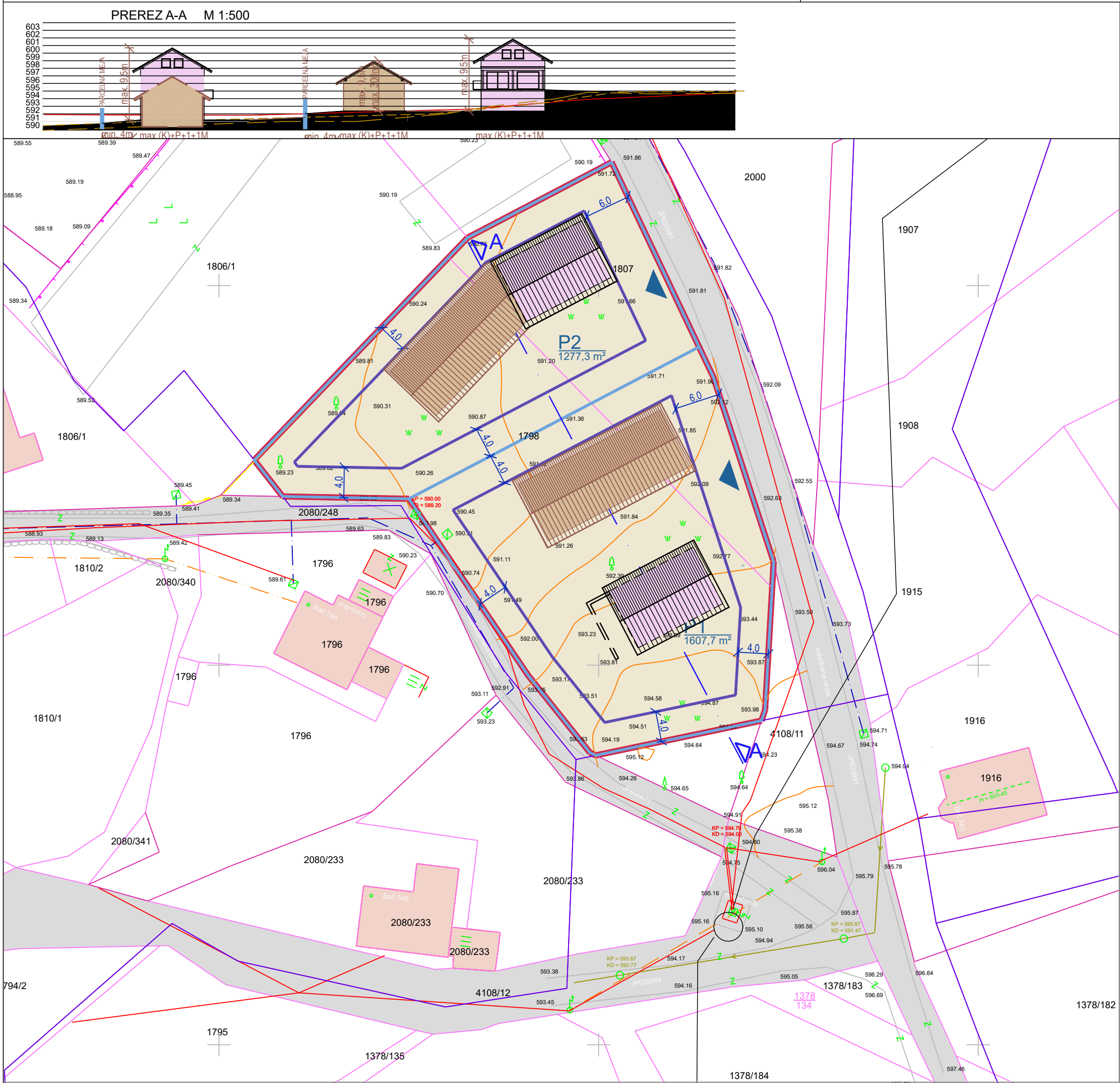
**DOPOLNJEN OSNUTEK**

**POVZETEK  
ZA JAVNOST**

Št. projekta: 21-128-01

ID PA: 4359

Datum: Marec 2026



LEGENDA:

- MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA
- PARCELNE MEJE - UREJENE
- PARCELNE MEJE - DKN
- SUHI ZID
- KANALIZACIJA - METEORNE VODE
- KANALIZACIJA - ODPADNE VODE
- VODOVOD
- ELEKTRIKA - NN PODZEMNA
- ELEKTRIKA - NN NADZEMNA
- ELEKTRIKA - SN PODZEMNA
- PTT, OPTIKA - NADZEMNA
- OGRAJA
- OPORNI ZID
- ZIDANA OGRAJA
- OPTIKA - PODZEMNA
- PLASTNICE

- OBSTOJEČA STAVBA
- PRIMER PREDVIDENE STANOVANJSKE STAVBE
- PRIMER PREDVIDENEGA GOSPODARSKEGA OBJEKTA

- JAVNA POT
- GRADBENA PARCELA
- GRADBENA MEJA

P1  
1607,7 m<sup>2</sup>  
OZNAKA GRADBENE PARCELE  
POVRŠINA GRADBENE PARCELE

STRAN UVOZA NA GRADBENO PARCELO

6.0  
RAZDALJA V METRIH

akt:  
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA BA05 - BAČ

pripravljaivec:  
OBČINA ILIRSKA BISTRICA, Bazoviška cesta 14, II. Bistrica

izdelovalec / odgovorni vodja izdelave:  
RISBA Maja Ambrožič Fučka s. p., Cesta 43A, Ajdovščina  
MAJA AMBROŽIČ FUČKA univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1397

obdelali:  
MAJA AMBROŽIČ FUČKA univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1397  
TANJA KEBE FUČKA univ. dipl. inž. arh.

vsebina prikaza:  
**ZAZIDALNA SITUACIJA**

datum:  
november 2025

merilo:  
**1:500**

št. lista:  
**4**