



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 350-5/2019

Datum: 22. 6. 2020

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini – seznanitev

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

7. točka 14. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da se Občinski svet Občine Ajdovščina na 14. redni seji dne 2. 7. 2020 seznaní in obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini:

Osnutek

Na podlagi 115., 119. in 123. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ____ redni seji dne ____ sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se, na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini (Ur. l. RS, št. 79/19), sprejme občinski podrobni prostorskega načrt za območje zaselka Strane na Planini (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelalo podjetje KREADOM d.o.o. arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, pod številko 8/2020 in pod identifikacijsko številko Ministrstva za okolje in prostor 1504.

2. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se določa ureditveno območje, funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih objektov in površin, zasnovo projektnih rešitev prometne energetske, vodovodne infrastrukture, infrastrukture za odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter telekomunikacijskega omrežja, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, roke za izvedbo, obveznosti investitorjev in izvajalcev, usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta ter nadzor nad izvajanjem tega odloka.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v OPPN, ki je sestavni del tega odloka, in obsega:

I. Tekstualni del OPPN:

1. Opis prostorske ureditve,
2. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede gradnje in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
3. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
4. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave,
5. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varnost pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
6. Etapnost izvedbe prostorske ureditve in drugi pogoji za izvajanje OPPN,
7. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

II. Kartografski del OPPN:

I. Načrt namenske rabe prostora:

1. Izsek iz kartografskega dela Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 96/04) (list 1)
2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem (list 2)
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji (list 3)
4. Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4)
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - širše območje (list 5)
6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (list 6)
7. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave (list 7)
8. Načrt parcelacije (list 8)

III. Smernice nosilcev urejanja prostora

(3) Postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bil izveden, na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-375/2019/8 z dne 16. 4. 2020.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(funkcija ureditvenega območja)

Ureditveno območje OPPN obsega:

- površino, na katerih so načrtovani eno in dvostanovanjski objekti ter spremljajoči objekti s pripadajočo zunanjo ureditvijo;
- območje rekonstruiranega odseka občinske ceste;
- površine, po katerih poteka gospodarska javna infrastruktura, potrebna za nemoteno funkcioniranje območja.

4. člen

(obseg ureditvenega območja)

(1) Meja ureditvenega območja OPPN poteka po vzhodnem robu parcel številka 1220/5 in 1220/11, severnem robu parcel št. 1220/5, 1220/6 in 1220/67, po zahodnem robu parcel številka 1220/6 in 1220/10 in po južnem robu parcel številka 1220/10, 1220/11 in 1220/67, vse k. o. 2399 Planina, in je razvidna grafične priloge št. 2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem. Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema površino 19 509 m².

(2) Izven ureditvenega območja OPPN so predvideni trajni posegi zaradi ureditve prometnih površin ter izvedbe elektroenergetskega, telekomunikacijskega in vodovodnega priključka:

- Rekonstrukcija priključka nekategorizirane javne ceste na parceli št. 1220/67 k.o. 2399 Planina na kategorizirano lokalno cesto LC 001 120 Dolenje – Planina in izgradnja dovozne ceste do območja urejanja po parcelah št. 1220/15, 1220/16 in 1220/29, vse k. o. 2399 Planina.
- Izgradnja elektroenergetskega SN napajalnega kablovoda iz zaselka Štrancarji (stanovanjska hiša Planina 8) od parcele številka 1157/3 k.o. Planina, v lokalni cesti z začetkom na parceli številka 2161/28 do parcele številka 2161/26, obe k.

o. 2399 Planina in dalje po parcelah številka 1220/15, 1220/16 in 1220/29, vse k. o. 2399 Planina, ter postavitev transformatorske postaje TP Strane.

- Izgradnja telekomunikacijskega kablovođa iz zaselka Štrancarji (stanovanjska hiša Planina 8) od parcele številka 1157/3 k. o. 2399 Planina, v lokalni cesti z začetkom na parceli številka 2161/28 do parcele številka 2161/26, obe k. o. 2399 Planina in dalje po parcelah številka 1220/15, 1220/16 in 1220/29, vse k. o. 2399 Planina.
- izgradnja oskrbovalnega vodovoda s priključitvijo na nov oskrbovalni vodovod od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane iz obstoječega rekonstruiranega vodohrana Boršt v javni poti na parceli številka 2161/28 k. o. 2399 Planina in dalje po parcelah številka 1220/15, 1220/16 in 1220/29, vse k. o. 2399 Planina, do ureditvenega območja.
- Rekonstrukcija priključka in odcepa nekategorizirane javne ceste na parceli št. 1220/29 k. o. 2399 Planina na jugozahodnem delu območja urejanja po parceli številka 1220/10 k. o. 2399 Planina.

(3) Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje z dne 16. 5. 2020.

5. člen (lokacija)

Območje pozidave predstavlja valovito rahlo razgibano ravan vrh strmega pobočja naselja Dolenje v kulturni krajini, v kateri se izmenjujejo valoviti reliefni travniki z živicami in gozdnimi strminami. Prometno se območje navezuje na lokalno cesto LC 001 121 Dolenje–Planina in je od priključka na hitro cesto H4 Ajdovščina–Ljubljana oddaljeno 4 km.

6. člen (zasnova pozidave)

Območje urejanja prostora je po namenski rabi opredeljeno kot območje stanovanj, ki je namenjeno stanovanjski gradnji s spremljajočimi dejavnostmi. Na območju OPPN je predvidenih 23 gradbenih parcel velikosti 500 – 700 m² (razen gradbene parcele št. 7) za gradnjo 23 prostostoječih individualnih eno ali dvodružinskih stanovanjskih stavb, ter parcele grajenega javnega dobra za izvedbo gospodarske javne infrastrukture, krajinskih elementov zaselka in javnih skupnostnih prostorov, sklano z grafično prilogo št. 7 Načrt parcelacije. Gradbena parcela št. 7 je po velikosti nekoliko večja in s tem omogoča boljšo orientacijo objekta ter ohranja bolj tipično vaško ulico.

7. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

Na ureditvenem območju OPPN so poleg bivanja dopustne kmetijske in predelovalne dejavnosti.

8. člen (vrste dopustnih objektov)

(1) Dopustni objekti na območju OPPN so:

Iz razreda I STAVBE

- 1110 Enostanovanjske stavbe
- 1121 Dvostanovanjske stavbe
- 1242 garažne stavbe

– 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, vendar od teh le nadstrešnice
Iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Samostojna parkirišča
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

Iz razreda 3 DRUGI GRADBENI POSEGI

- 3111 Trajno reliefno preoblikovanje terena
- 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

(2) Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so:

- Pomožni objekti v javni rabi,
- Ograja: višine največ 1,8 m,
- Podporni zid,
- Rezervoar: samo vkopan ali zasut,
- Vodnjak,
- Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- Samostojno parkirišče,
- Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne,
- Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- Pomožni komunalni objekti,
- Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(3) Na gradbenih parcelah, namenjenih za stanovanjsko gradnjo, je dopustno graditi enostanovanjsko stavbo kot nezahtevni objekt le kot dopolnitev obstoječemu stanovanjskemu objektu.

9. člen (načrt parcelacije)

Parcelacija zemljišč je prikazana v grafični prilogi Načrt parcelacije (list 8). Mejne točke robnih parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu. Vir podatkov je Elaborat geodetske izmere, ki ga je izdelalo podjetje Žolnir d.o.o. iz Šempetra pri Gorici.

10. člen (regulacijski elementi)

(1) Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:

- gradbena meja (GM) omejuje površino, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost. Stanovanjski objekti (nove gradnje in prizidave) se lahko gradijo samo v območju znotraj gradbenih mej, skladno z grafično prilogo Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4). Podzemni deli stavbe lahko segajo čez gradbeno mejo. Dovoljeni so manjši zamiki fasade ali delov fasade od gradbene linije.

- gradbena linija (GL) je določena z odmikom linije fasad od javnih površin, na katero morajo biti vsaj z enim robom postavljeni objekti. Gradbene linije so od roba cestišča odmaknjene 4,0 m. Podzemni deli stavbe lahko segajo čez gradbeno linijo. Dovoljeni so manjši zamiki fasade ali delov fasade od gradbene linije.

(2) Regulacijski elementi so razvidni iz grafične priloge Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4).

11. člen (arhitekturno oblikovanje)

(1) Načrtuje se gradnja 23 prostostojećih enodružinskih eno ali dvostanovanjskih hiš, gospodarske javne infrastrukture, krajinskih elementov zaselka ter javnih skupnostnih prostorov. Dopustna je tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe prebivalcev v območju dispozicije ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za skupne potrebe prebivalcev območja in lokalne skupnosti.

(2) Dovoljena je graditev visokopritličnih in enonadstropnih objektov (max. višina je P+1+M) s tem, da se njihova velikost prilagodi vertikalnim in horizontalnim gabaritom zazidave v obravnavanem območju ter režimom tipologije, v katero je to uvrščeno. Višina kolenčnega zidu nad zadnjo etažo v podstrešju ali mansardi je lahko največ 1,4 m, pri čemer se upošteva skupna višina zidu, kapne lege in strešne konstrukcije. Dovoljene so podkletitve objektov.

(3) Tloris stanovanjske stavbe je podolgovat, z razmerjem osnovnih stranic tlorisa najmanj 1 : 1,5, razen pri strnjenih stavbah v nizu, kjer navedeno razmerje ni pogoj.

(4) Višinska kota pritličja pri vhodu je maksimalno 0,5 m nad terenom in ne sme presegati najnižje kote na stiku cestišča z gradbeno parcelo za več kot 0,5 m. Maksimalna vidna višina objekta nad terenom z zahodne strani gradbene parcele je 8,5 m. V višino stavbe se ne štejejo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.

(5) Razporeditev in orientacija stavb mora smiselno upoštevati predlog pozidave prikazan v grafični prilogi Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4). Zasnova stavbe s potekom strešnega slemena naj se čimbolj prilagodi obstoječim reliefnim danostim. Strehe stanovanjskih stavb so pretežno simetrične dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Sleme mora potekati v smeri niza hiš, vzporedno z ulico oziroma pri samostojnem objektu v smeri daljše stranice objekta. Strešine osnovne strehe morajo imeti enak naklon, drugačen naklon je dopusten nad arhitekturnimi elementi in na nestanovanjskih objektih. Ravna streha je dopustna na pomožnih delih objekta do velikosti 30% tlorisa osnovnega objekta. Strehe pomožnih objektov so lahko tudi enokapne ali ravne. Maksimalni naklon strešin je 20-25°. Kritina dvokapne strehe je korčna ali podobna kritina z drobno teksturo v naravnih odtenkih opečnato rdeče barve.

(6) Fasade objektov so v svetlih zemeljskih pastelnih tonih. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 30% površine posamezne fasade. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

12. člen (lega in odmiki)

(1) Razporeditev in orientacija stavb mora smiselno upoštevati primer nove pozidave prikazanih v grafični prilogi Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4).

(2) Stanovanjski objekti morajo biti odmaknjeni najmanj 4,0 m od sosednjih zemljišč in najmanj 6,0 m od sosednjih stanovanjskih objektov, pri čemer se odmik meri med

tlorisnimi projekcijami najbolj izpostavljenih delov objekta. Izjemoma je na gradbenih parcelah P7 in P8 dopusten manjši odmik od sosednjih gradbenih parcel, namenjenih stanovanjski pozidavi, ki znaša 2,0 m.

(3) Določbe glede potrebnega odmika iz prejšnjega odstavka ne veljajo, v primeru:

- gradnje ograj, mejnih zidov višine do 0,5 m nad terenom, podpornih zidov, tlakovanja, prometne in komunalne infrastrukture ter za gradnjo pod obstoječim nivojem zemljišča;
- gradnje ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov višine do 3,0 m, kjer je odmik najmanj 2,0 m od tujega zemljišča.

(4) V soglasju z lastnikom tujega zemljišča oziroma stanovanjskega objekta se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku, kot je določeno v drugem odstavku tega člena.

(5) Vsi objekti razen ograj, podpornih zidov, talnih in podzemnih gradenj morajo biti od roba cestišča odmaknjeni minimalno 4,0 m. Ograje in podporni zidovi morajo biti odmaknjeni od roba cestišča oziroma cestnega telesa minimalno 0,5 m.

13. člen

(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

(1) Največja stopnja zazidanosti gradbene parcele se lahko doseže le v primeru, ko so izpolnjeni tudi vsi drugi pogoji: zadostno število parkirnih mest, ustrezne manipulacijske površine ob objektu, predpisani odmiki od sosednjih zemljišč in drugi pogoji, predpisani s tem odlokom.

(2) Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, je opredeljena s faktorjem zazidanosti (FZ), ki znaša 0,3.

14. člen

(opis načrtovane ureditve zunanjih površin)

(1) Na območju se uredi skupnostne prostore za srečevanje, druženje in druge aktivnosti prebivalcev obravnavanega območja ter širšega območja Planine, ki je namenjen ureditvi odprtih, zelenih ali grajenih skupnih prostorov.

(2) Skupnostni prostor v osrednjem delu območja urejanja se uredi kot odprta zelena površina za prebivalce z možnostjo ureditve zbiralnika (vodnjaka) za meteorne vode, ki bo zmanjšal obremenitev območja z meteorno vodo in služil za dodatno zagotavljanje požarne vode. V času gradnje lahko skupnostni prostor služi kot začasna deponija gradbenega materiala.

(3) Na severozahodnem delu območja urejanja je predviden skupnostni prostor za čistilno napravo, ponikovalnice, ekološki otok ter parkirišča za obiskovalce. Dopusča se možnost kasnejše ureditve otroškega igrišča.

(4) Na vzhodnem delu območja se ob dostopni cesti umesti transformatorsko postajo in parkirišča za obiskovalce.

(5) Pešpot na jugozahodnem delu območja povezuje notranjo cesto z obstoječo javno poljsko potjo (parcela št. 1220/29 k. o. 2399 Planina). Ob poti se uredi enojni enostranski drevored. Potrebno zagotoviti možnost dostopa s kmetijsko mehanizacijo do obdelovalnih površin.

(6) Na severnem delu območja se dostopna pot višinsko prilagodi in zaključi z uvozom na parcelo št. 1220/3 k. o. 2399 Planina.

(7) Pri ureditvi zunanjih zelenih površin se v največji možni meri ohrani pas obstoječih dreves oziroma se zasadi avtohtone rastlinske vrste, ob cestnem robu pa se uredi travnato brežino. Pešpoti so utrjene, asfaltirane ali tlakovane.

(8) Višinske razlike se premoščajo s travnatimi brežinami ali podpornimi zidovi. Podporni zidovi so višine največ 1,80 m. Pri premoščanju večjih višinskih razlik se

podporni zidovi izvedejo kaskadno z razmakom med podpornimi zidovi vsaj 1,00 m. Podporni zidovi morajo biti obloženi s kamnito oblogo ali izvedeni iz masivnega kamna.

(9) Parkirišča iz 3. in 4. točke tega člena so ozelenjena, tako da je zagotovljeno senčenje, blaženje klimatskih vplivov ter zmanjšanje odtoka meteornih vod. Za zagotavljanje preglednosti in varnosti se uporabi drevesa s krošnjo minimalno 2,5 m od tal.

(10) Na vsaki gradbeni parceli se posadi najmanj en visokorasel listavec.

(11) Vz dolž severnega roba gradbenih parcel P15 in P22 se oblikuje zelena poteza ob prečni cesti. Uporabijo se predvsem visokorasli listavci in grmovnice. Tujerodne rastlinske vrste niso dopustne.

15. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Obstoječi objekti po tem odloku so vsi objekti, ki so v času trajanja občinskega podrobnega prostorskega načrta dograjeni v skladu z določili tega odloka. Na vseh obstoječih objektih so dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela ter dela v javno korist. Dovoljene so tudi rekonstrukcije, dozidave in nadzidave v okviru gabaritov in pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje v območju OPPN.

(2) Dopustne so tudi rušitve vseh obstoječih objektov. Po odstranitvi obstoječih objektov se lahko na njihovem mestu postavi nov objekt pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v območju OPPN.

III. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen

(skupne določbe)

(1) Gospodarska javna infrastruktura je prikazana v grafičnih prilogah Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – širše območje (list 5) in Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (list 6). Gospodarska javna infrastruktura se locira v območju javnih površin z izjemo javne kanalizacije, ko je zaradi višin terena ustrežnejši potek izven območja javne površine.

(2) Projektiranje in gradnja komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih naprav in objektov ter cestne infrastrukture se bo izvedlo v skladu s pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav.

17. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Območje OPPN se prometno priključuje na kategorizirano lokalno cesto LC 001 120 Dolenje - Planina. Priključek na to cesto je potrebno izvesti tako, da se zagotovi preglednostni trikotnik za priključitev neprednostne ceste na prednostno.

(2) Javna cesta in hodniki za pešce se izvedejo na javni površini. Cesta mora omogočati dvosmeren promet.

(3) Prosti profil dostopne ceste v širino meri 7,50 m (vozišče - 2 x 2,75m + hodnik za pešce - 1 x 1,2 m + utrjena bankina - 1 x 0,75 m). Širina vozišča je vsaj 4,5 m z betonskim povoznim robnikom.

(4) Prosti profil notranje ceste v naselju meri 6,5 m (vozišče – 5m + bankine – 2 x 0,75m). Cesta mora omogočati dvosmeren promet zaradi razporeditve gradbenih parcel in ker služi za dostop do kmetijskih zemljišč na JZ delu območja.

(5) Stranska cesta na JZ delu območja meri 3m in služi kot povezava med notranjo cesto in obstoječo javno poljsko potjo.

(6) Odtekanje vode s ceste se z novimi priključki ne sme ovirati. Priključki morajo biti urejeni tako, da se prepreči odtok površinskih voda na vozišče javne ceste.

(7) Zasebni priključki morajo biti urejeni tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno.

(8) Parkirne površine za potrebe stanovalcev in njihovih obiskovalcev se mora zagotoviti znotraj gradbenih parcel. Dodatne parkirne površine namenjene javnemu parkiranju so zagotovljene na parkirišču ob skupnostnem prostoru.

(9) Na prometnih površinah so predvideni dvostranski ali enostranski hodniki za pešce širine 1,2 m v kombinaciji z utrjenimi bankinami. Vse površine namenjene pešcem so tlakovane oziroma asfaltirane.

18. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Izvede se vodovodno omrežje za oskrbo novega zaselka (s sanitarno in požarno vodo) s priključitvijo na nov oskrbovalni vodovod od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane iz obstoječega rekonstruiranega vodohrana Boršt. Vodohran ima trenutno premajhno akumulacijo, zato se za nemoteno oskrbo novega zaselka vodohran dogradi iz obstoječih 50 m³ na 100 m³ akumulacije.

(2) Rekonstruira se oskrbovalni vodovod PE90 od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji v dolžini cca 560 m ter zgradi nov oskrbovalni vodovod od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane v dolžini cca 520 m.

(3) Predvidi se izgradnja priključka za morebitno širitev zaselka ter izgradnja vodovodnih priključkov posameznih objektov ter oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami.

(4) Požarna zaščita predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in z ustreznim številom hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s (cev DN100).

(5) Odmik objektov od javne vodovodne linije je minimalno 2,0 m.

(6) Pred začetkom posegov v prostor je potrebno zakoličiti obstoječe vode.

(7) Po izgradnji novega javnega vodovoda ali druge infrastrukture v varovalnem pasu vodovoda je potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti in digitalni posnetek dostaviti upravljavcu javnega vodovoda.

19. člen

(odvajanje onesnaženih voda)

(1) Izvede se ločeno javno kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih padavinskih in odvod odpadnih fekalnih voda.

(2) Trase javne kanalizacije, ki potekajo preko zasebnih parcel morajo imeti urejeno služnost, ki zagotavlja dostop za vzdrževanje javne kanalizacije.

(3) Meteorne vode iz utrjenih javnih zunanjih površin (cestne, parkirne, pohodne) se odvaja v javno meteorno kanalizacijsko omrežje. Vode se zajema s cestnimi požiralniki in kanaletami, vodi se jih v kanalizacijo ter nato v posamezne ponikovalnice. Pred ponikanjem se vgradi lovilce olj in maščob.

(4) Fekalne vode iz gradbenih parcel se preko priključkov stekajo v javno fekalno kanalizacijo ter nato v čistilno napravo kapacitete 70 PE (140 m³). Priporočljiva je rastlinska izvedba. Očiščena komunalna odpadna voda se nato ponika.

(5) Meteorne vode iz gradbenih parcel (utrjenih zunanjih površin in streh) se najprej prestreza v zadrževalnikih za potrebe posamezne zazidalne enote. Viške vode se preko

priključkov odvaja v javno meteorno kanalizacijsko omrežje ter nato v posamezne ponikovalnice.

20. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja ureditvenega območja zaselka Strane je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo TP Strane, ki bo locirana znotraj območja novega zaselka, in sicer ob njegovem vzhodnem robu. Novopredvideni SN 20 kV napajalni kablovod za napajanje nove TP Strane se preko ločilnika na zadnjem SN drogu pred obstoječo transformatorsko postajo TP Štrancarji 2 priključuje na obstoječo SN omrežje.

(2) Na odcepu za morebitno nadaljnjo širitev zaselka (cca 10 prostostoječih enodružinskih hiš) se predvidi izvedba kabelskega jaška in kabelska kanalizacija.

(3) Znotraj območja novega zaselka se predvidi izgradnja NN kabelskega omrežja za potrebe napajanja merilno priključnih omar PMO posameznih objektov. Vse PMO omare bodo napajane iz nove TP Strane.

(4) Omrežje infrastrukture se izvede v podzemni izvedbi.

(5) Javna razsvetljava se bo napajala iz JR polja v TP Strane. Za primarne ulice se predvidi javna razsvetljava na stebrih, za sekundarne ulice pa je predvidena dekorativna razsvetljava.

21. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Telekomunikacijsko omrežje za potrebe novega zaselka se izvede od obstoječe stanovanjske hiše Planina 8 (Štrancarji), kjer se naveže na obstoječe TK omrežje.

(2) Na odcepu za morebitno nadaljnjo širitev zaselka (cca. 10 prostostoječih enodružinskih hiš) se predvidi izvedba kabelskega jaška.

22. člen
(komunalni odpadki)

Za potrebe stanovanjske soseske se izvede en ekološki otok ustrezne velikosti za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, zgrajen v skladu z navodili upravljalca ravnanja s komunalnimi odpadki.

IV. REŠITVE, UKREPI IN USMERITVE ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

23. člen
(varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni objektov in območij varovane ali zavarovane kulturne dediščine.

24. člen
(varstvo območij ohranjanja narave)

(1) Na obravnavanem območju ni varovanih ali zavarovanih območij ohranjanja narave: naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

(2) Pri načrtovanju zunanje razsvetljave naj se, zaradi zmanjšanja negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja živalskih

vrst, načrtuje uporaba takih svetilk, ki onemogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetlujejo neba ali širše okolice. Pri načrtovanju razsvetljave na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. V čim večji možni meri naj se ohranja mejica, ki poteka po zahodnem robu parcel št. 1220/6 in 1220/10, obe k. o. 2399 Planina.

25. člen (zrak)

(1) Med gradnjo je potrebno vlažiti sipke materiale in nezaščitene površine ter preprečevati raznašanje materialov z gradbišča. Upoštevati je potrebno predpise, ki urejajo emisije za gradbeno mehanizacijo in transportna sredstva.

(2) Pri obratovanju se za ogrevanje objektov primarno uporabljajo energenti z visoko stopnjo zgorevanja, prouči naj se možnost uporabe alternativnih virov energije.

(3) Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno in prisilno, pri čemer je potrebno zagotoviti odvod dimnih plinov na strehe ali terase objektov.

26. člen (tla)

(1) Med gradnjo se v primeru razlitja nevarnih snovi izvedejo sanacijski ukrepi s takojšnjim izkopom onesnažene zemljine in njenim deponiranjem na ustrezno lokacijo. Vse degradirane in ranjene površine je treba po končani gradnji sonaravno zasuti, prekriti s plodno zemljo in zatraviti.

(2) Pri obratovanju bodo odpadne vode z območja odvedene v ločenem sistemu in bodo pred izpustom v ponikanje predhodno očiščene na biološki čistilni napravi in v lovilcih olj in maščob.

(3) V primeru deponiranja izkopnega materiala na skupno deponijo:

- zemljo/prst je treba deponirati ločeno,
- zavarovati lokacijo,
- izvesti posebne preventivne tehnične ukrepe za preprečitev prašenja in odnašanja s tem, da se zemljino pokrije in tako v času skladiščenja zaščiti pred zunanjimi vplivi,
- deponirani material lahko na deponiji ostane največ 1 leto.

(4) Odvečni odkopni gradbeni material se ne sme odlagati na sosednja območja, razen če ima investitor dogovor z lastnikom teh zemljišč. Tovorna vozila med gradnjo ne smejo voziti ali obračati na sosednjih površinah, razen če obstaja dogovor z lastniki teh zemljišč. V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja.

27. člen (varstvo kmetijskih površin)

Med gradnjo je treba plodno zemljo odstraniti in ustrezno deponirati. Vse dovozne poti do kmetijskih zemljišč je treba po opravljenih delih vzpostaviti v prvotno stanje, prekinjene poti pa nadomestiti z novim potekom tras.

28. člen (varstvo voda)

(1) Med gradnjo je treba preprečiti izlitje in spiranje goriv, maziv in drugih strupenih snovi v površinske vode in podtalnico. Gradnja naj poteka v suhem vremenu oziroma v obdobju, v katerem je pričakovati manj padavin.

(2) Izvesti je treba vse tehnične ukrepe za preprečevanje onesnaženja podtalnice, vse objekte in naprave, ki so temu namenjene je treba redno čistiti in vzdrževati. Zaščitni ukrepi se predvidijo v fazi pridobivanja dovoljenj za gradnjo.

29. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN se razvršča v stanovanjsko območje, kjer velja III. stopnja varstva pred hrupom.

(2) Med gradnjo je treba upoštevati ukrepe za preprečevanje prekomerne obremenitve okolja s hrupom.

(3) Vsi gradbeni stroji in naprave morajo biti tehnično brezhibni in morajo ustrezati normam glede dovoljenih ravni zvočne moči, v skladu s pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem.

(4) Upoštevati je treba časovno omejitev za izvajanje gradbenih del, skladno z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju, gradbišče je potrebno zaščititi s primerno visoko ograjo, ki bo dušila hrup delovnih strojev.

30. člen (varstvo vidne krajine)

(1) Območje OPPN je del vizualno visoko kakovostne kulturne krajine, z jasno izraženo identiteto. Krajinsko strukturo opredeljuje relief (naravni in delno terasiran), raba tal, gozdni rob, parcelacija, grmovne in drevesne živice ter antropogeni gradniki (zlasti suhozidi, oporni zidovi in druge kamnite zložbe).

(2) Zasnova naselbine v območju OPPN naj s svojo strukturo, razmerjem med grajenimi volumni in odprtim prostorom upošteva krajinsko zgradbo in značilnosti prostora. Zasnova naselja naj ne vnaša izrazitih dominant ali prostoru tujih struktur. S svojo zasnovo in oblikovanjem naj ohranja ali celo nadgrajuje identiteto širšega območja.

(3) Gozdni rob na slemenu naj se ohrani, višinsko umeščanje zgradb naj sledi reliefu, krajinsko arhitekturni gradniki naj izhajajo iz lokalne kulturne in naravne dediščine.

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARNOST PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja, odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov, prometne površine za intervencijska vozila in vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Zaselek Stane je dostopen z lokalne ceste Dolenje–Planina. V okviru funkcionalnih površin gradbenih parcel so zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter za razvitje gasilske tehnike.

(3) Zagotoviti je treba potrebne odmike med objekti oziroma ustrezne gradbeno tehnične rešitve objektov zaradi omejevanja širjenja ognja ob požaru.

(4) Do vseh načrtovanih objektov je zagotovljen dostop z intervencijskimi vozili. Predvidena je izgradnja vodovoda za potrebe požarne vode z ustreznim številom nadzemnih hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

33. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) Predvidene posege se lahko izvede v eni etapi ali v ločenih etapah. Vsaka izmed prostorskih enot lahko predstavlja samostojno gradbeno fazo. Posamezne etape niso časovno soodvisne, razen pogoja, da se vse pripadajoče komunalne ureditve izvedejo sočasno. Posamezne objekte znotraj etap je mogoče graditi tudi ločeno.

(2) Pred začetkom gradnje na območju OPPN se:

- izvede parcelacija za zagotovitev javnih površin in gradbenih parcel,
- izdelava se načrt gospodarske javne infrastrukture.

VI. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

34. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustna so odstopanja od zasnove gospodarske javne infrastrukture, če gre za tehnične rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika oz. da načrtovana gradnja ni izvedljiva z zemljiško pravnih vidikov.

(2) Dopustna so odstopanja od parcelacije med posameznimi parcelami in mejami.

(3) Pri določanju višinske kote objekta so dopustna odstopanja do ± 50 cm pod pogojem, da višinska kota pritličja objekta in dovoz ne vplivata na varnost cestnega prometa. Dopustna so odstopanja od višinske regulacije terena v smislu zagotavljanja bolj funkcionalne in gospodarnije gradnje ter v smislu prilagoditvam geomehanskim karakteristikam terena $\pm 1,0$ m.

(4) Dopustna so odstopanja preko gradbene linije v primeru:

- gradbenih elementov, kot so napušči, venci in deli stavbnega pohištva, ki ne segajo več kot 1,0 m izven gradbene linije;
- energetske ali statične sanacije, ko se na obstoječo fasado doda nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,3 m izven obstoječe fasade oziroma gradbene linije in ne ovirajo uporabe javnega prostora;

(5) Vsa dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, ki se nanašajo na vrste dopustnih objektov na območju, so možna na podlagi soglasja pristojnega odbora občinskega sveta.

VII. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE

35. člen

(roki za izvedbo prostorske ureditve)

(1) Gradbena dovoljenja za gradnjo gospodarske javne infrastrukture za potrebe opremljanja zemljišč za gradnjo v območju OPPN se lahko začnejo izdajati z dnem uveljavitve tega odloka.

(2) Pred začetkom izdaje gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb mora biti izvedena parcelacija zemljišč, skladno z grafično prilogo št. 7: Načrt parcelacije in pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo gospodarske javne infrastrukture za potrebe opremljanja zemljišč za gradnjo.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

36. člen

(organizacija gradbišč)

(1) Gradbišče je treba organizirati tako, da gradbiščna baza ni locirana v neposredni bližini naselja ali drugih varovanih območij. Gradbišča je treba zavarovati tako, da se zagotovi varnost in nemotena raba sosednjih objektov in zemljišč.

(2) Transportne poti morajo potekati po obstoječih cestah in poteh, manipulativne površine v času gradnje so lahko v ureditvenem območju in na zemljiščih, ki nanj mejijo.

(3) Med izvajanjem del mora investitor zagotoviti spremljanje in nadzor stanja na gradbišču.

37. člen (dodatne obveznosti)

Poleg obveznosti, navedenih v predhodnih členih tega odloka, so obveznosti investitorjev in izvajalcev še naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih, energetskih, telekomunikacijskih objektov in naprav ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- zagotoviti ali nadomestiti je treba dostope in dovoze do obstoječih objektov in zemljišč;
- promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da ne bo prihajalo do zastojev;
- zaradi varnosti prometa je treba izkopne jarke označiti in zavarovati, še posebno v nočnem času;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni, energetski in telekomunikacijski oskrbi, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po dokončani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- po izgradnji je treba na območjih gradbišč in začasnih deponij vzpostaviti prvotno stanje;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje.

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

38. člen (usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Po prenehanju veljavnosti OPPN so na zgrajenih objektih dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela ter dela v javno korist, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, rušitve objektov ter novogradnje na mestu porušениh objektov.

X. NADZOR

39. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo gradbeni inšpektorji.

XI. KONČNE DOLOČBE

40. člen

OPPN je stalno na vpogled na Občini Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

41. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini (Ur. l. RS, št. 80/09).

42. člen

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

Številka: 350-5/19

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

POROČILO ODBORA K 7. TOČKI:

Na 14. seji dne 17. 6. 2020 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini in se seznanil s predlaganim besedilom odloka, zato predlaga, da ga občinski svet obravnava in se z njim seznani.

Kazimir Čebon, l. r.
predsednik odbora

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

a. Med cilji prostorskega razvoja občine je, po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 96/04), navedena usklajena namenska raba prostora in smotrna porazdelitev dejavnosti za učinkovit in stabilen razvoj občine ter razvoj naselij na površine, ki so manj primerne za kmetijstvo in druge vitalne rabe ter obenem

zahtevajo nižja vlaganja v gospodarsko infrastrukturo. Za uresničitev razvojnih ciljev bo občina zagotavljala opremljanje stavbnih zemljišč.

b. Na območju velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini (Ur. l. RS, št. 80/09, v nadaljevanju: OPPN).

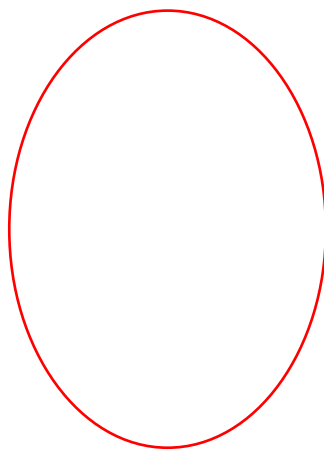
c. 123. člen Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) določa, da se vse spremembe in dopolnitve prostorsko izvedbenih aktov pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo. Postopek sprememb in dopolnitev OPPN se je pričel na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini (Ur. l. RS, št. 79/19). Načrtovane spremembe in dopolnitve predvidene pozidave pa so tako obsežne, da je potrebno sprejeti nov odlok.

101. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 30/15) se prostorske akte, za katere je z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, določen postopek, ki zagotavlja sodelovanje občanov pri oblikovanju njihove vsebine, sprejme svet z odlokom v eni obravnavi. Svet se pred to obravnavo z osnutki takšnih prostorskih aktov seznanja in o njih razpravlja v okviru njihove javne razgrnitve, pri čemer člani sveta lahko podajo svoje pripombe in predloge.

V mapi »OPP N Strane« je dostopno gradivo: dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini in Elaborat ekonomike.

2. Razlogi za sprejem in cilji:

Obraavnano območje leži v poselitvenem območju naselja Planina in je opredeljeno kot stavbno zemljišče z oznako PL10 za namen stanovanjske pozidave. Obravnano območje obsega parcele št. 1220/5, 1220/6, 1220/10, 1220/11, 1220/15, 1220/16, 1220/29 in 1220/67, vse k. o. Planina, in meri 1,95 ha.



Slika: Območje OPPN Planina Strane

OPP N je bil sprejet na podlagi pobude zasebnega investitorja Planina Progres d.o.o., Lokavška cesta 7, 5270 Ajdovščina. Predvidena je bila izgradnja večstanovanjskih objektov v 6 sklopih z 52 stanovanji, vendar investitor z investicijo zaradi krize v gradbeništvu ni nadaljeval.

Občina Ajdovščina je z nakupom uspela pridobiti nezazidana stavbna zemljišča, na katerih načrtuje izgradnjo individualnih stanovanjskih hiš. Načrtovana rešitev iz OPPN ne ustreza nameravani investiciji občine, zato je pristopila k spremembam in dopolnitvam OPPN.

Načrtuje se gradnja 23 prostostoječih enodružinskih eno ali dvostanovanjskih hiš, gospodarske javne infrastrukture, krajinskih elementov zaselka ter javnih skupnostnih prostorov. Dopustna je tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe prebivalcev ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za skupne potrebe prebivalcev območja ali lokalne skupnosti.

Besedilo odloka je razdeljeno na poglavja z naslednjimi vsebinami:

- V splošnih določbah se opredeljujeta predmet in vsebina odloka;
- V opisu prostorske ureditve se določajo funkcija ureditvenega območja, obseg ureditvenega območja, lokacija, zasnova pozidave, vrste dopustnih dejavnosti, vrste dopustnih objektov, načrt parcelacije, regulacijski elementi, arhitekturno oblikovanje, lega in odmiki, stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, opis načrtovane ureditve zelenih površin in usmeritve glede posegov na obstoječih objektih.
- V zasnovi projektih rešitev in pogojev glede gradnje in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro so navedene skupne določbe ter pogoji za prometno urejanje, vodovodno omrežje, odvajanje onesnaženih voda, elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje in za ravnanje s komunalni odpadki.
- V rešitvah, ukrepih in usmeritvah za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin se določajo pogoji glede varstva kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, zraka, tal, kmetijskih površin, voda, varstvo pred hrupom in varstvo vidne krajine.
- V poglavju se določajo rešitve in ukrepi za obrambo ter varnost pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.
- V poglavju se določa etapnost izvedbe prostorske ureditve .
- V poglavju se določajo dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.
- Določajo se roki za izvedbo prostorske ureditve.
- V obveznostih investitorjev in izvajalcev se določajo pogoji za organizacijo gradbišč in druge obveznosti.
- Določajo se usmeritve za določanje meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Določa se nadzor nad izvajanjem odloka.
- V končnih določbah se določajo hramba prostorskega akta, razveljavitev obstoječega prostorskega akta ter objava in pričetek veljavnosti odloka.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega odloka bo omogočil pozidavo nezazidanega stavbnega zemljišča v površini 1,95 ha. Imel bo finančne in druge posledice, ker bo omogočil komunalno opremljanje in pozidavo območja.

Pripravila:
Irena Raspor

Tadej Beočanin, l. r.
župan

542. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini, stran 10854.

Na podlagi 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 ZVO-1B) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 7/99, 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 31. redni seji dne 1. 10. 2009 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se ob upoštevanju določil Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04), sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje zaselka Strane na Planini z oznako PL10 – stanovanjska gradnja, ki se ureja na podlagi lokacijskega načrta (v nadaljevanju: občinski podrobni prostorski načrt).

Občinski podrobni prostorski načrt je izdelalo podjetje KREADOM d.o.o. arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o., Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica, pod številko 04/2009-U.

2. člen

(vsebina odloka)

S tem odlokom se določa ureditveno območje, funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih objektov in površin, zasnovo projektnih rešitev prometne energetske, vodovodne infrastrukture, infrastrukture za odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter telekomunikacijskega omrežja, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, roke za izvedbo, obveznosti investitorjev in izvajalcev, usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta ter nadzor nad izvajanjem tega odloka.

Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki je sestavni del tega odloka, in obsega:

I. Obrazložitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

II. Kartografski del

1. Načrt namenske rabe prostora:

– Izsek iz kartografskega dela Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04) (list 1.1)

– Lega prostorske ureditve v širšem območju (list 1.2)

– Obstoječe stanje (list 1.3)

– Katastrski načrt (list 1.4)

2. Načrt ureditvenega območja:

2.1 Pregledne situacije

– Arhitektonsko zazidalna situacija in zasnova odprtega prostora (list 2.1.1)

– Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti (list 2.1.2)

– Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti (list 2.1.3)

– Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja (list 2.1.4)

– Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo strehe (list 2.1.5)

2.2 Vplivno območje za določitev strank v postopku (list 2.2)

2.3 Predlog parcelacije in regulacijski elementi (list 2.3)

3. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

– Razporeditev javnih in skupnih površin z njihovo funkcionalno zasnovo (list 3.1)

– Zazidalno ureditvena situacija s prikazom vplivov na urbane in krajinske strukture in povezave s sosednjimi zemljišči (list 3.2)

– Lega objektov na zemljišču (list 3.3)

– Situacija ceste (list 3.5)

Vzdolžni profil osi 0 (list 3.5.1)

Vzdolžni profil osi 1 (list 3.5.2)

– Prikaz komunalne ureditve (list 3.6)

Situacija SN in TK kablovoda (list 3.6.1)

Situacija – predvidena SN, NN, JR in TK kanalizacija (list 3.6.2)

- 20 kV ločilnik RAL V 24-500 (list 3.6.3)
 - Prerez kableske kanalizacije A-A in B-B (list 3.6.4)
 - Situacija oskrbovalnega vodovoda (list 3.6.5)
 - Situacija vodovoda Strane (list 3.6.6)
 - Situacija daljinskega ogrevanja (list 3.6.7)
 - Situacija kanalizacije (list 3.6.8)
 - Situacija dostopne ceste od P1-P19 (list 3.7)
 - Situacija dostopne ceste od P19-P40 (list 3.7.A)
 - Vzdolžni profil ceste (list 3.7.1)
 - Vzdolžni profil ceste (list 3.7.2)
 - Karakteristični prečni profil ceste (list 3.7.3)
 - Komunalna ureditev lokalne ceste
 - Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin (list 3.9)
- III. Priloge:
- Lokacijska informacija
 - Izsek iz digitalnega prostorskega plana Občine Ajdovščina
 - Seznam izdelanih strokovnih podlag
 - Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(funkcija ureditvenega območja)

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega:

- površino, na katerih so načrtovani eno in večstanovanjskih objekti ter poslovni objekti s pripadajočo zunanjo ureditvijo;
- območje rekonstruiranega odseka občinske ceste;
- površine, po katerih poteka infrastruktura, potrebna za nemoteno funkcioniranje območja.

4. člen

(obseg ureditvenega območja)

Meja ureditvenega območja poteka po severnem robu parcel številka 1220/5, 1220/30 in 1220/6, po zahodnem robu parcel številka 1220/6 in 1220/10, po južnem robu parcel številka 1220/10, 1220/30 in 1220/11 in po vzhodnem robu parcel številka 1220/11 in 1220/5, vse k.o. Planina, in je razvidna v načrtu namenske rabe prostora Katastrski načrt (list 1.4). Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema površino 19 509 m².

Ureditveno območje, na katerem so načrtovani trajni objekti, obsega zemljišča, oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1220/5, 1220/6, 1220/10, 1220/11 in 1220/30, vse k.o. Planina.

Izven ureditvenega območja so predvideni trajni posegi zaradi ureditve prometnih površin ter izvedbe elektroenergetskega, telekomunikacijskega in vodovodnega priključka:

- rekonstrukcija lokalne ceste LC 001 121 Dolenje–Planina od križišča JP 502 141 Tevče–Vrtovče do križišča javne poti JP 502 161 Pot v Štrancarje, vključno z ureditvijo križišč na parceli številka 2161/5 k.o. Planina;
- izgradnja dovozne ceste v zaselek Strane od križišča z javno potjo in dovozne ceste v garažo prvega sklopa (objekti A, B, C) na parceli številka 1220/16 k.o. Planina;
- izgradnja dovozne ceste do drugega sklopa (objekti H, L, M, N, O) na parceli številka 1220/29 k.o. Planina;
- izgradnja rampe, namenjene pešcem, ter dodatna parkirna mesta na parcelah številka 1220/14, 1220/15 in 1220/16, vse k.o. Planina;
- izgradnja elektroenergetskega SN napajalnega kablovoda iz zaselka Štrancarji (stanovanjska hiša Planina 8) od parcele številka 1157/3 k.o. Planina, v lokalni cesti na parceli številka 2161/5 k.o. Planina in dalje po parcelah številka 1220/16, 1220/9 in 1220/15, vse k.o. Planina, ter postavitve transformatorske postaje TP Strane. Dopustna je postavitve TP Strane na parceli številka 1220/14 k.o. Planina in potek elektroenergetskega SN napajalnega kablovoda preko te parcele;
- izgradnja telekomunikacijskega kablovoda v javni cesti na parceli številka 2161/5 k.o. Planina in dalje po parcelah številka 1220/16, 1220/9 in 1220/15, vse k.o. Planina, ter postavitve telefonske centrale TC. Dopustna je postavitve telefonske centrale TC na parceli številka 1220/14 k.o. Planina in potek telekomunikacijskega kablovoda preko te parcele;
- rekonstrukcija oskrbovalnega vodovoda PE90 od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji (rekonstrukcija ne bo spremenila položaja trase oskrbovalnega vodovoda) in razširitev obstoječega vodohrana Boršt južno od zaselka Štrancarji;
- izgradnja oskrbovalnega vodovoda v javni poti na parceli številka 2161/5 k.o. Planina in dalje po parcelah številka 1220/16, 1220/9 in 1220/15, vse k.o. Planina, do ureditvenega območja.

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškknjižno stanje z dne 1. 8. 2009.

III. FUNKCIONALNE, TEHNIČNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

5. člen

(lokacija)

Območje pozidave predstavlja valovito rahlo razgibano ravan vrh strmega pobočja naselja Dolenje v kulturni krajini, v kateri se izmenjujejo valoviti reliefni travniki z živicami in gozdnimi strminami. Prometno se območje navezuje na lokalno cesto LC 001 121 Dolenje–Planina in je od priključka na hitro cesto H4 Ajdovščina–Ljubljana oddaljeno 4 km.

6. člen

(pogoji za urbanistično oblikovanje)

Urbanistično zasnovo zaselka tvori 5 funkcionalnih sklopov pozidave z jasno izoblikovanim in enotnim vzorcem umeščanja v območje lokacije.

Sklop I je sestavljen iz treh enot stavbnih mas. Prvi niz sestavljajo vrstne večstanovanjske hiše (večstanovanjska stavba). Na vzhodni in zahodni strani so urejena dvorišča in vrtovi. Drugi in tretji niz so terasne vrstne hiše. Na zahodni strani so urejeni vrtovi. Na ravni ozelenjeni strehi je urejen strešni vrt s teraso. V skupni kleti je poleg servisnih prostorov urejena garaža.

Sklop II predstavljajo prostostoječe stavbe (enodružinska hiša, dvojčki, tristanovanjski objekt). Objekti so združeni preko skupnega zunanega prostora – »gase«, ki se v centralnem delu razširi v vaški trg. Vsaka bivalna enota ima notranji predprostor – »borjač«.

Sklop III sestavljata niza višinsko razmaknjenih vezanih hiš. Spodnji niz je na hrbtni strani deloma vkopan. Na sprednjih straneh so urejeni vrtovi. V 1. in 2. kleti je poleg servisnih prostorov urejena garaža. Kjer so nizi prekinjeni, so urejeni vhodi v klet in stopnišča, ki povezujejo zgornji nivo s spodnjim.

Sklop IV »vaškega trga« sestavljajo objekt tržnice, deloma vkopan objekt vinoteke z nadstropnim delom na nivoju trga ter niz robnih terasnih vrstnih stanovanjskih hiš. Znotraj objekta tržnice je urejena uvozna rampa v klet. Nad njim sta prečno nameščena dva dodatna stanovanjska mansardna volumna s teraso. Na vaškem trgu je urejen prostor za organiziranje »ekološke« tržnice. V kletni etaži so urejeni servisni prostori in garaža. Četrty sklop je, poleg stanovanjskih površin za bivanje, namenjen spremljajočim dejavnostim, ki so združljive s stanovanjskim okoljem.

Sklop V zajema večnamenski centralni objekt s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Objekt se razvija po terenu in je iz treh strani deloma vkopan. Prekrit je z ozelenjeno streho, na kateri je urejeno javno sprehajališče. Namembnost centralnega objekta je dejavnost turizma, gostinstva (hotel, gostilna, restavracija, točilnica), zdravstva, kongresne in druge kulturne dejavnosti, dejavnost osebnih storitev, pisarniške, poslovne, oskrbne dejavnosti, dejavnosti uslužne obrti, otroškega varstva in trgovine. V tem območju je dovoljena izvedba notranjega oziroma zunanjega plavalnega bazena ali plavalnega ribnika.

7. člen

(posebna merila in pogoji za oblikovanje objektov)

Načrtovana skupna bruto etažna površina objektov nad nivojem terena je 12.465,67 m², načrtovana zazidana površina objektov je 8.366,34 m², število stanovanjskih enot v območju pa je 52.

Sklop I: obsega niz vrstnih dvostanovanjskih hiš (objekt A), niz terasnih vrstnih hiš (objekt B) in niz terasnih vrstnih hiš (objekt C):

Objekt A:	Niz vrstnih večstanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika:	zalomljen pravokotnik pod kotom 158°
Osnovna tlorisna velikost:	osna dolžina: 61,00 m, širina: 9,00 m
Višina:	K+P+1+M maksimalna višina v kapu 9,20 m nad koto pritličja 0.00 + 211,00 m n.m.
Kota pritličja:	
Zazidana površina:	631,0 m ²
Bruto površina nad terenom:	1621,15 m ²
Objekt B:	Terasne vrstne stanovanjske hiše
Osnovna tlorisna oblika:	pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost:	dolžina: 36 m, širina: P=11 m, N=7,4 m

Višina: P+1
maksimalna višina v kapu 6,00
m nad koto pritličja 0,00

Kota pritličja: + 207,75 m n.m.
Zazidana površina: 420,27 m²
Bruto površina nad terenom: 611,37 m²
Objekt C: Terasne vrstne stanovanjske
hiše

Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: dolžina: 36,00 m, širina:
P=11,00 m, N=7,40 m

Višina: P+1
maksimalna višina v kapu 6,00
m nad koto pritličja 0,00
+ 207,75 m n.m.

Kota pritličja: + 207,75 m n.m.
Zazidana površina: 420,27 m²
Bruto površina nad terenom: 611,37 m²
Sklop II: obsega prostostoječa enostanovanjska hiša (objekt
L), dvojčki (objekti O, M in N), tristanovanjska
prostostoječa hiša (objekt H):

Objekt H1: Stanovanjska enota trojčka
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 11,10 x 7,00 m
Višina: K+P+M
višina v kapu 6,50 m nad koto
pritličja 0,00
+207,00 m n.m.

Kota pritličja: +207,00 m n.m.
Zazidana površina: 82,45 m²
Bruto površina nad terenom: 141,78 m²
Objekt H2: Stanovanjska enota trojčka
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: os 12,00 m x 8,20 m
Višina: K+P+M
maksimalna višina v kapu 6,50
m nad koto pritličja 0,00
+207,00 m n.m.

Kota pritličja: +207,00 m n.m.
Zazidana površina: 103,09 m²
Bruto površina nad terenom: 179,54 m²
Objekt H3: Stanovanjska enota trojčka
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: os 11,45 m x 7,00 m
Višina: K+P+M
maksimalna višina v kapu 6,50
m nad koto pritličja 0,00
+207,00 m n.m.

Kota pritličja: +207,00 m n.m.
Zazidana površina: 94,40 m²
Bruto površina nad terenom: 143,23 m²
Objekt O1: Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 8,60 m x 8,95 m
Višina: K+P+M
maksimalna višina v kapu 6,50
m nad koto pritličja 0,00
+205,00 m n.m.

Kota pritličja: +205,00 m n.m.
Zazidana površina: 79,35 m²
Bruto površina nad terenom: 142,08 m²
Objekt O2: Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 8,60 m x 9,90 m
Višina: K+P+M
maksimalna višina v kapu 6,50
m nad koto pritličja 0,00
+203,50 m n.m.

Kota pritličja: +203,50 m n.m.
Zazidana površina: 82,49 m²
Bruto površina nad terenom: 133,80 m²
Objekt M1: Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 7,00 m x os 15,50 m
Višina: K+P+M
maksimalna višina v kapu 7,00

Kota pritličja:	m nad koto pritličja 0,00
Zazidana površina:	+205,00 m n.m.
Bruto površina nad terenom:	109,78 m ²
Objekt M2:	190,23 m ²
Osnovna tlorisna oblika:	Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna velikost:	zalomljen pravokotnik
Višina:	7,00 m x os 11,00 m
	K+P+M
	maksimalna višina v kapu 7,00
	m nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+204,50 m n.m.
Zazidana površina:	114,42 m ²
Bruto površina nad terenom:	169,28 m ²
Objekt N1:	Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna oblika:	zalomljen pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost:	9,00 m x os 10,00 m
Višina:	K+P+M
	maksimalna višina v kapu 7,00
	m nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+204,00 m n.m.
Zazidana površina:	93,26 m ²
Bruto površina nad terenom:	149,75 m ²
Objekt N2:	Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna oblika:	zalomljen pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost:	8,60 m x os 11,20 m
Višina:	K+P+M
	maksimalna višina v kapu 7,00
	m nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+203,50 m n.m.
Zazidana površina:	101,67 m ²
Bruto površina nad terenom:	167,31 m ²
Objekt L:	Prostostoječa enostanovanjska
	hiša
Osnovna tlorisna oblika:	zalomljen pravokotnik (črka L)
Osnovna tlorisna velikost:	6,60 m x os 19,00 m
Višina:	K+P+M
	maksimalnavišina v kapu 7,00 m
	nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+205,50 m n.m.
Zazidana površina:	181,05 m ²
Bruto površina nad terenom:	230,56 m ²
Sklop III: obsega niz vezanih hiš (objekti E, F, G), niz	
vezanih hiš (objekti I, J, K):	
Objekt E:	Niz vezanih stanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika:	porezan pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost:	osna dolžina 25,0 m, širina
Višina:	6,30 m
	K2+K1+P+M
	višina v kapu 5,52 m nad koto
	pritličja 0,00
Kota pritličja:	+207,20 m n.m.
Zazidana površina:	203,40 m ²
Bruto površina nad terenom:	333,56 m ²
Objekt F:	Niz vezanih stanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika:	pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost:	25,00 m x 7,90 m
Višina:	K2+K1+P+M
	maksimalna višina v kapu 5,52
	m nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+207,20 m n.m.
Zazidana površina:	261,00 m ²
Bruto površina nad terenom:	387,52 m ²
Objekt G:	Niz vezanih stanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika:	pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost:	30,68 m x 7,90 m
Višina:	K2+K1+P+M
	maksimalna višina v kapu 5,52
	m nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+207,20 m n.m.
Zazidana površina:	211,70 m ²

Bruto površina nad terenom: 348,28 m²
 Objekt I: Niz vezanih stanovanjskih hiš
 Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
 Osnovna tlorisna velikost: 17,00 x 6,90 m
 Višina: K+P+M
 višina v kapu 5,33 m nad koto
 pritličja 0,00
 +203,70 m n.m.

Kota pritličja: +203,70 m n.m.
 Zazidana površina: 131,00 m²
 Bruto površina nad terenom: 210,90 m²
 Objekt J: Niz vezanih stanovanjskih hiš
 Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
 Osnovna tlorisna velikost: 25,00 x 6,90 m
 Višina: K+P+M
 maksimalna višina v kapu 5,33
 m nad koto pritličja 0,00
 +203,70 m n.m.

Kota pritličja: +203,70 m n.m.
 Zazidana površina: 193,60 m²
 Bruto površina nad terenom: 310,40 m²
 Objekt K: Niz vezanih stanovanjskih hiš
 Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
 Osnovna tlorisna velikost: 25,00 x 6,90 m
 Višina: K+P+M
 maksimalna višina v kapu 5,33
 m nad koto pritličja 0,00
 +203,70 m n.m.

Kota pritličja: +203,70 m n.m.
 Zazidana površina: 193,60 m²
 Bruto površina nad terenom: 310,40 m²
 Sklop IV: obsega enonadstropni objekt, namenjen javnemu
 programu s pritličnim delom pod vaškim trgom (objekt S),
 enonadstropni objekt tržnice, namenjen javnemu programu z
 dvema stanovanjskima enotama v nadstropju, v kleti objekta
 je urejeno parkiranje (objekt P) in niz robnih terasnih
 vrstnih stanovanjskih hiš (objekt R):
 Objekt P: Enonadstropni objekt tržnice
 Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik pod
 kotom 162°
 Osnovna tlorisna velikost: osna dolžina 35,22 m, širina
 (z uvozom v garažo) 9,20 m
 Višina: K+P+M
 maksimalna višina v kapu 6,60
 m nad koto pritličja 0,00
 +202,70 m n.m.

Kota pritličja: +202,70 m n.m.
 Zazidana površina: 323,88 m²
 Bruto površina nad terenom: 353,00 m²
 Objekt S: Enonadstropni objekt
 Osnovna tlorisna oblika: porezan pravokotnik
 Osnovna tlorisna velikost: 32,00 x 23,80 m
 Višina: P+1
 maksimalna višina v kapu 8,00
 m nad koto pritličja 0,00
 +199,00 m n.m.

Kota pritličja: +199,00 m n.m.
 Zazidana površina: 598,47 m²
 Bruto površina nad terenom: 764,24 m²
 Objekt R: Niz robnih terasnih vrstnih
 stanovanjskih hiš
 Osnovna tlorisna oblika: dvakrat zalomljen pravokotnik
 (črka S) pod
 kotom 134° in 152°
 Osnovna tlorisna velikost: osna dolžina 48,00 m, širina
 6,90 m
 Višina: P+M (1)
 maksimalna višina v kapu 5,90
 m nad koto pritličja 0,00
 +199,00 m n.m.

Kota pritličja: +199,00 m n.m.
 Zazidana površina: 485,79 m²
 Bruto površina nad terenom: 740,42 m²
 Sklop V: obsega dvonadstropni večnamenski centralni objekt
 namenjen javnemu programu:
 Objekt D: Večnamenski objekt

Osnovna tlorisna oblika:	dva pravokotnika (črka L)+ servisni objekt trikotne oblike
Osnovna tlorisna velikost:	os 80,00 x 30,00 m
Višina:	P+2 maksimalna višina v kapu 13,00 m nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+199,00 m n.m.
Zazidana površina:	3250,40 m ²
Bruto površina nad terenom:	4215,50 m ²

8. člen

(regulacijski elementi)

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:

- regulacijska linija (RL) razmejuje površine v javni rabi, dostopne vsakomur pod enakimi pogoji, od površin v nejavni rabi;
- gradbena meja (GM) je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost;
- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti vsaj z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

Regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih prilog: Predlog parcelacije in regulacijski elementi (list 2.3) ter Lega objektov na zemljišču (list 3.3).

9. člen

(načrt parcelacije)

Parcelacija zemljišč je prikazana v grafični prilogi Načrt parcelacije in regulacijski elementi (list 2.3). Mejne točke robnih parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu. Vir podatkov je Elaborat geodetske izmere, ki ga je izdelalo podjetje Žolnir d.o.o. iz Sempetra pri Gorici.

10. člen

(arhitekturno oblikovanje)

Oblikovanje vsakega objekta znotraj celote je specifično, zato ni oblikovalsko določenih enotnih pogojev. Pomembno je izoblikovanje identitet skupnih območij znotraj zaselka, ki ustvarjajo uravnoteženo in skladno celoto. Strehe objektov so različnih tipov (dvokapnice, enokapnice, ravne, poševne z blagim naklonom) in krite z različnimi materiali (korci, kamen, les, prod, kovina) oziroma ozelenjene (intenzivno, ekstenzivno). Na nekaterih strehah je urejen strešni vrt z razgledno ploščadjo, na strehi objekta D je urejena parkovna ploščad. Širina napuščev je lahko različna, objekti so lahko brez napuščev oziroma z atičnim zidom, ki seže čez nivo strehe.

Za izvedbo fasad so lahko uporabljeni različni materiali: kamen različnih barv in oblik, les, vidni beton, različne vrste ometov in oblog. Fasadne odprtine so lahko različnih oblik in velikosti.

Balkonske ograje in dimniške kape so različnih oblik in iz različnih materialov. Ograjni, podporni in mejni zidovi so različnih oblik in dimenzij.

11. člen

(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) je razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. Za vse sklope (1–5) velja, da je največji možni faktor zazidanosti gradbene parcele do 0,45.

Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim. Za vse sklope (1–5) velja, da je faktor izrabe gradbene parcele (i) do 0,70.

Največja stopnja zazidanosti gradbene parcele se lahko doseže le v primeru, ko so izpolnjeni tudi vsi drugi pogoji: zadostno število parkirnih mest, ustrezne manipulacijske površine ob objektu, predpisani odmiki od sosednjih zemljišč in drugi pogoji, predpisani s tem odlokom.

12. člen

(opis načrtovane ureditve zunanjih površin)

V okviru arhitektonsko zazidalne situacije je prikazana zasnova odprtega prostora in njemu pripadajočih površin: vstopna ulica, odprti prostor med objekti A, B in C, ki se nadaljuje na pohodno ozelenjeno streho centralnega objekta, zgornji trg (kal s skulpturo), gase s sistemom kraških dvorišč objektov O, N, M, H in L, vaški trg z vodnjakom in ostalo ureditvijo, zaprti zasebni vrtovi objektov E, F, G in I, J in K, zaprti zasebni predvrtovi objektov B, C in A, strešni vrtovi objektov B in C, sistem klančin, ramp in stopnišč, površine za komunalno infrastrukturo na vhodu v naselje, površine za mirujoči promet, javne zelene površine, otroška igrišča in zelene površine.

Osrednja ulica je urejena kot peš cona, enotno tlakovana, z navezavo na ostale prometne površine naselja. V smeri S-J je oblikovana nivojsko, tako da jo je možno uporabiti tudi kot intervencijsko pot, z ostalimi deli naselja pa se povezuje preko zunanjih stopnišč in klančin.

Trg z vodnjakom je tlakovan in je konstruktivno istočasno streha vkopane vinoteke. Odprt je proti zahodu, proti Vipavskemu križu in Vipavski dolini ter predstavlja vizualno povezavo naselja in narave. Trg je javni prostor z navezavami na parkirišča v garažni hiši.

Polzaprti javni prostori so razvrščeni ob gornji in osrednji cesti. Omogočajo posedanje, druženje in oddih.

Polzaprti interna dvorišča ob osrednji cesti so notranja dvorišča z urejenimi zelenicami in terasami objektov A, B in C. Zasnovani so tako, da je zagotovljena zasebnost stanovalcev.

Zasebni vrtovi so urejeni ob vseh objektih v parterju, pri hišah v nizu pa predstavljajo največje zasebne površine v naselju.

Površine za komunalno infrastrukturo so urejene v vizualno manj izpostavljenem delu naselja, ki meji na gozdni rob. Relief in gozdni rob opredeljujeta zasnovo umestitve infrastrukturnih objektov. Transformatorska postaja, telefonska centrala, kotlovnica in zalogovnica bio mase ter ekološki otok, so bodisi delno vkopani, bodisi obdani z zaščitnimi zidovi ter obdani z drevesi in grmovnicami.

Površine za mirujoči promet in parkirišča so večinoma tlakovana s travnimi ploščami. Senčene so z drevesi, možna je tudi izvedba latnikov in senčnic.

Javne zelene površine so vse površine, ki mejijo na javne površine, na trg, na nepozidan pas proti zahodu in na ostale travnate površine.

V naselju bosta urejeni dve javni otroški igrišči.

13. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Obstoječi objekti po tem odloku so vsi objekti, ki so v času trajanja občinskega podrobnega prostorskega načrta dograjeni v skladu z določili tega odloka. Na vseh obstoječih objektih so dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela ter dela v javno korist. Dovoljene so tudi rekonstrukcije, dozidave in nadzidave v okviru gabaritov in pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje v ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Dopustne so tudi rušitve vseh obstoječih objektov. Po odstranitvi obstoječih objektov se lahko na njihovem mestu postavi nov objekt pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta.

14. člen

(gradnja enostavnih objektov)

Na celotnem ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je dovoljena izvedba vseh tistih pomožnih infrastrukturnih objektov, ki so potrebni za priključitev objektov v ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta na javno komunalno infrastrukturo. Dovoljena je tudi postavitve spominskih obeležij, kot sta kip oziroma spomenik in spominska plošča, dovoljena je tudi postavitve urbane opreme, kot so javna telefonska govorilnica, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, vodnjak oziroma okrasni bazen in otroško igrišče.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen

(skupne določbe)

Zaradi gradnje stanovanjskega zaselka Strane je treba zgraditi, prestaviti, zamenjati oziroma zaščititi komunalne, energetske in telekomunikacijske naprave in objekte. Projektiranje in gradnja komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih naprav in objektov ter cestne infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, ki se nahajajo v Prilogi III. občinskega podrobnega prostorskega načrta, in sicer kolikor niso v nasprotju s tem odlokom. Vsi komunalni vodi naj praviloma potekajo v cestnem telesu ali v javnih površinah.

16. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Predvidena je rekonstrukcija lokalne ceste od križišča javne poti JP 502 141 Tevče–Vrtovče do križišča ceste s potjo JP 502 161 Pot v Štrancarje. Prometno se območje naveže preko novega priključka na kategorizirano lokalno cesto LC 001 120 Dolenje–Planina. Minimalna širina vozišč internih cest je 5,00 m, minimalni radiji uvozov pa 4,00 m. Glavni dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori in ostale površine ter objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi. Predvidena je prestavitev javne poti na parceli št. 1220/30 k.o. Planina, ki sedaj služi kot dostopna pot do parcele št. 1220/3 k.o. Planina.

V ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so predvidene površine namenjene javnemu parkiranju v štirih podzemnih garažah, dodatna parkirna mesta pa bodo urejena na zunanjih površinah. Potrebno število parkirnih mest se izračuna po naslednjem normativu: stanovanje – 2PM, hiša v nizu, vrstna hiša – 2 PM, apartma – 1PM, trgovine – 1 PM/30 m² neto prodajne površine, gostinski lokali, restavracije, točilnice – 1 PM/4 sedeže, večnamenske dvorane – 1 PM/4 sedež, nastanitvene stavbe – 1PM/2 ležišči, dejavnosti osebnih storitev, pisarniške, poslovne, oskrbne dejavnosti, dejavnosti uslužne obrti – 1 PM/30 m² neto površine, dejavnosti namenjene zdravstvu, sprostitvi – 1 PM/50 m² neto uporabne površine in rezerva za obiskovalce in prireditve – 10 PM.

Razen površin za mirujoči promet so vse površine znotraj zaselka namenjene izključno pešcem. Na glavnih cestah so urejeni dvostranski in enostranski hodniki za pešce. Vse površine namenjene pešcem so utrjene z ustreznim tlakom oziroma asfaltirane.

Znotraj zaselka je urejena intervencijska pot, ki poteka po glavni dovozni cesti in omogoča dostop do objektov. Ob objektih morajo investitorji zagotoviti proste dostope in dovoze do objektov, manipulacijske površine ter dostope za intervencijska vozila v skladu s požarnimi predpisi. Intervencijske poti izven vozišč so urejene kot poti za pešce ali peš cone.

17. člen

(vodovodno omrežje)

Za zagotovitev oskrbe s sanitarno pitno in požarno vodo ureditvenega območja zaselka Strane se rekonstruira in zgradi naslednje napeljave in objekte: rekonstrukcija oskrbovalnega vodovoda PE90 od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji v dolžini cca 560 m; razširitev obstoječega vodohrana Boršt južno od naselja Štrancarji z obstoječih 50 m³ na 200 m³ akumulacije; novogradnja oskrbovalnega vodovoda od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane v dolžini cca 520 m; izgradnja vodovodnega cevovoda za oskrbo naselja s sanitarno in požarno vodo s priključkom za morebitno širitev zaselka; izgradnja vodovodnih priključkov in oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami; izgradnja zunanjega hidrantnega sistema.

Požarna zaščita predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in z ustreznim številom hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s. Dodatna požarna voda se zagotavlja v zbiralniku meteornih vod prostornine 300 m³.

18. člen

(odvajanje onesnaženih voda)

Kanalizacijsko omrežje ureditvenega območja zaselka Strane je zasnovano v ločenem sistemu, in sicer za: komunalno odpadno vodo iz objektov, meteorno vodo s strešnih površin objektov ter meteorno vodo iz utrjenih povoznih in parkirnih površin. Vse tri kanalizacije so predvidene v cestnem telesu, potek je v celotni trasi vzporeden v predpisanih odkikih od ostalih komunalnih vodov.

Komunalne odpadne vode iz objektov se bodo stekale v fekalno kanalizacijo in dalje na biološko čistilno napravo. Predvidena je biološka čistilna naprava za komunalno odpadno vodo kapacitete do 350 PE. Očiščena komunalna odpadna voda se bo stekala v ponikovalno polje. V primeru izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja, je dopustna priključitev skladno s pogoji upravljavca (biološka čistilna naprava v tem primeru ni več potrebna).

Meteorne vode s strešnih površin se bodo stekale v meteorno kanalizacijo in dalje v zbiralnik, preko katerega bo omogočena ponovna uporaba za namakanje, pranje, in podobno. V zbiralniku je predviden preliv, preko katerega bo višek meteorne vode speljan v sistem disperzijskih ponikovalnih polj. Meteorna voda z utrjenih površin (cestne, parkirne in pohodne površine) bo speljana preko cestnih požiralnikov in linijskih rešetk v meteorno kanalizacijo. Pred ponikanjem je predvidena vgradnja lovilca mineralnih olj in maščob.

19. člen

(elektroenergetsko omrežje)

Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja ureditvenega območja zaselka Strane je potrebno izvesti montažo 20 kV ločilnika na zadnjem SN drogu pred obstoječo transformatorsko postajo TP Štrancarji 2. Na predvideni ločilnik

se priključi novopredvideni 20 kV napajalni kablovod za napajanje nove TP Strane. Napajalni 20kV kablovod bo položen v SN kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala od predvidenega 20 kV ločilnika do nove transformatorske postaje TP Strane. Na odcepu za nadaljnjo širitev zaselka se predvidi izvedba kabelskega jaška in kabelska kanalizacija.

Potrebno je zgraditi novo transformatorsko postajo TP Strane, ki bo locirana na začetku zaselka ob prakiršču ob dovozni cesti. Na SN strani bo opremljena z vodno celico za priklop na 20 kV omrežje pred obstoječo TP Štrancarji 2 in transformatorsko celico. Na NN strani pa bo opremljena z NN dovodno celico, NN odvodno celico z ustreznim številom izvodov in poljem za napajanje javne razsvetljave.

Predvidi se izgradnja NN kabelskega omrežja za potrebe napajanja merilno priključnih omar PMO posameznih objektov. Vse PMO omare bodo napajane iz nove TP Strane.

Javna razsvetljava se bo prižigala in napajala iz JR polja v TP Strane. Lokacije in tipi svetilk bodo usklajeni z ostalimi infrastrukturnimi objekti. Za primarne ulice so predvideni kandelabri višine 5,00–8,00 m, za sekundarne ulice pa so predvideni dekorativni svetlobni stebrički višine 1,00 m.

20. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Za potrebe telefonskega omrežja ureditvenega območja zaselka Strane je potrebno izvesti kabelsko kanalizacijo od obstoječe stanovanjske hiše Planina 8, kjer se izvede navezava na obstoječe TK omrežje do predvidene nove telefonske centrale v bližini nove TP Strane. Nova TK centrala bo omogočala telekomunikacijske priključke v novem naselju in omogočila hitrejši dostop do interneta krajanom v zaselku Štrancarji, Tevče in Marci.

21. člen

(komunalni odpadki)

Za potrebe zbiranja komunalnih odpadkov v ureditvenem območju zaselka Strane je potrebno za predvideno število stanovanj zgraditi tri zbiralnice ločenih frakcij odpadkov, v katerih je predvidena postavitve zabojnikov za ostanke komunalnih odpadkov in zabojnikov za papir, stekleno embalažo, plastično in kovinsko embalažo, kartonsko embalažo ter biološke odpadke. Zbiralnice morajo biti locirane na mestih, dostopnih s smetarskim vozilom.

22. člen

(CaTV omrežje)

Za potrebe CaTV razvoda v ureditvenem območju zaselka Strane je predvidena izvedba TV kabelske kanalizacije ob kabelski kanalizaciji TK omrežja. TV kabelska kanalizacija bo speljana do posameznih TV omaric na fasadah objektov.

23. člen

(daljinsko ogrevanje)

Za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode je v ureditvenem območju zaselka Strane predvidena izgradnja manjšega omrežja daljinskega ogrevanja s kotlovnico na biomaso. Za potrebe skladiščenja goriva je v sklopu kotlovnice predviden zalogovnik sekancev prostornine cca 200 m³. Iz kotlovnice bo speljan podzemni toplovod za ogrevanje objektov. Objekti imajo lahko naprave za izkoriščanje sončne energije, biomase in drugih alternativnih virov energije.

V. REŠITVE, UKREPI IN USMERITVE ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

24. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni objektov in območij kulturne dediščine.

25. člen

(varstvo naravne dediščine)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Pri načrtovanju zunanje razsvetljave naj se, zaradi zmanjšanja negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja živalskih vrst, načrtuje uporaba takih svetilk, ki onemogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetljujejo neba ali širše okolice. Pri načrtovanju razsvetljave na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. V čim večji možni meri naj se ohranja mejica, ki poteka po zahodnem robu parcel št. 1220/6 in 1220/10, vse k.o. Planina.

26. člen

(zrak)

Med gradnjo je potrebno vlažiti sipke materiale in nezaščitene površine ter preprečevati raznos materialov z gradbišča. Upoštevati je potrebno predpise, ki urejajo emisije za gradbeno mehanizacijo in transportna sredstva. Pri obratovanju se za ogrevanje objektov primarno uporabljajo energenti z visoko stopnjo zgorevanja, prouči naj se možnost uporabe alternativnih virov energije.

27. člen

(tla)

Med gradnjo se v primeru razlitja nevarnih snovi izvedejo sanacijski ukrepi s takojšnjim izkopom onesnažene zemljine in njenim deponiranjem na ustrezno lokacijo. Vse degradirane in ranjene površine je treba po končani gradnji sonaravno zasuti, prekriti s plodno zemljo in zatraviti.

Pri obratovanju bodo odpadne vode z območja odvedene v ločenem sistemu in bodo pred izpustom v ponikanje predhodno očiščene na biološki čistilni napravi in v lovilcih olj in maščob.

28. člen

(varstvo kmetijskih površin)

Med gradnjo je treba plodno zemljo odstraniti in ustrezno deponirati. Vse dovozne poti do kmetijskih zemljišč je treba po opravljenih delih vzpostaviti v prvotno stanje, prekinjene poti pa nadomestiti z novim potekom tras.

29. člen

(varstvo voda)

Med gradnjo je treba preprečiti izlitje in spiranje goriv, maziv in drugih strupenih snovi v površinske vode in podtalnico. Gradnja naj poteka v suhem vremenu oziroma v obdobju, v katerem je pričakovati manj padavin. Izvesti je treba vse tehnične ukrepe za preprečevanje onesnaženja podtalnice, vse objekte in naprave, ki so temu namenjene je treba redno čistiti in vzdrževati.

30. člen

(varstvo pred hrupom)

V času gradnje je treba upoštevati ukrepe za preprečevanje prekomerne obremenitve okolja s hrupom. Vsi gradbeni stroji in naprave morajo biti tehnično brezhibni in morajo ustrezati normam glede dovoljenih ravni zvočne moči, v skladu s pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem. Upoštevati je treba časovno omejitev za izvajanje gradbenih del, skladno z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju, gradbišče je potrebno zaščititi s primerno visoko ograjo, ki bo dušila hrup delovnih strojev.

31. člen

(varstvo vidne krajine)

Območje OPPN je del vizualno visoko kakovostne kulturne krajine, z jasno izraženo identiteto. Krajinsko strukturo opredeljuje relief (naravni in delno terasiran), raba tal, gozdni rob, parcelacija, grmovne in drevesne živice ter antropogeni gradniki (zlasti suhozidi, oporni zidovi in druge kamnite zložbe).

Zasnova naselbine v območju OPPN naj s svojo strukturo, razmerjem med grajenimi volumni in odprtim prostorom upošteva krajinsko zgradbo in značilnosti prostora. Naselbina naj ne vnaša izrazitih dominant ali prostoru tujih struktur. S svojo zasnovo naj ohranja ali celo nadgrajuje identiteto območja.

Gozdni rob na slemenu naj se ohrani, višinsko umeščanje zgradb naj sledi reliefu, krajinsko arhitekturni gradniki naj izhajajo iz lokalne kulturne in naravne dediščine.

32. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja, odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov, prometne površine za intervencijska vozila in vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Zaselek Stane je dostopen z lokalne ceste Dolenje–Planina. V okviru funkcionalnih površin gradbenih parcel so zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter za razvitje gasilske tehnike.

Zagotoviti je treba potrebne odmike med objekti oziroma ustrezne gradbeno tehnične rešitve objektov zaradi omejevanja širjenja ognja ob požaru.

Do vseh načrtovanih objektov je zagotovljen dostop z intervencijskimi vozili.

Predvidena je izgradnja vodovoda za potrebe požarne vode z ustreznim številom nadzemnih hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s.

33. člen

(geološka sestava tal in potrebni ukrepi)

Geološko geomehanske razmere z oceno gradbenih pogojev na zazidalnem območju so zajete v Inženirsko – geološkem poročilu o sestavi tal in pogojih gradnje ter temeljenja objektov, ki ga je izdelal GEOMAP, Igor Buser s.p. – inženirsko geološko raziskovanje, Tomažičeva 42, 1000 Ljubljana. V času gradnje je potrebno zagotoviti geomehanski nadzor pri izkopnih delih.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

34. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

Predvidene posege se lahko izvede v eni etapi ali v ločenih etapah. Posamezne etape obsegajo:

- Etapa 1: rekonstrukcija dovoznih javnih poti, izgradnja priključkov, izgradnja interne prometne mreže in ostale komunalne infrastrukture;
- Etapa 2: izgradnja objektov A, B, C vključno z garažno hišo in pripadajočo zunanjo ureditvijo;
- Etapa 3: izgradnja objektov H, O, M, N in L s pripadajočo zunanjo ureditvijo;
- Etapa 4: izgradnja objektov E, F, G, I, J, K s pripadajočo zunanjo ureditvijo;
- Etapa 5: izgradnja objektov P, S, R s pripadajočo zunanjo ureditvijo;
- Etapa 6: izgradnja objekta D s pripadajočo zunanjo ureditvijo.

Vsaka izmed prostorskih enot lahko predstavlja samostojno gradbeno fazo. Posamezne etape niso časovno soodvisne, razen pogoja, da se vse pripadajoče komunalne ureditve izvedejo sočasno. Posamezne objekte znotraj etap je mogoče graditi tudi ločeno. Zaradi gospodarnejše izvedbe je dopustno vrstni red posameznih etap spremeniti.

VII. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

35. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

(1) Dopustna odstopanja od predpisanih maksimalnih višin in gabaritov objektov:

- dopustno je odstopanje od predpisanih maksimalnih višin gabaritov objektov nad koto terena do + 1,00 m, navzdol pa je dopustno odstopanje lahko večje;
- torisna dimenzijska toleranca je do +1,00 m, pri čemer naj se ohranjajo regulacijske linije, ki so prikazane v kartografskem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta Predlog parcelacije in regulacijski elementi (list 2.3) in razmerja grajene strukture in odprtega prostora, odstopanje navzdol je lahko večje;
- dovoljena so odstopanja od višinske regulacije terena v smislu zagotavljanja bolj funkcionalne in gospodarnejše gradnje ter v smislu prilagoditvam geomehanskim karakteristikam terena $\pm 1,00$ m, razen znotraj sklopa 2, kjer so predvidene prostostoječe stanovanjske hiše (objekti H1, H2, H3, O1, O2, N1, N2, M1, M2, L), kjer je dovoljeno odstopanje od višinske regulacije terena do $\pm 1,50$ m;

– zaradi vokalne pozicije in posebnega pomena objekta L, je dopustno odstopanje v smeri proti jugu in zahodu tako, da je dopustna izvedba maksimalnega tlorisnega gabarita do parcelne meje in dopustno je odstopanje od predpisane bruto etažne površine do $\pm 40\%$;

– največ dve od štirih stanovanjskih terasnih vrstnih hiš (objekta R) sta lahko deloma nadzidani v smislu izvedbe terase oziroma mansarde, maksimalni gabarit znaša P+1+M, predviden gabarit je P+M, dovoljen pa je tudi gabarit P+1;

– dopustna je izvedba dimnika iz centralne kurilnice in prezračevalnega jaška, ki lahko presega višinski gabarit objekta A;

– kleti se lahko ne izvedejo oziroma se izvedejo samo deloma.

(2) Dopustna odstopanja od oblikovanja objektov:

Objekt lahko presega gradbeno mejo ali gradbeno linijo le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, nastopne stopnice, vhodi, vetrolovi in podobno. Objekt lahko presega gradbeno linijo tudi s podzemnimi etažami.

Za fasado, katere deli presegajo gradbeno linijo ali gradbeno mejo, veljajo naslednji pogoji:

– dopustno je zamikanje in izmikanje delov posameznih objektov, oziroma tudi posameznih objektov znotraj nizov do $\pm 3,00$ metra, pri čemer večina objektov ohranja glavno gradbeno linijo in ne posega v območje cest. Skupna dolžina vseh delov fasade, ki presegajo gradbeno linijo, ne sme biti daljša od 40% dolžine tlorisne projekcije celotne fasade ob gradbeni liniji;

– skrajna točka presegaajočega dela objekta od gradbene meje oziroma gradbene linije ne sme biti oddaljena več kot 3,00 m;

– preko gradbene meje ali gradbene linije lahko sega celoten napušč stavbe, vendar njegova širina ne sme znašati več kot 3,00 m;

– višina objekta (H_0) je zgornja kota stropne konstrukcije. Nad to koto je dovoljena izvedba zaključnih slojev strehe ter kritine, zaključnega venca, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav, ni pa dovoljena ureditev mansarde. Višina objekta H_0 se meri od kote, ki je v karti Idejna višinska regulacija kotirana kot kota finalnega tlaka v pritličju objekta in je absolutna kota. Kota zaključnega venca ne sme presegati višine H_0 za več kot 1,00 m;

– dopustna je izgradnja delov objektov (gank, balkon, terasa, nadstrešek, vhodna veža, stopnišče, terasa, prezračevalni jašek, ograje, zidovi ipd.);

– znotraj funkcionalnega sklopa V. je dovoljena izvedba notranjega oziroma zunanjega plavalnega bazena ali plavalnega ribnika.

(3) Dopustna odstopanja od predpisanih bruto etažnih površin in etažnosti objektov in stanovanjskih enot:

– dopustno je povečanje števila 52 stanovanjskih enot za največ 15%;

– dopustna je sprememba stanovanjskih hiš v apartmaje;

– odstopanje od predpisane bruto etažne površine objektov nad nivojem terena je lahko $\pm 10\%$;

– predpisane bruto etažne površine in njihove tolerance ne vključujejo površin odprtih in polodprtih stanovanjskih površin (balkonov, lož, teras ipd.).

(4) Dopustna odstopanja od parcelacije:

– dopustna so odstopanja površin zemljišč v javni in zasebni lasti, gradbenih parcel in zakoličbenih točk, skladno z uskladitvami parcelnih mej in tolerance horizontalnih gabaritov objektov;

– dopustno je odstopanje pri zagotavljanju dodatnih površin znotraj zaselka, namenjenih javnemu dobremu;

– potek parcelnih mej in s tem velikost gradbenih parcel se sme spreminjati v smislu prilagoditve gradnji objektov oziroma skupinam objektov;

– možno je tudi združevanje manjših parcel v večje gradbene parcele in obratno;

– znotraj gradbenih parcel in zemljišč v javni in zasebni lasti je po izgradnji naselja ali dela naselja možna podrobnejša parcelacija.

(5) Dopustna odstopanja od namembnosti objektov:

– znotraj posameznih objektov je možna sprememba namembnosti posameznih objektov oziroma delov objektov. Spremljajoče dejavnosti, ki so združljive s stanovanjskim okoljem so lahko: dejavnosti osebnih storitev, pisarniške, poslovne, oskrbne dejavnosti, dejavnosti uslužne obrti, turizma, gostinstva, trgovine, zasebnega zdravstva in otroškega varstva;

– spreminjanje namembnosti posameznih objektov v proizvodnjo, veletrgovino, skladiščenje, transport, energetiko in druge dejavnosti, ki so nezdržljive s stanovanjskim okoljem, ni dovoljeno.

(6) Dopustna odstopanja od komunalne infrastrukture:

– dopustne spremembe tras posameznih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;

– v skladu s soglasjem upravljavca so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ni bilo mogoče predvideti;

– dopustna je korekcija trase dovozne ceste znotraj zaselka in njene navezave na obstoječo javno cesto Dolenje–Štrancarji zaradi zagotavljanja ustrežnejšega in varnejšega uvoza ter zagotavljanja čim manjšega posega v območje parcele št. 1220/16 k.o. Planina;

– dopustne so korekcije višinske regulacije internih cest v smislu učinkovitejše povezave z objekti;

– dopustna je sprememba lokacije transformatorske postaje in telefonske centrale;

– na vseh parcelah in objektih je dopustna izvedba rešitev za pridobivanje energije iz obnovljivih virov, ki služijo lastnim potrebam oziroma služijo za potrebe proizvodnje energije za zunanje uporabnike;

– dopustna je izgradnja dodatnih parkirnih mest ob vstopni dovozni cesti;

– dopustna je izvedba dodatnega izvoza in uvoza v objektu D, kolikor bi se to pokazalo kot smiselno (pozidava severnega dela območja).

Vsa dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so možna na podlagi soglasja pristojnega odbora občinskega sveta.

VIII. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE

36. člen

(roki za izvedbo prostorske ureditve)

Gradbena dovoljenja za gradnjo objektov v območju urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta se lahko začnejo izdajati takoj, ko začne veljati ta odlok, pod pogojem, da je sklenjena pogodba o opremljanju z Občino Ajdovščina. Pred začetkom izdaje individualnih gradbenih dovoljenj za gradnjo mora biti izvedena parcelacija zemljišč skladno z grafično priložo Predlog parcelacije in regulacijski elementi (list 2.3).

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

37. člen

(organizacija gradbišč)

Gradbišče je treba organizirati tako, da gradbiščna baza ni locirana v neposredni bližini naselja ali drugih varovanih območij. Gradbišča je treba zavarovati tako, da se zagotovi varnost in nemotena raba sosednjih objektov in zemljišč. Transportne poti morajo potekati po obstoječih cestah in poteh, manipulativne površine v času gradnje so lahko v ureditvenem območju in na zemljiščih, ki nanj mejijo.

Med izvajanjem del mora investitor zagotoviti spremljanje in nadzor stanja na gradbišču.

38. člen

(dodatne obveznosti)

Poleg obveznosti, navedenih v predhodnih členih tega odloka, so obveznosti investitorjev in izvajalcev še naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih, energetskih, telekomunikacijskih objektov in naprav ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- zagotoviti ali nadomestiti je treba dostope in dovoze do obstoječih objektov in zemljišč;
- promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da ne bo prihajalo do zastojev;
- zaradi varnosti prometa je treba izkopne jarke označiti in zavarovati, še posebno v nočnem času;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni, energetski in telekomunikacijski oskrbi, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po dokončani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- po izgradnji je treba na območjih gradbišč in začasnih deponij vzpostaviti prvotno stanje;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje;
- pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je investitor dolžan z Občino Ajdovščina skleniti pogodbo o opremljanju.

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

39. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta so na zgrajenih objektih dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela ter dela v javno korist, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, rušitve objektov ter novogradnje na mestu porušenih objektov.

XI. NADZOR

40. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor.

XII. KONČNI DOLOČBI

41. člen

Občinski podrobni prostorski načrt za območje zaselka Strane na Planini je stalno na vpogled na Občini Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

42. člen

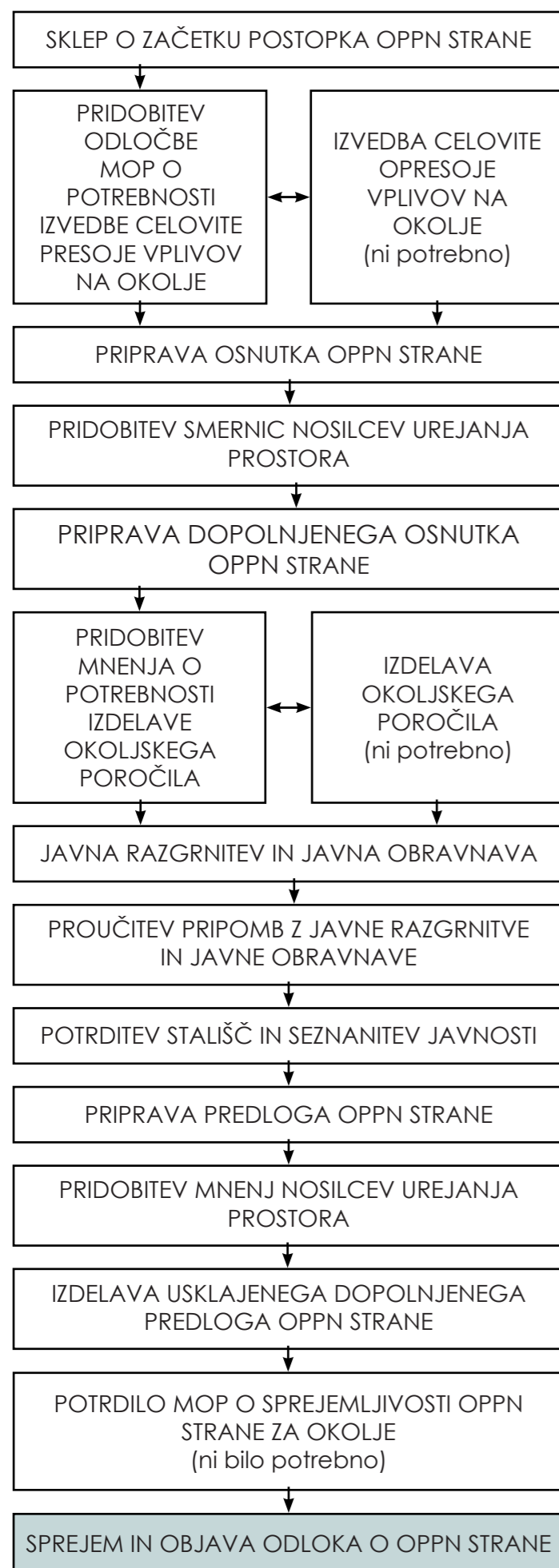
Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 350-06/07

Ajdovščina, dne 2. oktobra 2009

Župan
Občine Ajdovščina
Marjan Poljšak l.r.

A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



B. OPIS NAČRTOVALSKIH UREDITEV

Občina Ajdovščina je sprejela Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje zaselka Strane na Planini.

Ureditveno območje OPPN obsega:

- površino, na katerih so načrtovani eno in dvostanovanjski objekti ter spremljajoči objekti s pripadajočo zunanjo ureditvijo;
- območje rekonstruiranega odseka občinske ceste;
- površine, po katerih poteka gospodarska javna infrastruktura, potrebna za nemoteno funkcioniranje območja.

Meja ureditvenega območja OPPN poteka po vzhodnem robu parcel številka 1220/5 in 1220/11, severnem robu parcel št. 1220/5, 1220/6 in 1220/67, po zahodnem robu parcel številka 1220/6 in 1220/10 in po južnem robu parcel številka 1220/10, 1220/11 in 1220/67, vse k. o. 2399 Planina, in je razvidna grafične priloge št. 2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem. Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema površino 19.509 m².

Območje pozidave predstavlja valovito rahlo razgibano ravan vrh strmega pobočja naselja Dolenje v kulturni krajini, v kateri se izmenjujejo valoviti reliefni travniki z živicami in gozdnimi strminami. Prometno se območje navezuje na lokalno cesto LC 001 121 Dolenje–Planina in je od priključka na hitro cesto H4 Ajdovščina–Ljubljana oddaljeno 4km.

Območje urejanja prostora je po namenski rabi opredeljeno kot območje stanovanj, ki je namenjeno stanovanjski gradnji s spremljajočimi dejavnostmi. Na območju OPPN je predvidenih 23 gradbenih parcel velikosti 500 – 700 m² za gradnjo 23 prostostoječih individualnih eno ali dvodružinskih stanovanjskih stavb, ter parcele grajenega javnega dobra za izvedbo

gospodarske javne infrastrukture, krajinskih elementov zaselka in javnih skupnostnih prostorov. Gradbena parcela št. 7 je po velikosti nekoliko večja in s tem omogoča boljšo orientacijo objekta ter ohranja bolj tipično vaško ulico.

Na območju se uredi skupnostne prostore za srečevanje, druženje in druge aktivnosti prebivalcev obravnavanega območja ter širšega območja Planine, ki je namenjen ureditvi odprtih, zelenih ali grajenih skupnih prostorov.

Skupnostni prostor v osrednjem delu območja urejanja se uredi kot odprta zelena površina za prebivalce z možnostjo ureditve zbiralnika (vodnjaka) za meteorne vode, ki bo zmanjšal obremenitev območja z meteorno vodo in služil za dodatno zagotavljanje požarne vode. V času gradnje lahko skupnostni prostor služi kot začasna deponija gradbenega materiala.

Na severozahodnem delu območja urejanja je predviden skupnostni prostor za čistilno napravo, ponikovalnice, ekološki otok ter parkirišča za obiskovalce. Dopušča se možnost kasnejše ureditve otroškega igrišča.

Območje OPPN je del vizualno visoko kakovostne kulturne krajine, z jasno izraženo identiteto. Krajinsko strukturo opredeljuje relief (naravni in delno terasiran), raba tal, gozdni rob, parcelacija, grmovne in drevesne živice ter antropogeni gradniki (zlasti suhozidi, oporni zidovi in druge kamnite zložbe). Zasnova naselbine v območju OPPN s svojo strukturo, razmerjem med grajenimi volumni in odprtim prostorom upošteva krajinsko zgradbo in značilnosti prostora. Zasnova naselja ne vnaša izrazitih dominant ali prostoru tujih struktur. S svojo zasnovo in oblikovanjem ohranja ali celo nadgrajuje identiteto širšega območja.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve in javne razprave je predstaviti vsej zainteresirani javnosti dopolnjen osnutek za prostorske ureditve znotraj ureditvenega območja OPPN Strane na Planini, ter pridobiti morebitne pripombe na razgrnjen predlog.

Pripravljalac: OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

Naročnik: OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

Izdelovalec: KREADOM d. o. o.
Kidričeva ulica 20
5000 Nova Gorica

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE ZASELKA STRANE NA PLANINI

POVZETEK ZA JAVNOST

KREADOM

arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o.

Izdovalec OPPN:

Pripravlavec OPPN:

Naročnik:

Številka naloge:

Odgovorni vodja projekta

OPPN:

Sodelavci:

Direktor:

Merilo:


Datum:

KREADOM d.o.o.
Kidričeva ulica 20
5000 Nova goriča
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
8/2020 - U

Igor Premzl, univ.dipl.inž.arh.
Adrijan Cingerle, univ.dipl.inž.arh.
Peter Jermol, univ.dipl.inž.arh.
Urša Mervič, dipl.inž.kraj.arh.(UN)
Adrijan Cingerle, u.d.i.a.

1:500
maj 2020


LEGENDA

 MEJA OBMOČJA
OBRAVNAVE


 PARCELNA MEJA

P11 ŠTEVILKA ZAZIDALNE ENOTE

 OBMOČJE ZAZIDLJIVOSTI

 PRIMER NOVE POZIDAVE

 ZELENE POVRŠINE

 JAVNE TLAKOVANE
POVRŠINE

 SKUPNOSTNI PROSTOR

 NOVA ZASADITEV

TP TRANSFORMATORSKA
POSTAJA

