



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: 21. 9. 2020

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopoljenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravila: Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

6. točka 15. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da se Občinski svet Občine Ajdovščina na 15. redni seji dne 24. 9. 2020 seznanil in obravnava Sklep o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini

Predlog

Na podlagi 115., 117. in 119. členov Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ___ redni seji dne ___ sprejel

SKLEP

o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini

1. člen (predmet sklepa)

S tem sklepom se sprejmejo stališča do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini (v nadaljnjem besedilu: OPPN Strane) z javne razgrnitve, ki je bila izvedena v času od 3. junija 2020 do 3. julija 2020, in javne obravnave, ki je bila izvedena dne 24. junija 2020.

2. člen (skupine pripomb)

Občina je v času razgrnitve prejela 43 pripomb in predlogov. Stališča do prejetih pripomb so glede na vsebino pripomb združena v več skupin in sicer:

- pripombe, ki se nanašajo na izbran čas in kraj javne obravnave,
- pripombe, ki se nanašajo na namen izgradnje novega zaselka,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno komunalno opremljenost naselja Planina, na načelo enakomernega in uravnoveženega razvoja ter na razširitev območja urejanja na celotno naselje Planina,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno cestno infrastrukturo in izgradnjo obvoznice Bačarji,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno vodovodno omrežje naselja Planina,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno elektroenergetsko omrežje naselja Planina,
- pripombe, ki se nanašajo na odvajanje in čiščenje odpadnih voda naselja Planina in novega zaselka Strane,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno telekomunikacijsko omrežje naselja Planina,
- pripombe, ki se nanašajo na neveljavnost izdanih smernic nosilcev urejanja prostora,
- pripombe, ki se nanašajo na potrebnost izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje in na vplive na okolje,
- pripombe, ki se nanašajo na varstvo območij kulturne dediščine, območij ohranjanja narave in varstvo jam,
- pripombe, ki se nanašajo na varstvo voda,
- pripombe, ki se nanašajo na oblikovanje objektov in odmike objektov od parcelnih mej,

- pripombe, ki se nanašajo na program opremljanja stavbnih zemljišč,
- pripombe, ki se nanašajo na opremljanje stavbnih zemljišč in gradnjo stanovanjskih objektov,
- pripombe, ki se nanašajo na pogoje prodaje gradbenih parcel,
- pripombe, ki se nanašajo na fizično ograditev območja, morebitne konflikte s krajan in uporabo fitofarmaceutskih sredstev,
- pripombe, ki se nanašajo na potrebnost izgradnje družbene infrastrukture,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimernost lokacije zaselka, neuspele pobude za spremembo namenske rabe prostora in nadomestna kmetijska zemljišča,
- splošne pripombe, ki se neposredno ne nanašajo na OPPN Planina Strane.

3. člen

(izbran čas in kraj javne obravnave)

Pripombe št. 1, 6, 21

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na izbrani čas in kraj javne obravnave:

Občina Ajdovščina je za čas in kraj javne obravnave izbrala prostor, ki je bil edini primeren za izvedbo javne obravnave v času pandemije COVID-19.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) je dne 7. 1. 2020 na javni obravnavi izhodišč za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za zaselek Strane na Planini (v nadaljevanju: OPPN Strane) napovedala, da bo izvedla javno obravnavo dopolnjenega osnutka OPPN Strane v Domu krajanov na Planini.

V tedanjem času nihče ni mogel predvideti pandemije COVID-19 z vsemi posledicami na vsakodnevno življenje. Vlada RS je od marca 2020 sprejela več odlokov o omejitvah gibanja in zbiranja na javnih mestih in v javnih objektih. Ko je bil dopolnjen osnutek OPPN Strane pripravljen za javno razgrnitev, je občina morala z javnim naznanilom objaviti čas in kraj javne razgrnitve ter javne obravnave. Ti datumi so morali biti znani najmanj 10 dni pred javno razgrnitvijo. Interventni ukrepi so se v maju 2020 sicer postopoma sproščali, vendar nadaljnjega toka dogodkov (npr. za mesec dni vnaprej) ni bilo mogoče napovedati.

Občina je kot edini prostor, primeren za zagotavljanje zadostne oddaljenosti med udeleženci, izbrala Dvorano prve slovenske vlade v Ajdovščini, kjer so se sicer odvijale tudi seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina. Občina je pred pripravo javnega naznanila predsednico KS Planina telefonsko obvestila, da pripravlja javno razgrnitev OPPN Strane in da zaradi interventnih ukrepov ne bo mogoče izvesti javne obravnave v prostorih Doma krajanov na Planini.

Javno naznanilo je bilo podpisano dne 22. 5. 2020 in dne 25. 5. 2020 je bilo posredovano vsem krajevnim skupnostim. Krajevni skupnosti Planina in Krajevni skupnosti Ustje je bil dne 1. 6. 2020 posredovan tudi po en izvod dopolnjenega osnutka OPPN Strane.

Pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo so lahko krajan podali v času javne razgrnitve od 3. 6. 2020 do 3. 7. 2020 preko pošte in maila na naslov občine ali osebno na javni obravnavi in pri strokovnih službah občine. Dopolnjen osnutek OPPN Strane so si zainteresirani krajan Planine in Ustij ves čas javne razgrnitve lahko ogledali tudi v prostorih krajevnih skupnosti in dali pripombe ali predloge nanj. Ves čas javne razgrnitve so bile strokovne službe občine dostopne preko telefona ali osebno za morebitna dodatna pojasnila na razgrnjeno gradivo. V času javne razgrnitve ni nihče, razen občana, ki je dodatno obrazložil svoje nestrinjanje, in občana, ki je zaprosil za informacijo o svojih parcelah v bližini zaselka Strane, zaprosil za dodatno obrazložitev razgrnjenega gradiva pri strokovnih službah občine.

4. člen (namen izgradnje)

Pripombe št. 4, 9, 18, 42

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na namen izgradnje:

Izgradnja novega zaselka Strane na Planini, ki obsega približno 1,95 ha nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji, bo namenjena zainteresiranim graditeljem v stanovanjsko gradnjo.

Obrazložitev:

Naselje Planina je privlačno za pozidavo in je v bližini mesta Ajdovščina. Že sama Krajevna skupnost Planina v pripombah z dne 2. 7. 2020 navaja, da se je v zadnjih trinajstih letih zgradilo približno 40 stanovanjskih objektov.

Po veljavnih prostorskih aktih občine (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina, Ur. gl. št. 7/97, Ur. l. RS, št. 96/04) je območje opredeljeno kot stavbno zemljišče z oznako PL10, s podrobnejšo namensko rabo stanovanjska gradnja. Območje se ureja s prostorskim izvedbenim aktom.

V sprejeti Strategiji razvoja občine do leta 2030, ki jo je sprejel Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 24. seji dne 29. 6. 2017, je občina v prioriteti »Trajnostno« med drugim določila ukrep »povečanje pozidanosti nezazidanih stavbnih zemljišč« s ciljem učinkovitega urejanja prostora. Takšna usmeritev je zajeta tudi v Zakonu o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2), ki v 2. odstavku 6. člena določa, da se s trajnostnim prostorskim razvojem zagotavlja racionalna in učinkovita raba zemljišč in objektov, v 24. členu pa omejuje razvoj poselitve, ki se praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območij naselij in le izjemoma pa kot njihova širitev. Glede na strateške usmeritve je za občino bistvenega pomena, da se na zemljiščih namenjenih gradnji dejansko gradi.

Veliko stanovanjskih hiš v občini je bilo zgrajenih na 2. območju kmetijskih zemljišč in gozdu s soglasjem pristojnega odbora občinskega sveta. S sprejetjem občinskega prostorskega načrta ne bo več možno graditi stanovanjskih objektov na kmetijskih zemljiščih, ker te določbe niso več skladne z veljavno zakonodajo s področja kmetijskih zemljišč.

5. člen (neprimerna komunalna opremljenost naselja Planina, načelo enakomernega in uravnoveženega razvoja ter razširitev območja urejanja na celotno naselje Planina)

Pripombe št. 4, 6, 9, 11, 14, 15, 18, 20, 22, 25, 29, 31, 41, 42

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na neprimerno komunalna opremljenost naselja Planina, načelo enakomernega in uravnoveženega razvoja te na razširitev območja urejanja na celotno naselje Planina:

Občina Ajdovščina ne krši načelo enakomernega in uravnoveženega razvoja. Z OPPN Strane se ureja podrobnejšo pozidavo območja in potek gospodarske javne infrastrukture, kot podlago za opremljanje stavbnih zemljišč. Pri načrtovanju gospodarske javne infrastrukture se morajo upoštevati veljavni tehnični predpisi.

Razširitev območja OPPN Strane za potrebe načrtovanja vseh potrebnih investicij v javno infrastrukturo v naselju Planina v fazi javne razgrnitve pomeni, da bi bilo potrebno zaključiti s postopkom OPPN Strane in pričeti z novim postopkom. Opremljanje obstoječih naselij z novo in vzdrževanje oz. posodobitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture je odvisno od

operativnih programov posameznih upravljalcev. Po veljavnem Operativnem programu odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda za obdobje 2017-2032 je predvidena investicija v ločen sistem kanalizacije (meteorna in fekalna + priključki) v naselju Planina v letih 2028-2029.

Obrazložitev:

Med izvirnimi nalogami občine po 21. členu Zakonu o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07 – UPB 2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) so načrtovanje prostorskega razvoja, opravljanje nalog na področju posegov v prostor in graditve objektov ter ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj. Po ZUreP-2 je opremljanje stavbnih zemljišč naloga občine, ker je gradnja, razen v primerih pogodb o opremljanju in samooskrbe, možna le na opremljenih stavbnih zemljiščih.

Namen OPPN Strane je priprava in sprejem prostorskega izvedbenega akta, ki bo omogočil pridobitev gradbenih dovoljenj za opremljanje stavbnih zemljišč (gradnjo gospodarske javne infrastrukture) in za gradnjo stanovanjskih objektov. Projektna dokumentacija mora biti izdelana v skladu z veljavnimi predpisi tako na področju cest kot ostale gospodarske javne infrastrukture. Eden izmed pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanjske stavbe je plačilo komunalnega prispevka, s katerim se plača del stroškov graditve nove komunalne opreme in obremenitve obstoječe komunalne opreme.

Razširitev območja OPPN Strane za potrebe načrtovanja vseh potrebnih investicij v javno infrastrukturo v naselju Planina v fazi javne razgrnitve pomeni, da bi bilo potrebno zaključiti s postopkom OPPN Strane in pričeti z novim postopkom. Za tovrstne investicije ni potrebno sprejeti novega prostorskega izvedbenega akta, ker so skladne z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Ur. gl., št. 1/98, Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur. l. RS, št. 96/04 (v nadaljevanju: Odlok o PUP). Opremljanje obstoječih naselij z novo in vzdrževanje oziroma posodobitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture je odvisno od operativnih programov upravljalcev: Občine Ajdovščina za občinske ceste ter javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, Elektro Primorska d. d. za elektroenergetsko omrežje in Telekom Slovenije d. d. ali drug ponudnik za telekomunikacijsko omrežje. Telekomunikacijsko omrežje ni obvezna gospodarska javna služba za opremljanje stavbnih zemljišč.

Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje ter je podlaga za parcelacijo in izdajo gradbenih dovoljenj.

Po veljavnem Operativnem programu odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda za obdobje 2017-2032 št. 3542-0005/2016 je predvidena investicija v ločen sistem kanalizacije (meteorna in fekalna + priključki) v letih 2028-2029 (Planina (Koboli) 2028, Planina (Planina) 2028-2029, Planina (Marci) 2028).

6. člen

(neprimerna cestna infrastruktura in izgradnja obvoznice v Bačarjih)

Pripombe št. 2, 3, 5, 9, 17, 18, 20, 27, 37, 39, 40, 41

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na neprimerno cestno infrastrukturo in izgradnja obvoznice v Bačarjih:

Dostop do območja OPPN Strane poteka po kategorizirani občinski cesti Dolenje – Planina LC 001 121. Glede na obstoječo pozidavo z rekonstrukcijo ceste pretočnosti prometa bistveno ni možno povečati. Dolgoročno obstaja možnost ureditve novega cestnega odseka - obvoznice

Bačarji, ker pa gre za poplavno območje, bodo posegi sprejemljivi le pod pogoji Direkcije RS za vode in hidrološke študije.

Na območju OPPN Strane se načrtuje pozidava 23 enodružinskih hiš, kar predstavlja nekajkrat manjšo prometno obremenitev kot je predvidena z veljavnim OPPN Strane iz leta 2009, s katerim je sedaj na tem območju možna gradnja 58 stanovanjskih enot ter objekti tržnice, kavarne in vinoteke ter večnamenskega objekta.

Glede na obstoječe stanje bodo predlagane spremembe OPPN Strane povzročile dodatne prometne obremenitve z vplivom na kvaliteto bivanja okoliških prebivalcev. Upošteva se predvideno število vozil dodatne prometne obremenitve ocenjujemo kot nebitne, saj bo predvideno število prebivalcev na območju manjše od 100, število osebnih vozil pa manjše od 50.

Občina Ajdovščina bo naročila štetje prometa in strokovno oceno prometnih obremenitev.

Obrazložitev:

Javne ceste so prometne površine, ki so splošnega pomena za promet in jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo ceste, in pravili cestnega prometa. Po Odloku o občinskih cestah v Občini Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 106/12, 9/16 in 27/17) je upravljalec občinskih cest občinska uprava Občine Ajdovščina. Redno vzdrževanje občinskih cest pa zagotavlja javno podjetje Komunalno stanovanjska družba Ajdovščina d. o. o.. Plan razvoja in vzdrževanja občinskih cest, s katerim se najmanj za obdobje štirih let določijo prednostne naloge gradnje in vzdrževanja občinskih cest, viri sredstev za njihovo uresničevanje ter letna dinamika njihovega uresničevanja, sprejme občinski svet na predlog župana. Občina Ajdovščina ima sprejet Plan razvoja in vzdrževanja občinskih cest za obdobje 2020-2024 št. 371-13/2019-1.

V 16. členu predloga občinskega prostorskega načrta - v pripravi je dolgoročno predvidena modernizacija in ureditev novih cestnih odsekov preko Vipavskih gričev od Dolenj, preko Vrtovč do Šmarij.

7. člen

(neprimerno vodovodno omrežje naselja Planina)

Pripomba št. 28

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na neprimerno vodovodno omrežje naselja Planina:

Predvidena je izgradnja novega vodovoda od glavnega voda za zaselek Štrancarji do območja obravnave. Vzdrževanje oz. posodobitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture je odvisno od operativnih programov posameznih upravljalcev.

Obrazložitev:

Po dopoljenih smernicah Komunalno stanovanjske družbe Ajdovščina d. o. o. št. 1346/1111/2041/V2 z dne 27. 8. 2020 je za napajanje zaselka Strane predvidena izgradnja novega vodovoda NL 100 od zaselka Štrancarji do območja obravnave.

8. člen

(neprimerno elektroenergetsko omrežje naselja Planina)

Pripombe št. 12, 19, 31

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na neprimerno elektroenergetsko omrežje naselja Planina:

Občina Ajdovščina bo z Elektro Primorska d. d. uskladila potek napajalnega SN 20 kV kablovoda do območja urejanja. Vzdrževanje oz. posodobitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture je odvisno od operativnih programov posameznih upravljalcev omrežij.

Obrazložitev:

Odcep SN 20 kV kablovoda je predviden že z veljavnim Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini (Ur. l. RS, št. 80/09) in sicer:

»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 novo predvideni 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.«

V izhodiščih za pripravo OPPN Strane se odcep SN 20 kV kablovoda, po smernicah Elektro Primorska d. d., za napajanje TP Strane izvede od betonskega droga K12 (ob severozahodnem vogalu parcele št. 886/1 k. o. Planina). Na tem drogu se predvidi ločilno stikalo s prigradenimi ozemljilnimi noži in odvodniki. V dokumentaciji je potrebno prikazati celotno traso SN 20 kV kablovoda. Osnutek Odloka o OPPN Strane v 34. členu omogoča tudi odstopanja od načrtovanih rešitev, če gre za tehnične rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika oz. da načrtovana gradnja ni izvedljiva z zemljiško pravnih vidikov.

9. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih voda naselja Planina in novega zaselka Strane)

Pripombe št. 11, 15, 17, 29, 35, 37, 39, 40

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na odvajanje in čiščenje odpadnih voda naselja Planina in novega zaselka Strane:

Predvidena je rešitev odvajanja odpadnih voda z javnim kanalizacijskim omrežjem in čistilno napravo. Tehnologija čistilne naprave bo izbrana ob izdelavi projektne dokumentacije na podlagi predhodnih raziskav terena. Emisije v okolje bodo morale biti v okviru zakonsko dopustnih meja in preprečen bo moral biti iztok prečiščene vode na okoliške parcele. Nadzor nad delovanjem ter vzdrževanje čistilne naprave in kanalizacijskega omrežja bo opravljalo javno podjetje.

Obstaja tudi možnost navezave kanalizacijskega omrežja zaselka Strane na javno kanalizacijo v zaselku Bačarji v Dolenjah.

Obrazložitev:

V dopolnjenem osnutku OPPN Strane je predvidena rešitev odvajanja odpadnih voda z javnim kanalizacijskim omrežjem. Odpadne vode se ne bodo zbirale in čistile v individualnih čistilnih napravah na gradbenih parcelah, ampak se bodo odvajale v javno kanalizacijsko omrežje zaselka Strane s končnim čiščenjem odpadnih voda.

Ob izdelavi projektne dokumentacije za čistilno napravo bo potrebno preveriti možnost ponikanja z geološko geomehanskim poročilom, ki bo določilo pogoje za ponikanje in tehnologijo čistilne naprave. Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje je napeljano do zaselka Bačarji.

Osnutek Odloka o OPPN Strane v 34. členu omogoča tudi odstopanja od načrtovanih rešitev, če gre za tehnične rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika oz. da načrtovana gradnja ni izvedljiva z zemljiško pravnih vidikov.

10. člen
(neprimerno telekomunikacijsko omrežje naselja Planina)

Pripomba št. 30

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na neprimerno telekomunikacijsko omrežje naselja Planina:

Vzdrževanje oz. posodobitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture je odvisno od operativnih programov posameznih upravljalcev omrežij.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina bo sodelovala s potencialnimi ponudniki za posodobitev oz. gradnjo novega telekomunikacijskega (optičnega) omrežja. Investicije v izboljšanje oskrbe s telekomunikacijskimi storitvami so odvisne od možnosti pridobitve sredstev za sofinanciranje.

11. člen
(neveljavnost izdanih smernic nosilcev urejanja prostora)

Pripombe št. 24, 31

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na neveljavnost izdanih smernic nosilcev urejanja prostora:

Občina Ajdovščina bo nosilce urejanja prostora pri izdaji mnenja posebej opozorila na zakonsko podlago za izdajo smernic in mnenj. Nosilci urejanja prostora so imeli dovolj časa za pregled gradiva. Splošne smernice SODO so veljavne, ker so bile sprejete na podlagi takrat veljavne zakonodaje.

Obrazložitev:

Smernice Elektro Primorske d. d. št. 2771 z dne 2. 4. 2020 in Telekom Slovenije d. d., Dostopovna omrežja, Operativa TKO Zahodna Slovenija, št. 17610203-00151202004060014 z dne 24. 4. 2020 so tehnične narave in so napačne le v navedbi predpisa, na podlagi katerega se izdajajo. Do 1. 6. 2018 je izdelavo prostorskih aktov predpisoval Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2, v nadaljevanju: ZPNačrt), v katerem je bila v 58. členu pravna podlaga za izdajo smernic. S pričetkom uporabe ZUreP-2 se je spremenila le pravna podlaga (111. in 119. člen) za izdajo smernic, sama tehnična vsebina pa ne.

Nosilci urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP) so imeli dovolj časa za proučitev dokumentacije. Osnovno napajanje območja ureja veljaven Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini (Ur. l. RS, št. 80/09). Pri izdelavi dispozicije Planina Strane v letu 2019, ki je bila osnova za obravnavo izhodišč za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN Strane, so se NUP že opredelili do tehničnih rešitev s predhodnim mnenjem Elektro Primorska d. d. št. 19-1191706 z dne 2. 12. 2019 in predhodnim mnenjem Telekom Slovenije d. d. št. 17610203-00151201909200061 z dne 24. 9. 2019. Ker so bile rešitve skladne s predhodnimi mnenji, NUP-a nista imela pripomb.

Splošne smernice SODO št. 279/14 z dne 31. 3. 2014 so bile izdane na podlagi 47. člena ZPNačrt. Dne 1. 6. 2018 je Ministrstvo za infrastrukturo izdalo Splošne smernice s področja energetike, št. 350-139/2017/213, ki smernic iz leta 2014 ni razveljavilo. Na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor <https://www.gov.si/teme/obcinski-prostorski-akti/> so dostopne splošne smernice, ki so bile izdane na podlagi ZPNačrt in ZUreP-2. Vse so veljavne.

12. člen

(izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje in vplivi na okolje)

Pripombe št. 4, 18, 20, 41

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na izvedbo postopka celovite presoje vplivov na okolje in vplivi na okolje:

Občina Ajdovščina ne bo zahtevala nove odločitve o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, ker je odločba št. 35409-375/2019/8 dokončna in ni novih dejstev, ki bi bistveno vplivala na odločitev. Vplivi na okolje so po mnenju nosilcev urejanja prostora v okviru dopustnih meja.

Obrazložitev:

V postopku priprave OPPN Strane je občina pozvala obvezne državne NUP, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO), da podajo mnenje o potrebnosti izvedbe CPVO. Na podlagi pridobljenih mnenj NUP: Ministrstva za kulturo, Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – področje kmetijstva ter gozdarstva in lovstva, Direkcije RS za vode, Zavoda RS za varstvo narave, Zavoda za gozdove Slovenije in Ministrstva za zdravje je Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) dne 12. 5. 2020 izdalo odločbo št. 35409-375/2019/8, da ni potrebno izvesti celovite presoje sprejemljivosti izvedbe plana na okolje in na varovana območja narave.

Občina nima pristojnosti za določanje varstvenih režimov in vodenje evidenc območij ohranjanja narave, območij kulturne dediščine in območij varstva voda. Območja Natura 2000 niso nezdružljiva za dejavnostjo bivanja.

Izdana odločba MOP ne pomeni, da vplivov gradnje na okolje ni. Po mnenju državnih NUP-ov pričakovani vplivi na okolje in na varovana območja narave ne bodo bistveno vplivali na stanje okolja in varstvo narave.

13. člen

(varstvo območij ohranjanja narave, kulturne dediščine in varstvo jam)

Pripombe št. 20, 32, 33, 35, 37, 40

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na varstvo območij ohranjanja narave, kulturne dediščine in varstvo jam:

Občina Ajdovščina je spoštovala vse resorne predpise z upoštevanjem smernic državnih NUP-ov za posamezno področje. Območje OPPN Strane ni v varovano po predpisih, ki urejajo kulturno dediščino, ohranjanje narave in varstvo jam.

Občina Ajdovščina bo posredovala dostavljene podatke pristojnim ministrstvom, ki bodo presodila, ali območje izpolnjuje pogoje za zavarovanje oz. za varovanje.

Obrazložitev:

Iz pridobljenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Nova Gorica, in vpogleda v Register kulturne dediščine RS (vpogled dne 7. 7. 2020) je bilo ugotovljeno, da na obravnavanem območju ni kulturne dediščine.

- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg)
- Odlok o razglasitvi spomenikov in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina (Ur. gl. občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 4/87, 9/98)
- <https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b> - Register kulturne dediščine RS

Iz pridobljenih smernic Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, in vpogleda v Naravovarstveni atlas z dne 7. 7. 2020 je bilo ugotovljeno, da na območju obravnave ni območij ohranjanja narave: zavarovanih območij, naravnih vrednot ter varovanih območij (ekološko pomembnih območij in območij Natura 2000).

- Zakon o ohranjanju narave (Ur. l. RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20) vključuje:
 - * Direktivo 2009/147/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 30. novembra 2009 o ohranjanju prosto živečih ptic (UL L št. 20 z dne 26. 1. 2010, str. 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193);
 - * Direktivo Sveta 92/43/EGS z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22. 7. 1992, str. 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193);
 - * Direktivo Sveta z dne 28. marca 1983 o uvozu kož nekaterih tjujnih mladičev in izdelkov iz njih v države članice 83/129/EGS (UL L št. 91 z dne 9. 4. 1983, str. 30), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta z dne 8. junija 1989 o spremembi Direktive 83/129/EGS o uvozu kož nekaterih tjujnih mladičev in izdelkov iz njih v države članice (UL L št. 163 z dne 14. 6. 1989, str. 37) in
 - * Direktivo Sveta 1999/22/ES z dne 29. marca 1999 o zadrževanju prosto živečih živali v živalskih vrtovih (UL L št. 94 z dne 9. 4. 1999, str. 24).
- Odlok o razglasitvi spomenikov in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina (Ur. gl. občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 4/87, 9/98)
- <https://www.naravovarstveni-atlas.si/web/profile.aspx?id=N2K@ZRSVNJ> - Naravovarstveni atlas

Iz vpogleda v kataster jam (vpogled dne 7. 7. 2020), ki ga vodi Društvo za raziskovanje jam Ljubljana, je razvidno, da sta v okolici (preko 300 m) območja urejanja jama 1855 Okno, dolžine 22 m in globine 7m ter 1256 Brezno nad Oknom, dolžine 35 m in globine 31 m.

- Zakon o varstvu podzemnih jam (Ur. l. RS, št. 2/04, 61/06 – ZDru-1, 46/14 – ZON-C in 21/18 – ZNOrg)
- <https://www.katasterjam.si/Home/DetailedCaveMap> - Kataster jam

14. člen (varstva voda)

Pripombe št. 32, 37, 40

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na varstvo voda:

Občina Ajdovščina nima pristojnosti v zvezi z varstvom voda. Za varstvo voda je pristojna Direkcija RS za vode. Vodovarstvena območja, skladno z 74. členom Zakona o vodah, določa Vlada RS.

Obrazložitev:

Iz pridobljenih smernic Direkcije RS za vode, Sektor območja Soče, in vpogleda v Atlas voda z dne 7. 7. 2020 je bilo ugotovljeno, da na območju urejanja ni vodotokov ali vodovarstvenih območij. Najbližji vodotok je od območja urejanja oddaljen preko 250 m.

- Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20, v nadaljevanju: ZV-1)
- <https://gisportal.gov.si/portal/home/item.html?id=63aa56da94d2451b912bb5cbab2b6b8b> - Atlas voda

15. člen
(oblikovanje objektov)

Pripombe št. 7, 10, 37

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na oblikovanje objektov:

V 5. odstavku 11. člena osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini so določbe o oblikovanju streh objektov z upoštevanjem lokalne tipologije. V 2. do 5. odstavka 12. člena osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini so določbe o legi in odmikih.

Obrazložitev:

V 11. členu osnutka Odloka o OPPN Strane so v 5. odstavku navedene določbe o arhitekturne oblikovanju streh objektov, ki sledijo arhitekturni tipologiji območja.

»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.«

V 12. členu osnutka Odloka o OPPN Strane so od 2. do 5. odstavka navedene določbe o legi in odmikih objektov:

»(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.«

16. člen
(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Pripombi št. 9, 23

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na program opremljanja stavbnih zemljišč:

Program opremljanja stavbnih zemljišč sprejme občinski svet z odlokom po začetku veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta in se objavi v uradnem glasilu občine ter v prostorskem informacijskem sistemu.

Obrazložitev:

Program opremljanja se, na podlagi 153. člena ZUreP-2, pripravi na podlagi OPPN in elaborata ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom po začetku veljavnosti OPPN.

Program opremljanja se objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. Vsebino programa opremljanja in način sprejema ter objave predpisa določa Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19).

17. člen

(opremljanje zemljišč in gradnja stanovanjskih objektov)

Pripombe št. 10, 11, 33

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na opremljanje stavbnih zemljišč in gradnjo stanovanjskih objektov:

Po sprejetju OPPN Strane bo sledila priprava projektne dokumentacije za gospodarsko javno infrastrukturo, ureditev parcelnih mej in parcelacija ter prodaja gradbenih parcel zainteresiranim investitorjem. Pri izvajanju gradbenih del bo višek zemljine deponiran in uporabljen za zunanjo ureditev.

Obrazložitev:

Po sprejetju OPPN Strane bo sledila priprava projektne dokumentacije za gospodarsko javno infrastrukturo in po potrebi izdelava dodatnih študij (npr. geološko geomehanskega poročila s ponikalnim preizkusom). Nadalje bo sledila ureditev zunanjih parcelnih mej in parcelacija ter prodaja gradbenih parcel na dražbi zainteresiranim investitorjem.

Zasnova gospodarske javne infrastrukture je umeščena na način, da bo čim manj viškov zemljine. Pri izvajanju gradbenih del, bo višek zemljine deponiran na lastni parceli ali na skupnostih parcelah in po dokončanju del bo višek zemljine uporabljen za zunanjo ureditev.

18. člen

(pogoji prodaje gradbenih parcel)

Pripombe št. 34

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na pogoje prodaje gradbenih parcel:

Občina Ajdovščina bo gradbene parcele prodajala na dražbi z odkupno pravico. V kupoprodajni pogodbi bo določen rok za začetek gradnje kot bistvena sestavina pogodbe. Če kupec ne bo predložil kopije prijave začetka gradnje v dogovorjenem roku, bo pogodba razdrta.

Obrazložitev:

Z namenom pozidave opremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč se na prodanih gradbenih parcelah v primeru, če do gradnje ne bo prišlo, sklepa pogodbo z razveznim pogojem oziroma ustanavlja odkupno pravico. Kot instrument utrditve obveznosti, se bosta pogodbeni stranki dogovorili za odkupno pravico, ki daje občini kot odkupnemu upravičencu, pravno možnost, da v primeru podanih razlogov v dogovorjenem roku uresniči odkupno pravico in odkupi nepremičnine po enaki neto ceni. Ta pravica bo zavarovana z vpisom v zemljiško knjigo.

19. člen

(fizična ograditev območja, morebitni konflikti s krajani in uporaba fitofarmaceutskih sredstev)

Pripombe št. 5, 6, 10, 11, 12, 17, 38, 42

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na fizično ograditev območja, morebitni konflikti s krajani:

Zaselek Strane ne bo fizično ograjen, so pa na območju urejanja posamezne mejice in suhozidovi, ki se bodo v čim večji meri ohranili in obnovili ter zasadili z grmovnicami. Prestavitev oz. ureditev dostopa do kmetijskih površin je eden izmed pogojev za pozidavo območja. Uporabniki fitofarmaceutskih sredstev v kmetijstvu do dolžni spoštovati veljavne predpise.

Obrazložitev:

Zaselek Strane ne bo ograjen, tako kot ni nobeno poselitveno območje v občini. Na območju urejanja so posamezne mejice in suhozidovi, ki se bodo v čim večji meri ohranili in obnovili.

Potencialni investitorji bodo seznanjeni, da je območje umeščeno med kmetijske površine in da so javne ceste dostopne vsem. Vsak od uporabnikov mora upoštevati veljavne predpise, ki se nanašajo na uporabo, poškodovanje ali onesnaženje teh površin.

Uporabniki fitofarmaceutskih sredstev (v nadaljevanju: FFS) v kmetijstvu morajo s predpisano oddaljenostjo (največ. 20 m) poskrbeti, da zaradi zanašanja, spiranja ali odtekanja FFS ne pride v neposreden stik s človekom, objekti za skladiščenje in predelavo rastlin, objekti za rejo in oskrbo živali, čebelnjaki, stanovanjskimi stavbami, vrtci, šolami, otroškimi in športnimi igrišči, zdravstvenimi ustanovami, domovi upokojencev ali drugimi tovrstnimi objekti, skladno s Pravilnikom o pravilni uporabi fitofarmaceutskih sredstev (Ur. l. RS, št. 71/14 in 28/18).

20. člen

(potrebnost izgradnje družbene infrastrukture)

Pripombe št. 15, 26

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na potrebnost izgradnje družbene infrastrukture:

Občina Ajdovščina bo po pozidavi območja oz. po letu 2025 preverila potrebnost širitve družbene infrastrukture.

Obrazložitev:

Po Elaboratu ekonomike za OPPN zaselka Strane na Planini, ki ga je izdelala družba KODA d.o.o., Kidričeva ulica 35, 5270 Ajdovščina, bi bilo potrebno po pozidavi območja oz. po letu 2025 preveriti ali je izvedena družbena infrastruktura ustrezna predvsem glede objektov javne mreže vzgoje in izobraževanja.

Na območju OPPN Strane je predvidena ureditev skupnostnih prostorov za srečevanje, druženje in druge aktivnosti prebivalcev obravnavanega območja ter širšega območja Planine, ki je namenjen ureditvi odprtih, zelenih ali grajenih skupnih prostorov.

21. člen

(neprimernost lokacije zaselka, neuspele pobude za spremembo namenske rabe prostora in nadomestna kmetijska zemljišča)

Pripombe št. 4, 10, 13, 18, 36, 37, 40, 42, 43

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na neprimernost lokacije zaselka, neuspele pobude za spremembo namenske rabe prostora in nadomestna kmetijska zemljišča:

Z OPPN Strane se ne spreminja namenska raba območja iz nestavnih v stavbna zemljišča. Z OPPN Strane se podrobneje načrtuje pozidava območja in potek gospodarske javne infrastrukture, kot podlaga za parcelacijo in opremljanje stavbnih zemljišč.

Obrazložitev:

Sprememba namenske rabe prostora na navedenem zemljišču iz nestavnega v stavbno zemljišče je bila izvedena v letu 2004 s sprejetjem Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina. V istem času je bila, na pobudo zasebnega investitorja, sprejeta tudi namenska raba zemljišča z oznako PL12 – konjereja in zavetišče za živali.

V letu 2007 je bil sprejet ZPNačrt (veljal do 1. 6. 2018), ki je bistveno omejil pogoje za širitev poselitvenih območij, kot npr. v 6. členu:

6. člen

(načelo usmerjenega razvoja naselij)

»(1) Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.

(2) Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja.

(3) Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen.

(4) Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.«

S. 1.6. 2018 se je pričela uporaba ZUreP-2, ki ohranja omejitve pri širitvi poselitvenih območij, kot npr. v 24. in 27. členu:

»24. člen

(razvoj poselitve)

(1) Razvoj poselitve se praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območjih naselij, izjemoma pa kot njihova širitev.

(2) V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj na prostih, razvrednotenih in nezadostno izkoriščenih območjih na način zgoščevanja in prenove, vendar upoštevajoč uravnoteženo razmerje zelenih in grajenih površin ter varovano tipologijo in morfologijo naselij.

(3) V drugih ureditvenih območjih se načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primernejše, da se umeščajo izven ureditvenih območij naselij.

(4) Obstoječa posamična poselitve se ohranja pod pogoji iz 31. člena tega zakona. Nova posamična poselitve, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.«

»27. člen

(širitev ureditvenega območja naselja)

(1) Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna, če:

- razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in je izkoriščena večina prostih površin, ki so primerne za zgoščitve, prenovo ali spremembo rabe,
- je v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih gibanj in razvojne zmogljivosti naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih in
- je skladna s pravnimi režimi in področnimi predpisi.

(2) Ureditveno območje naselja se širi na območje za dolgoročni razvoj naselja.

(3) Širitev ureditvenega območja na območje za dolgoročni razvoj poteka etapno, skladno z utemeljenimi potrebami posameznega naselja, in to tako, da se najprej širi na tisti del območja za dolgoročni razvoj naselja, ki je glede na lego in funkcionalnost bližje naselju.«

Zakonodaja občinam nalaga, da usmerjajo poselitev na prosta, razvrednotena in nezadostno izkoriščena območja naselij. V primeru OPPN Strane občina usmerja poselitev v prosto nezazidano območje naselja Planina.

Splošne smernice so bile predpisane s spremembo 47. člena ZPNačrt v letu 2012. Splošne smernice s področja razvoja poselitve, je Ministrstvo za okolje in prostor izdalo, na podlagi 47. člena ZPNačrt bile izdane 29. 1. 2013 pod št. 35001-14/2013/1 oziroma 8 - 9 let po spremembi namenske rabe območja.

Od spremembe namenske rabe območja iz nestavnega v stavbno zemljišče sta bila sprejeta dva oz. trije popolnoma novi zakoni s področja prostorskega planiranja. Občina Ajdovščina ne more tolmačiti skladnosti s predpisi, ki v času spremembe namenske rabe zemljišča v letu 2004 še niso veljali.

22. člen (splošne pripombe)

Pripombe št. 6, 8, 16, 20

Stališče Občina Ajdovščina na pripombo vezano na splošne pripombe:

Občina Ajdovščina se je seznanila s splošnimi pripombami, ki niso vezane na javno razgrnjen dopolnjen osnutek OPPN Strane. Postopek priprave občinskih podrobnih prostorskih načrtov je zakonsko predpisan, transparenten in ne dopušča nobenih zavajanj.

Obrazložitev:

Gradnja poslovnih objektov – hal na najboljših kmetijskih zemljiščih: Gradnja poslovnih objektov južno od mesta Ajdovščina se ne izvaja na najboljših kmetijskih zemljiščih, ker so ta zemljišča stavbna skladno prostorskimi sestavinami dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina. Po Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2) se s policentričnim urbanim sistemom in regionalnim prostorskim razvojem poselitveni razvoj prednostno usmerja v naselja, v katerih se skrbi za zadostno ponudbo stanovanj, delovnih mest in raznovrstnih dejavnosti ter za ustrezno infrastrukturno opremo. V okviru policentričnega urbanega sistema se razvija omrežje ustrezno opremljenih središč, ki omogočajo vsem prebivalcem udobno, cenovno ugodno, varno in okoljsko sprejemljivo dostopnost do javnih funkcij, delovnih mest, storitev in znanja.

Onesnažena voda v vodotokih in melioracijskih jarkih: Občina nima nobene pristojnosti na področju varstva voda in varstva kmetijskih površin. Z izgradnjo kanalizacijskih sistemov s čiščenjem odpadnih voda so vode v vodotokih in melioracijskih jarkih vse bolj čiste, kar se odraža v velikem odstotku območij varovanja narave oziroma območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij (preko 75% površine občine, med drugim obsežno območje melioriranega in komasiranega Ajdovškega polja).

Alternativne lokacije za izgradnjo zaselka: Obravnavano območje je stavbno zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji v lasti občine, zato so alternativne lokacije za gradnjo zaselka nepotrebne.

Gradbene parcele za domačine: Gradbene parcele se bodo prodajale na dražbi in bodo namenjene vsem, tudi domačinom. Občina na tem območju zagotavlja zemljišča za gradnjo, saj je Krajevna skupnost Planina v pripombah z dne 2. 7. 2020 navedla, da se je v zadnjih trinajstih letih na Planini zgradilo približno 40 stanovanjskih objektov. Veliko stanovanjskih objektov je bilo zgrajenih na 2. območju kmetijskih zemljišč v lasti posameznih investitorjev s soglasjem pristojnega odbora občinskega sveta. Z uveljavitvijo občinskega prostorskega načrta tovrstne

gradnje ne bodo več dopustne, ker niso skladne z veljavno zakonodajo s področja varstva kmetijskih zemljišč, zato si bodo morali občani gradbene parcele zagotoviti z nakupom.

Zavajanje občine pri pridobivanju smernic: Občina ni in ne more zavajati državnih NUP-ov z neresničnimi podatki, saj po veljavni zakonodaji nima nobene pristojnosti v zvezi z vodenjem evidenc ter določanjem območij in varstvenih režimov v zvezi z ohranjanjem kulturne dediščine, območij varstva narave, varstvom jam in varovanjem voda. Tudi sam postopek priprave in sprejema OPPN je zakonsko predpisan in se prepleta s postopkom celovite presoje vplivov na okolje, po katerem mora občina pridobiti več dokumentov s strani države skoraj za vsako fazo postopka. Zakonodaja s področja urejanja prostora, v povezavi s področjem varstva okolja in ohranjanjem narave, v vseh dosedanjih zakonih zagotavlja izrazito transparentnost postopka z vključevanjem številnih deležnikov tako s strani strokovne kot laične javnosti.

23. člen
(uveljavitev)

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu in se objavi na spletni strani Občine Ajdovščina (<http://www.ajdovscina.si>), na oglasni deski Občine Ajdovščina in na oglasnih deskah Krajevnih skupnosti Planina in Ustje.

Številka: 3505-2/19

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

POROČILO ODBORA K 6. TOČKI:

Na 16. seji dne 9. 9. 2020 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval predlog Sklepa o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini in sprejel pozitivno mnenje k predlaganemu besedilu sklepa pod pogojem, da se določena stališča dodatno obrazloži:

- stališče št. 5, ki se nanaša na neprimerno komunalno opremljenost naselja Planina, načelo enakomernega in uravnoveženega razvoja ter razširitev območja urejanja na celotno naselje Planina, v delu razširitve območja urejanja;
- stališče št 6., ki se nanaša na neprimerno cestno infrastrukturo in izgradnjo obvoznice v Bačarjih;
- stališče št. 9. člen, ki se nanaša na odvajanje in čiščenje odpadnih voda naselja Planina in novega zaselka Strane, v delu delovanja čistilne naprave;
- stališče št. 19., ki se nanaša na fizično ograditev območja, morebitne konflikte s krajani in uporabo fitofarmaceutskih sredstev, v delu fizične ograditve območja;

in predlaga, da ga občinski svet obravnava in sprejme.

Kazimir Čebon, l. r.
predsednik odbora

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

Pravni podlagi za pripravo OPPN Strane sta Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

2. Obrazložitev sklepa:

Dopolnjen osnutek OPPN Strane je bil razgrnjen v prostorih občinske stavbe v Ajdovščini ter v Krajevni skupnosti Planina in Krajevni skupnosti Ustje v času od 3. junija 2020 do 3. julija 2020 in v digitalni obliki na spletnih straneh Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) <http://www.ajdovščina.si/>. Javna obravnava je bila izvedena v Dvorani prve slovenske vlade v Ajdovščini dne 24. junija 2020.

V času javne razgrnitve je imela javnost možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo na obrazcu, ki je bil dosegljiv na spletni strani občine in na krajih javnih razgrnitev (občina, Krajevna skupnost Planina in Krajevna skupnost Ustje).

Občina je v času razgrnitve prejela 43 pripomb in predlogov. Predlogi in pripombe iz javne razgrnitve in javne obravnave so arhivirani na občini.

V skladu s 112. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2), občina preuči pripombe in predloge javnosti ter do njih zavzame stališče, ki jih objavi na krajevno običajen način in v svetovnem spletu.

Predlogi stališč do pripomb in predlogov javnosti so strnjeni v 20 vsebinskih sklopov, ker so se posamezne pripombe in predlogi javnosti večinoma nanašali na več vsebin.

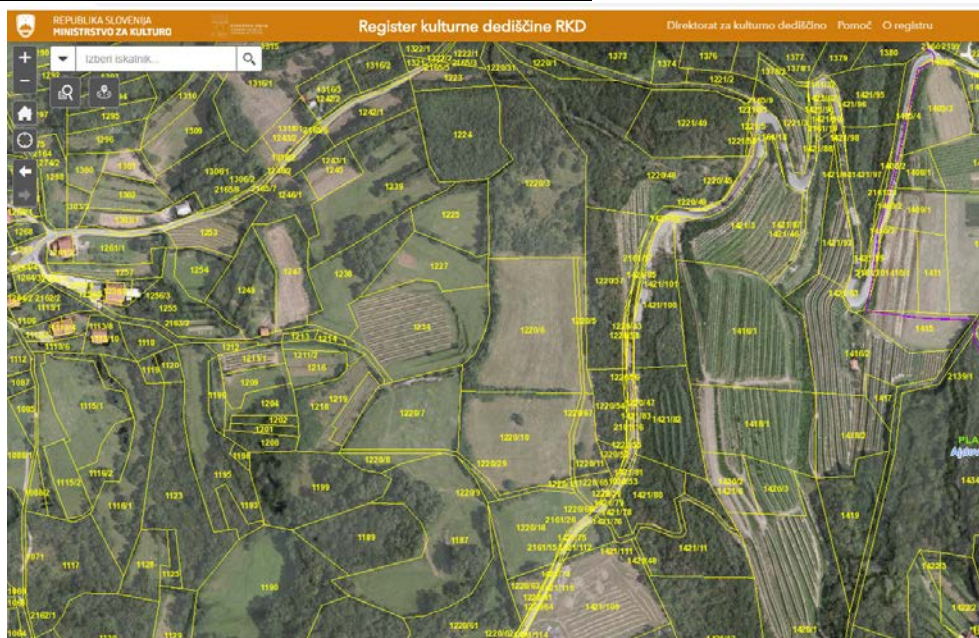
- pripombe, ki se nanašajo na izbran čas in kraj javne obravnave,
- pripombe, ki se nanašajo na namen izgradnje novega zaselka,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno komunalno opremljenost naselja Planina, načelo enakomernega in uravnoveženega razvoja ter razširitev območja urejanja na celotno naselje Planina,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno cestno infrastrukturo in izgradnjo obvoznice Bačarji,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno vodovodno omrežje naselja Planina,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno elektroenergetsko omrežje naselja Planina,
- pripombe, ki se nanašajo na odvajanje in čiščenje odpadnih voda naselja Planina in novega zaselka Strane,
- pripombe, ki se nanašajo na neprimerno telekomunikacijsko omrežje naselja Planina,
- pripombe, ki se nanašajo na neveljavnost izdanih smernic nosilcev urejanja prostora,
- pripombe, ki se nanašajo na potrebnost izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje in na vplive na okolje,
- pripombe, ki se nanašajo na varstvo območij kulturne dediščine, območij ohranjanja narave in varstvo jam,
- pripombe, ki se nanašajo na varstvo voda,
- pripombe, ki se nanašajo na oblikovanje objektov in odmike objektov od parcelnih mej,
- pripombe, ki se nanašajo na program opremljanja stavbnih zemljišč,
- pripombe, ki se nanašajo na opremljanje zemljišč in gradnjo stanovanjskih objektov,
- pripombe, ki se nanašajo na pogoje prodaje gradbenih parcel,
- pripombe, ki se nanašajo na fizično ograditev območja, morebitne konflikte s krajani in uporabo fitofarmaceutskih sredstev,
- pripombe, ki se nanašajo na potrebnost izgradnje družbene infrastrukture,

- pripombe, ki se nanašajo na neprimernost lokacije zaselka, neuspele pobude za spremembo namenske rabe prostora in nadomestna kmetijska zemljišča,
- splošne pripombe, ki se neposredno ne nanašajo na OPPN Planina Strane.

V prilogi so zbrane pripombe in predlogi javnosti označene z zaporedno številko.

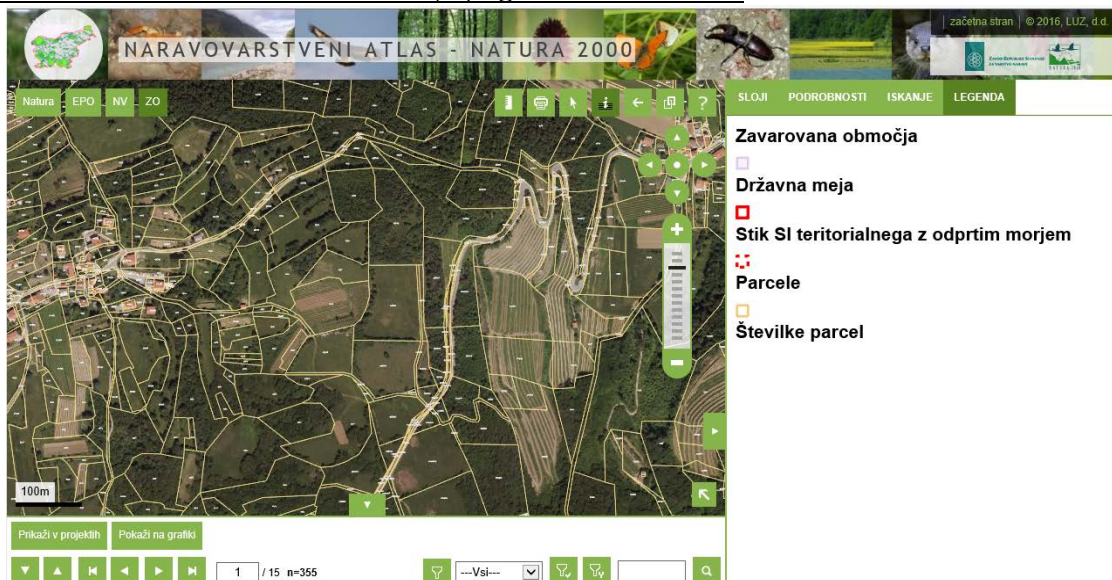
Vpogled v javne evidence s področij: varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva jam in varstva voda:

Register kulturne dediščine RS, vpogled dne 7. 7. 2020



<https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b>

Naravovarstveni atlas – Natura 2000, vpogled dne 7. 7. 2020



NARAVOVARSTVENI ATLAS - NATURA 2000

začetna stran | © 2016, LUZ, d.d.

Natura EPO NV ZO

SLOJI PODROBNOSTI ISKANJE LEGENDA

Območja NV

- Državna meja
- Stik SI teritorialnega z odprtim morjem
- Parcele
- Številke parcel

100m

Prkaži v projektih Pokaži na grafiki

1 / 15 n=355

---Vsi---

NARAVOVARSTVENI ATLAS - NATURA 2000

začetna stran | © 2016, LUZ, d.d.

Natura EPO NV ZO

SLOJI PODROBNOSTI ISKANJE LEGENDA

EPO območja

- Državna meja
- Stik SI teritorialnega z odprtim morjem
- Parcele
- Številke parcel

100m

Prkaži v projektih Pokaži na grafiki

1 / 15 n=355

---Vsi---

NARAVOVARSTVENI ATLAS - NATURA 2000

začetna stran | © 2016, LUZ, d.d.

Natura EPO NV ZO

SLOJI PODROBNOSTI ISKANJE LEGENDA

Natura 2000 območja

- Ostale vrednosti
- TIP
- Posebno ohranitevno območje (pSCI, SCI, SAC)
- Posebno varstveno območje (SPA)
- Območje, ki po mnenju EC ustreza posebnemu varstvenemu območju
- Državna meja
- Stik SI teritorialnega z odprtim morjem
- Parcele
- Številke parcel

100m

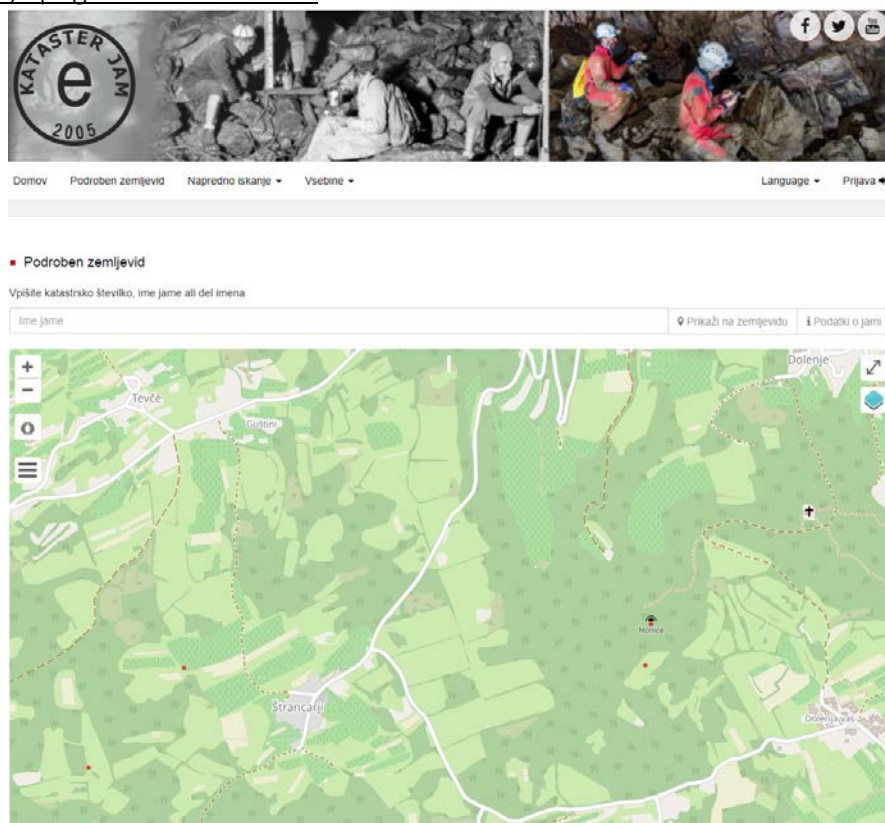
Prkaži v projektih Pokaži na grafiki

1 / 15 n=355

---Vsi---

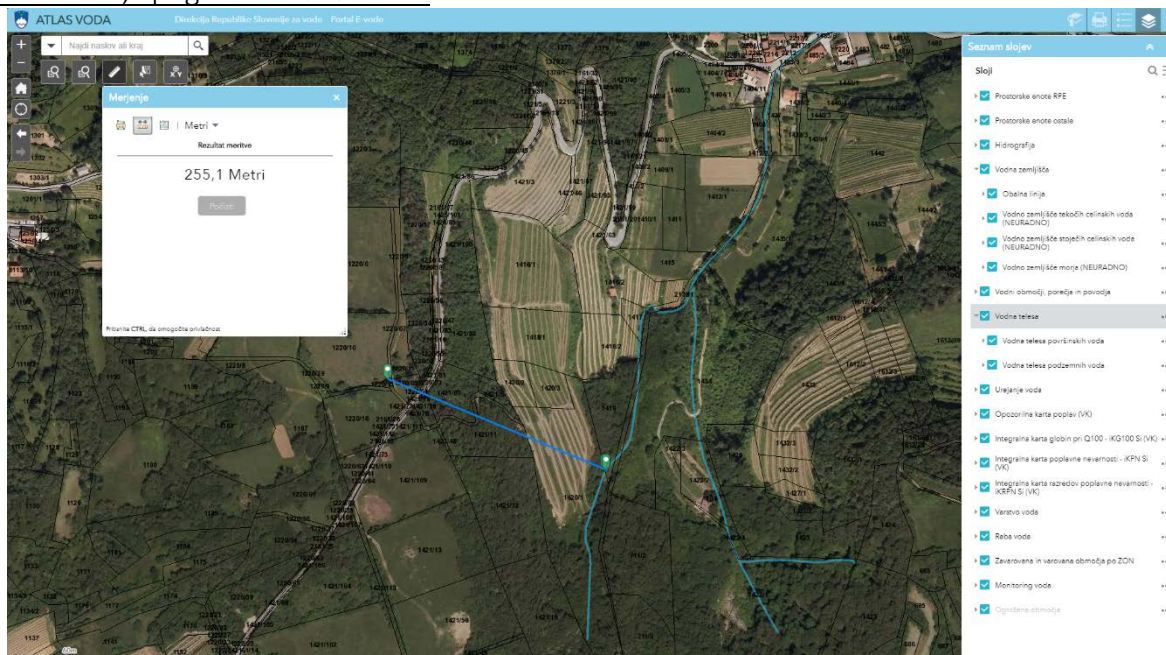
<https://www.naravovarstveni-atlas.si/web/profile.aspx?id=N2K@ZRSVNJ>

Kataster jam, vpogled dne 7. 7. 2020



<https://www.katasterjam.si/Home/DetailedCaveMap>

Atlas voda, vpogled dne 7. 7. 2020



<https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=11785b60acdf4f599157f33aac8556a6>

ZUreP-2 V 114. členu nadalje določa:

»Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina priprav predlog OPPN. Predlog OPPN občina javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje.«

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega sklepa omogočil nadaljevanje postopka priprave in sprejema OPPN Strane kot podlago za 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