



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

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

Datum: 7. 12. 2020

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopoljenemu osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko solesko Lipa v Ajdovščini in Okoljskega poročila za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko solesko Lipa

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravila: Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

10. točka 17. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da se Občinski svet Občine Ajdovščina na 17. redni seji dne 17. 12. 2020 seznaní in obravnava Sklep o sprejemu stališča do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosésko Lipa v Ajdovščini in Okoljskega poročila za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sosésko Lipa

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 večstanovanjsko sosésko Lipa v Ajdovščini in Okoljskega poročila za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sosésko Lipa

1. člen (predmet sklepa)

S tem sklepom se sprejmejo stališča do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosésko Lipa v Ajdovščini (v nadaljnjem besedilu: OPPN Lipa) in okoljskemu poročilu za OPPN Lipa z javne razgrnitve, ki je bila izvedena v času od 29. junija 2020 do 24. novembra 2020 in javne obravnave, ki je bila izvedena dne 30. junija 2020.

2. člen (skupine pripomb)

Občina Ajdovščina je v času razgrnitve prejela 10 pripomb in predlogov. Stališča do prejetih pripomb so glede na vsebino pripomb združena v več skupin in sicer:

- pripombe, ki se nanašajo na prometno obremenitev,
- pripombe, ki se nanašajo na velikost soséske,
- pripombe, ki se nanašajo na višino predvidenih večstanovanjskih objektov,
- pripombe, ki se nanašajo na odmike objektov od obstoječe pozidave,
- pripomba, ki se nanaša na premestitev uvoza v kletno etažo,
- pripomba, ki se nanaša na lokacijo transformatorske postaje,
- pripombe, ki se nanašajo na prometna ureditev v času gradnje in v času obratovanja,
- pripombe, ki se nanašajo na nedopustne vrste objektov,
- pripombi, ki se nanašata na zazidljivost parcele št. 293 k. o. 2392 Ajdovščina,
- pripomba, ki se nanaša na prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture,
- pripomba, ki se nanaša na dopustnost gradnje izven gradbene parcele,
- pripomba, ki se nanaša na delovanje burje in odbojnost zračnih tokov,
- pripomba, ki se nanaša na varstvo kulturne dediščine,
- pripombe, ki se nanašajo na varstvo okolja - emisije hrupa,

- pripombi, ki se nanašata na poškodbe obstoječih objektov,
- pripomba, ki se nanaša na varnost udeležencev v prometu,
- pripomba, ki se nanaša na razvrednotenje nepremičnin v bližnji okolici,
- pripomba, ki se nanaša na sprejem stališča do pripomb in predlogov ter uskladitev OPPN.

3. člen (prometna obremenitev)

Pripombe št.: 1, 4, 5, 6, 8

Pripombe se nanašajo na neprimerno prometno ureditev območja z dodatnim obremenjevanjem Gregorčičeve ulice, Župančičeve ulice in Ulice Quiliano. Nujno je potrebno urediti dostop s severne strani z bodoče povezovalne ceste med regionalno cesto Ajdovščina - Predmeja in ulico Quiliano.

Pripombe se upoštevajo. Občina Ajdovščina bo z izgradnjo povezovalne ceste med regionalno cesto R3 - 609/2117 Ajdovščina - Predmeja in Ulico Quiliano zagotovila dodatno prometno razbremenitev širšega območja.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina v prihodnjem letu načrtuje nadaljevanje izgradnje povezovalne ceste med regionalno cesto Ajdovščina - Predmeja in Ulico Quiliano, ki bo zagotovila dodaten dostop do ureditvenega območja OPPN Lipa, do območja novega otroškega vrtca Police Ajdovščina ter do širšega območja športnih in vzgojno izobraževalnih površin in objektov. Z izgradnjo povezovalne ceste bo urejen dodaten dostop do gradbišča z gradbeno mehanizacijo in širše območje bo delno razbremenjeno z emisijami prometa s tovornimi vozili. Načrtovana pozidava na ureditvenem območju je zasnovana dolgoročno v več fazah in bo dostopna z Ulice Quiliano, Župančičeve ulice in Gregorčičeve ulice.

4. člen (velikost soseske)

Pripombe št.: 1, 6, 8

Pripombe se nanašajo na prekomerno velikost soseske oz. na preveliko število stanovanjskih enot na območju.

Pripombe se delno upoštevajo. Zasnova nadzemne pozidave se uskladi s stališčem do pripombe iz 6. člena tega sklepa, v predlogu OPPN Lipa ter v odloku se izbriše možnost izgradnje druge kleti.

Obrazložitev:

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2, v nadaljevanju: PRS) v 91. členu (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) določa faktor zazidanosti 0,9 za območja urbanih središč, kar je v skladu s predlogom pozidave območja OPPN Lipa. Število stanovanjskih enot je odvisno od možnosti zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest na stanovanjsko enoto pod nivojem terena. Predlagan normativ za parkirna mesta je: 1,6 PM za stanovanjsko enoto površine do 60 m², 2 PM za stanovanjsko enoto površine 60 m² do 100 m² in 3 PM za stanovanjsko enoto površine nad 100 m². Po Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ) je minimalno število parkirnih mest 1 PM / stanovanje.

5. člen (višina predvidenih večstanovanjskih objektov)

Pripombe št.: 1, 4, 5, 6, 8

Pripombe se nanašajo na prekomerno višino predvidenih večstanovanjskih objektov. V zadnji etaži, ki bo zamaknjena v notranjost, naj se prepove postavljanje nadstreškov, pergol, ipd.

Pripombe se delno upoštevajo. Predvideni večstanovanjski objekti so višinsko usklajeni z okoliško pozidavo. V odloku se doda določba o nedopustnosti postavljanja nadstreškov, pergol, ipd. v zadnjih etažah večstanovanjskih objektov pri pozidavi A.

Obrazložitev:

Višina predvidenih stavb je na nekaterih delih višja in na nekaterih delih nižja od okoliške pozidave. Iz uradnih evidenc portala PROSTOR z dne 28. 7. 2020 je razvidno, da so višine objektov na območju (vse k. o. Ajdovščina) sledeče: objekt sodišča na parceli št. 302/1 je visok 17,30 m, poslovni objekt vzdolž Gregorčičeve ulice na parceli št. 297/67 je visok 9,70 m, objekt delavnice na parceli št. 297/64 je visok 8,20 m, opuščen skladišči objekt na parceli št. 297/92 je visok 10,40 m in obstoječa skladiščna hala (Yulon), ki na severu meji na območje obravnave, je visoka 20,00 m. Maksimalna višina večstanovanjskih objektov, pri etažni višini 3,5 m, je 14,00 m, kar je usklajeno z okoliško pozidavo. Dopolnijo se določbe odloka, da se v zadnji etaži večstanovanjskih objektov, ki bo zamaknjena v notranjost, prepove postavljanje nadstreškov, pergol, ipd..

6. člen

(odmiki objektov od obstoječe pozidave)

Pripombe št.: 1, 4, 6

Prva pripomba se nanaša na določitev 21,0 m odmika večstanovanjskega objekta od obstoječe individualne pozidave na parceli št. 303 k. o. 2391 Ajdovščina, skladno z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za občino 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). Druga pripomba se nanaša na določitev 14,0 m odmika večstanovanjskega objekta jugovzhodno od obstoječe individualne pozidave na parceli št. 303 k. o. 2391 Ajdovščina in na določitev gradbene meje na zahodni strani pozidave A.

Pripombe se delno upoštevajo. Odmik večstanovanjskega objekta od stanovanjskega objekta na parceli št. 303 k. o. 2391 Ajdovščina mora znašati minimalno 14,0 m. V predlogu OPPN Lipa se dopolnita grafični prilogi št. 3: FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI in št. 6: UREDITVENA SITUACIJA S PREREZOM z vrisom gradbene meje na zahodni strani pozidave A.

Obrazložitev:

Po sedaj veljavnih prostorskih aktih je obravnavano območje opredeljeno kot proizvodno območje – industrija, kjer je dovoljena IV. stopnja varstva pred hrupom. Gradnja objektov in drugi posegi v prostor se izvajajo na podlagi določb Odloka o PUP, ki v 19. členu določa odmike novih objektov od obstoječih stanovanjskih objektov. V navedenem primeru je določen 21,0 m odmik novogradnje industrijskega objekta na jugovzhodni strani.

OPPN Lipa je enakovreden prostorski izvedbeni akt Odloku o PUP. Na območju, ki se ureja z OPPN Lipa, ne bodo veljale določbe Odloka o PUP, zato se predlagajo drugačni odmiki novih objektov od okoliške pozidave, skladno s sodobnimi smernicami in zakonodajo.

Ministrstvo za okolje in prostor je v okviru priprave državnega prostorskega reda v letu 2020 izdalo priročnik Regulacijski elementi. V poglavju 4.1 so določbe glede regulacijskih elementov in v poglavju 4.3 so določbe glede predloga za določanje regulacij in odmikov.

Na grafičnih prilogah št. 3: FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI in št. 6: UREDITVENA SITUACIJA S PREREZOM se na zahodni strani pozidave A vriše gradbena meja, ki je novo zgrajene

stavbe ne smejo preseči, lahko pa se je s fasadno linijo dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele. Skladno s priročnikom Regulacijski elementi so bili preverjeni odmiki načrtovanih stavb od obstoječih. Na podlagi preverbe distančnih površin med objekti po dopolnjenem osnutku OPPN Lipa je razvidno, da so predvideni objekti z distančno površino v večjem odkliku od parcelnih mej sosednjih zemljišč in objektov.

7. člen

(premestitev uvoza v kletno etažo)

Pripomba št.: 6

Pripomba se nanaša na spremembo lokacije severnega uvoza v kletno etažo s parkirišči vzdolž nove povezovalne ceste med Župančičevo ulico in Ulico Quiliano.

Pripomba se ne upošteva. Uvoz v severno podzemno bo iz Župančičeve ulice. Ob uvozu se izvedejo tehnične rešitve (delni zamik, postavitve rampe, hortikultura ureditev, prekrivanje...), ki bodo v čim večji možni meri zakrivale pogled na uvozno rampo ter omejile emisije hrupa, izpuhov, ipd..

Obrazložitev:

Zasnova pozidave je zasnovana racionalno, saj gre za dragoceno degradirano stavbno zemljišče v središču mesta, kjer je možna bolj zgoščena pozidava. Sprememba lokacije uvoza bi posegla v zasnovo soseske na način, da bi bistveno okrnila racionalno izrabo površin.

8. člen

(lokacijo transformatorske postaje)

Pripomba št.: 10

Pripomba se nanaša na prestavitev transformatorske postaje na parceli št. 297/92 k. o. 2392 Ajdovščina na južni del parcel št. 315/1 in 316, obe k. o. 2392 Ajdovščina (v lasti podjetja Mlinotest, živilska industrija d. d.).

Pripomba se upošteva. Lokacija transformatorske postaje se premesti iz ureditvenega območja na parcelo št. 315/1 k. o. 2392 Ajdovščina.

Obrazložitev:

Lokacije transformatorskih postaj v bližini stanovanjskih objektov so za stanovalce pogosto manj sprejemljive zaradi ev. vplivov na kakovost bivanja (elektromagnetno sevanje, hrup...). Občina Ajdovščina se je z lastnikom zemljišča parcel št. 315/1 in 316, obe k. o. 2392 Ajdovščina, dogovorila o prestavitvi transformatorske postaje.

9. člen

(prometna ureditev v času gradnje in v času obratovanja)

Pripomba št.: 1, 4, 6, 8

Pripombe se nanašajo na prometno ureditev v času gradnje in obratovanja, ker bodo stanovalci okoliških objektov več let obremenjeni predvsem z emisijami hrupa.

Pripombe se upoštevajo. Besedilo odloka o OPPN Lipa se dopolni z omilitvenimi ukrepi iz Okoljskega poročila za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sosesko Lipa (v nadaljevanju: okoljsko poročilo) zaradi blaženja obremenitev okoliških prebivalcev z emisijami prometa, hrupa, prašnih delcev, vibracij ipd..

Obrazložitev:

Obravnavano območje je v bližini centra mesta Ajdovščina in je obkroženo s stanovanjskimi objekti. Posebno pozornost je potrebno nameniti sprejemljivosti investicije za okoliške

prebivalce. S spremembo namembnosti območja in načrtovano investicijo se na eni strani sanira degradirano urbano območje najstarejšega dela kompleksa tovarne pohištva Lipa, po drugi strani pa se z večstanovanjsko pozidavo prostor obremeni s pričakovanimi emisijami v okolje predvsem v času gradnje, predvsem z vidika prometa, hrupa, prašnih delcev, ipd.. V okoljskem poročilu so predlagani omilitveni ukrepi, s katerimi bo dopolnjeno besedilo odloka o OPPN Lipa.

10. člen
(nedopustne vrste objektov)

Pripomba št.: 7

Pripomba se nanaša na nedopustne vrste objektov v pozidavi D, predvsem na nesprejemljivost lokalov za prodajo hrane in pijače, ki lahko povzročajo emisije hrupa in zbiranje oseb v večernih urah.

Pripomba se upošteva. Iz predloga odloka se v šestem odstavku 6. člena črta besedilo: »12112 Gostilne, restavracije in točilnice«.

Obrazložitev:

Širše območje je namenjeno individualni in večstanovanjski pozidavi, zato ni potrebe, da se v območju dopuščajo objekti, ki bi vplivali na kakovost bivanja stanovalcev.

11. člen
(zazidljivost parcele št. 293 k. o. 2392 Ajdovščina)

Pripomba št.: 3, 9

Pripombi se nanašata na ev. nezazidljivost parcele št. 293 k. o. Ajdovščina, ki je v grafični prilogi št. 6 UREDITVENA SITUACIJA označena kot zelenica.

Pripombi se upoštevata. V grafični prilogi OPPN Lipa št. 6 UREDITVENA SITUACIJA se izbriše zelenica.

Obrazložitev:

Zemljiška parcela št. 293 k. o. 2392 Ajdovščina predstavlja gradbeno parcelo, ki jo je možno pozidati v skladu z določili odloka.

12. člen
(prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture)

Pripomba št.: 9

Pripomba se nanaša na nepravilni prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture: elektroenergetski in telekomunikacijski vodi, ki so bili odstranjeni.

Pripomba se upošteva. Občina Ajdovščina bo za potrebe izdelave predloga OPPN pri izdelovalcu zagotovila popravek geodetskega posnetka območja.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina je za namen izdelave OPPN pri geodetskem podjetju naročila izdelavo geodetskega posnetka območja. Za potrebe izdelave predloga OPPN bo moral izdelovalec geodetskega posnetka uskladiti potek javne gospodarske infrastrukture z upravljavci.

13. člen
(dopustnost gradnje izven gradbene parcele)

Pripomba št.: 11

Pripomba se nanaša na dopustnost izgradnje servisnih in tehničnih prostorov tudi izven gradbene parcele npr. ob uvozu v kletno etažo.

Pripomba se upošteva. Izjemoma se dopusti gradnja servisnih in tehničnih delov objektov pod nivojem terena izven gradbene parcele pri pozidavi A.

Obrazložitev:

Dopustna je gradnja servisnih in tehničnih prostorov pod nivojem zemljišča izven gradbene parcele pod pogojem, da investitor pridobi pravico graditi na teh zemljiščih.

14. člen

(delovanje burje in odbojnost zračnih tokov)

Pripomba št.: 2

Pripomba se nanaša na vpliv burje in posledično spremembe odbojnosti zračnih tokov zaradi načrtovane pozidave na obstoječe objekte.

Pripomba se ne more upoštevati. Tovrstne raziskave in strokovne podlage v postopkih priprave prostorskih aktov še niso znane.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina bi lahko naročila izdelavo strokovne podlage, ki bi preverila vpliv delovanja burje na obstoječe objekte v smislu odboja zračnih tokov zaradi načrtovane pozidave, v kolikor bi bila znana metodologija in izvajalci teh storitev.

15. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Pripomba št.: 8

Pripomba se nanaša na varstvo kulturne dediščine.

Pripomba se upošteva. V postopku priprave OPPN Lipa in celoviti presoji vplivov na okolje je Zavod za varstvo kulturne dediščine RS obvezen nosilec urejanja prostora, ki v postopku sodeluje s smernicami in mnenji.

Obrazložitev:

V 24. členu predloga odloka o OPPN Lipa je navedeno:

» (1) Na območju OPPN se nahajajo enote nepremične kulturne dediščine:

- 9462 Ajdovščina – Vilska četrt Putrhe
- 3 – Ajdovščina- Arheološko najdišče Castra.

V neposredni bližini se nahaja enota nepremične kulturne dediščine:

- 1562 Ajdovščina – Mestno jedro

(2) V času pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave in sicer v obliki testnih jarkov.

(3) Arheološke raziskave bo predpisal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Nova Gorica in jih bo potrebno izvesti tudi ob rušenju objektov in odstranjevanju temeljev.«

ZUreP-2 V 114. členu določa:

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

16. člen

(varstvo okolja – emisije hrupa)

Pripomba št.: 1, 4, 6, 8

Pripombe se nanašajo na varstvo okolja v času gradnje in obratovanja večstanovanjske soseske, predvsem zaradi emisij hrupa.

Pripombe se upoštevajo. Besedilo odloka o OPPN Lipa se dopolni z omilitvenimi ukrepi iz okoljskega poročila zaradi blaženja obremenitev okoliških prebivalcev z emisijami prometa, hrupa, prašnih delcev, vibracij ipd..

Obrazložitev:

Obravnavano območje je v bližini centra mesta Ajdovščina in je obkroženo s stanovanjskimi objekti. Posebno pozornost je potrebno nameniti sprejemljivosti investicije za okoliške prebivalce. S spremembo namembnosti območja in načrtovano investicijo se na eni strani sanira degradirano urbano območje najstarejšega dela kompleksa tovarne pohištva Lipa, po drugi strani pa se z večstanovanjsko pozidavo prostor obremeni s pričakovanimi emisijami v okolje predvsem v času gradnje, predvsem z vidika prometa, hrupa, prašnih delcev, vibracij ipd..

S spremembo namembnosti iz proizvodnega območja – industrije, kjer je dovoljena IV. stopnja varstva pred hrupom, v območje za stanovanja, kjer je dovoljena III. stopnja varstva pred hrupom, bo manjša obremenitev okolja z dopustnimi emisijami.

V okoljskem poročilu so predlagani omilitveni ukrepi, s katerimi bo dopolnjeno besedilo odloka o OPPN Lipa.

17. člen

(poškodbe obstoječih objektov)

Pripombi št.: 6, 8

Pripombi se nanašata na ev. poškodbe obstoječih objektov zaradi gradnje (vibracij).

Pripombi se upoštevata. Besedilo odloka se dopolni z določbo, da je potrebno pred začetkom gradnje evidentirati gradbenotehnično stanje okoliških objektov in naprav.

Obrazložitev:

V členu predloga odloka, ki ureja obveznosti v času gradnje, je že navedeno, da morata investitor in izvajalec zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov in naprav ter okolice objektov. Doda se še določba o evidentiranju gradbenotehničnega stanja okoliških objektov in naprav pred pričetkom gradnje.

18. člen

(varnost udeležencev v prometu)

Pripomba št.: 8

Pripomba se nanaša na varnost sprehajalcev in šoloobveznih otrok vzdolž Gregorčičeve ulice in drugih prometnih površin zaradi povečane prometne obremenitve območja.

Pripomba je že upoštevana v 7. in 14. členu in odloka o OPPN Lipa.

Obrazložitev:

Predvidena je rekonstrukcija krajevne ceste LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče« na območju OPPN Lipa na način, da se umesti površine za kolesarje in pešce na zahodni strani cestišča, kjer je zaradi obstoječe pozidave to možno. Predvideno je tudi nadaljevanje izgradnje povezovalne ceste s površinami za kolesarje in pešce med regionalno cesto R3 - 609/2117 Ajdovščina - Predmeja in Ulico Quiliano, ki bo delno razbremenila sedanji in predviden motorni promet po Gregorčičevi ulici. V območju pozidave A, kjer je pričakovati največ stanovalcev, ne bo

prometnih površin za motorni promet, površine za mirujoč promet pa se zagotavljajo v kletni etaži.

19. člen
(razvrednotenje nepremičnin)

Pripomba št.: 8

Pripomba se nanaša na razvrednotenje nepremičnin.

Predvidena pozidava ne bo razvrednotila vrednosti nepremičnin v širšem območju, saj je s spremembo namembnosti po OPPN Lipa predvidena sanacija večjega degradiranega urbanega območja - opuščenega industrijskega kompleksa in manjša obremenitev okolja z dopustnimi emisijami.

Obrazložitev:

Po sedaj veljavnih prostorskih aktih je obravnavano območje opredeljeno kot proizvodno območje – industrija, kjer je dovoljena IV. stopnja varstva pred hrupom. Gradnja objektov in drugi posegi v prostor se izvajajo na podlagi določb Odloka o PUP. S sprejetjem OPPN Lipa bo območje namenjeno površinam za stanovanja ter mirnim dopolnilnim dejavnostim z dovoljeno III. stopnjo varstva pred hrupom. Z načrtovano ureditvijo odprtih javnih in zasebnih površin ter z izvedbo nove komunalne opreme bo celotno območje pridobilo na vrednosti.

20. člen
(sprejem stališč do pripomb in predlogov ter uskladitev OPPN)

Pripomba št.: 9

Pripomba se nanaša na sprejem stališč do pripomb in predlogov ter uskladitev OPPN.

ZUreP-2 določa postopek priprave in sprejema OPPN. V času javne razgrnitve, od 29. junija 2020 do 24. novembra 2020, se dopolnjen osnutek OPPN ne sme spreminjati. V nadaljevanju postopka občina, na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov javnosti, pripravi predlog OPPN.

Obrazložitev:

ZUreP-2 določa, da občina razgrne dopolnjen osnutek OPPN in javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na razgrnjeno gradivo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Po zaključku javne razgrnitve občina prouči pripombe javnosti k osnutku OPPN in predloge ter do njih zavzame stališče. Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi 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.

21. 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 oglasni deski Krajevne skupnosti Ajdovščina.

Številka: 3505-1/19

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

Pravni podlagi za pripravo OPPN Lipa 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 Lipa in okoljsko poročilo za OPPN Lipa sta bila razgrnjena v prostorih občinske stavbe v Ajdovščini v času od 29. junija 2020 do 24. novembra 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 30. junija 2020.

V času javne razgrnitve je javnost imela možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo na obrazcu, ki je bil dosegljiv na spletni strani občine in na kraju javne razgrnitve.

Občina je v času razgrnitve prejela 11 pripomb in predlogov. Predlogi in pripombe iz razgrnitve in javne razprave 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 stališča, ki jih objavi na krajevno običajen način in v svetovnem spletu.

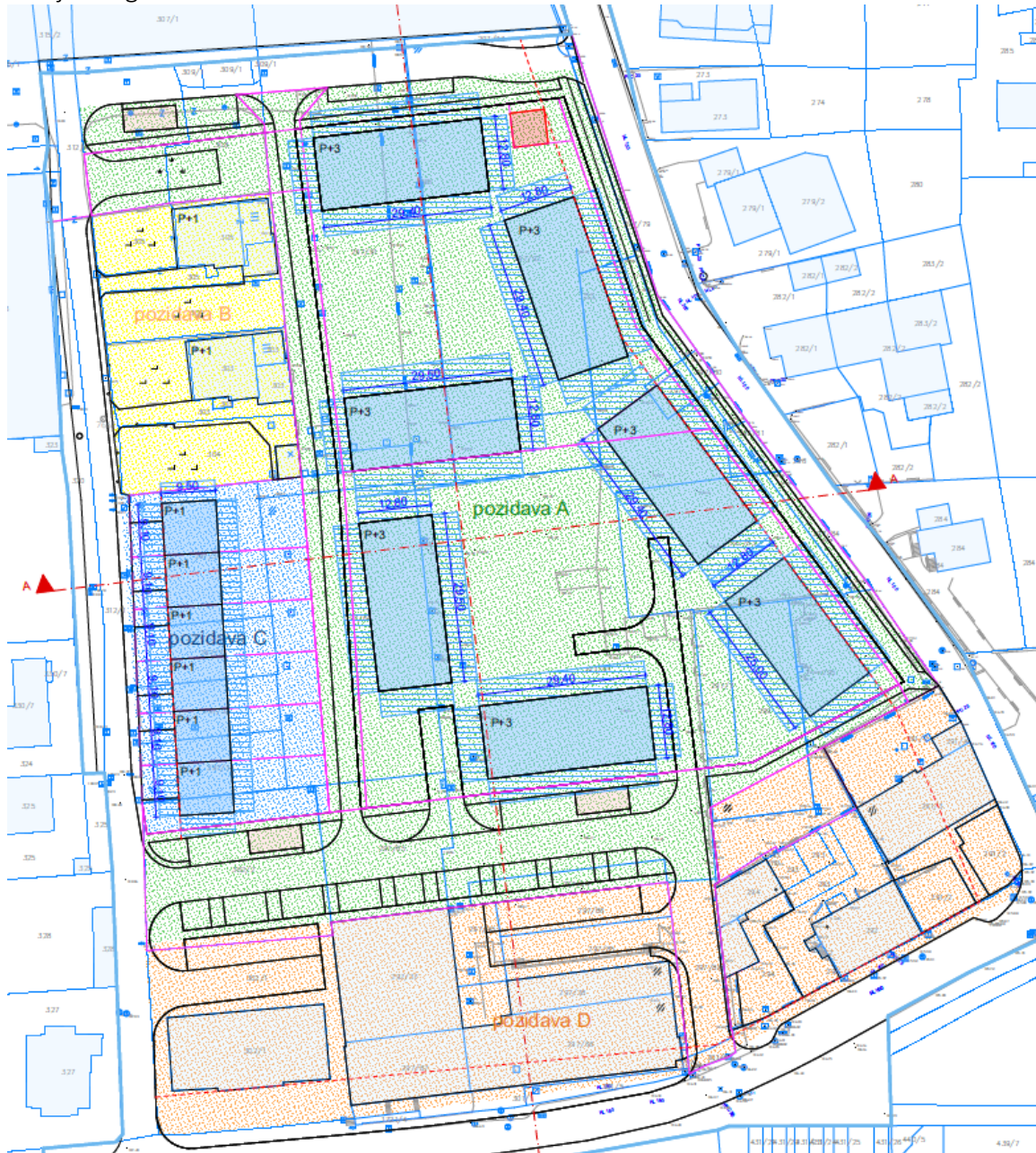
V predlogu sklepa so smiselno povzete pripombe in predlogi javnosti, stališča do pripomb in predlogov javnosti ter strokovna pojasnila. V prilogi so zbrane pripombe in predlogi javnosti označene z zaporedno številko.

Stališča do prejetih pripomb so glede na vsebino pripomb združena v več skupin, ker so se posamezne pripombe nanašale na več vsebin. V posameznih točkah tega sklepa so že podane obrazložitve do pripomb, dodane so le dodatne obrazložitve in prikazi:

- pripombe, ki se nanašajo na prometno obremenitev,
- pripombe, ki se nanašajo na velikost soseke,
- pripombe, ki se nanašajo na višino predvidenih večstanovanjskih objektov – v skladu s priročnikom PRS Regulacijski elementi:

– pripombe, ki se nanašajo na odmike objektov od obstoječe pozidave, Namen regulacij v priložniku PRS je ščitenje interesov lastnikov, prebivalcev in uporabnikov novozgrajene stavbe ter sosednjih stavb in zemljišč. Osnovni cilji, ki naj bi jih zagotavljali s tem pravilnikom določeni odmiki, so: osvetljenost stavbe in sosednjih stavb, osončenost stavbe in sosednjih stavb, prezračevnost okolice, možnost vzdrževanja stavbe na lastni parceli in zasebnost pred pogledi med sosednjimi stavbami.

Distančna površina stavb določa odmike med objekti, razen kjer gradbene linije ali meje določajo drugače.



Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje OPPN Lipa.

- pripomba, ki se nanaša na premestitev uvoza v kletno etažo,
- pripomba, ki se nanaša na lokacijo transformatorske postaje,

- pripomba, ki se nanaša na nedopustne vrste objektov,
- pripombi, ki se nanašata na zazidljivost parcele št. 293 k. o. 2392 Ajdovščina,
- pripomba, ki se nanaša na potek obstoječe gospodarske javne infrastrukture,
- pripomba, ki se nanaša na dopustnost gradnje izven gradbene parcele,
- pripombe, ki se nanašajo na prometno ureditev v času gradnje in v času obratovanja,
- pripomba, ki se nanaša na delovanje burje in odbojnost zračnih tokov,
- pripomba, ki se nanaša na varstvo kulturne dediščine,
- pripombe, ki se nanašajo na varstvo okolja - emisije hrupa,
- pripombi, ki se nanašata na poškodbe obstoječih objektov,
- pripomba, ki se nanaša na varnost udeležencev v prometu,
- pripomba, ki se nanaša na razvrednotenje nepremičnin,
- pripomba, ki se nanaša na sprejem stališč do pripomb in predlogov ter uskladitev OPPN.

ZUreP-2 V 114. členu nadalje določa:

»Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi 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 bo omogočil nadaljevanje postopka priprave in sprejema OPPN Lipa kot podlago za spremembo namenske rabe in pozidavo območja. Imel bo finančne in druge posledice, ker bo omogočil izgradnjo večstanovanjske soseske v mestu Ajdovščina.

Pripravila:

Irena Raspor

Tadej Beočanin, l. r.
Župan

Zbrane pripombe in predlogi javnosti z javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosésko Lipa v Ajdovšéini od 29. junija 2020 do 24. novembra 2020.

Zaporedna številka pripombe	1
Številka pobude	Javna obravnava
Datum prejema	30. 6. 2020
Pripomba	<p>Udeleženec javne obravnave je povedal, da je po njegovem mnenju poselitev obmoéja pregosta. Prometna ureditev je najveéji problem tega projekta. Pogreša izdelovalca okoljskega poročila, saj vidi najveéji problem v času gradnje in ne v času obratovanja. Z vkopano kletjo bo odpeljanih cca 10.000 m³ zemljine. To je na vsake 2 min po en odvoz kamiona, kar povzroéa vibracije. Najprej naj se vzpostavi prometna povezava na Lokavško cesto preko novega mostu. Nobena od obstojeéih ulic ne more sprejeti tolikšnega prometa.</p> <p>Nadalje je predvidena višina objektov 14 m. Zadnja etaža je sicer zmanjšana in zamaknjena v notranjost, vendar so lahko problem pergole, ki jih stanovalci lahko postavijo na terasah.</p> <p>Opozarja tudi na morebitne poškodbe obstojeéih objektov ob izvajanju izkopa kletne etaže in na problem s talno vodo.</p>

Zaporedna številka pripombe	2
Številka pobude	Javna obravnava
Datum prejema	30. 6. 2020
Pripomba	Udeleženec javne obravnave je pripomnil, da ga zanima odboj burje od naértovane pozidave. Višina stavb bo bistveno vééja od sedanjih.

Zaporedna številka pripombe	3
Številka pobude	3505-1/19-66
Datum prejema	1. 7. 2020
Pripomba	<p>Lastnica parcel št. 292 in 293, obe k. o. 2392 Ajdovšéina, vlagam pripombo na javno razgrnitev dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) in okoljskega poročila za večstanovanjsko sosésko Lipa v Ajdovšéini.</p> <p>V omenjeni javni razgrnitvi OPPN za obmoéje Lipa v Ajdovšéini je na risbi: Ureditvena situacija s prerezom (list št. 6) celotna površina parcele s parcelno št. 293 k. o. 2392 Ajdovšéina prikazana kot zelena površina.</p> <p>Dejstvo je, da je še do nedavnega bila omenjena parcela zazidana s stavbno, ter da se je in se omenjena parcela uporablja kot utrjeno dvorišée.</p> <p>Glede na navedeno želim, da se parcela s parcelno št. 2993 k. o. 2392 Ajdovšéina v grafiénih prilogah in naértih OPPN prikaže in v tekstovnem poročilu tehniénih poročil navede kot utrjena površina z možnostjo gradnje na obmoéju odstranjenih objektov.</p>

Zaporedna številka pripombe	4
-----------------------------	---

Številka pobude	14. seja Občinskega sveta Občine Ajdovščina
Datum prejema	2. 7. 2020
Pripomba	<p>Suzana Krašna je povedala, da so na javni obravnavi stanovalci okoliških parcel imeli nekaj vprašanj in pomislekov. Kot prvi je bila preobremenitev dosedanjih ulic Župančičeve, Quilliano in Gregorčičeve. Za čas gradnje jih zanima, kako se bo odvažal material pri izkopu podzemnih parkirišč, vibracije – tam sta 2 starejši individualni hiši. V poročilih so sicer študije in ti vplivi naj ne bi ogrožali teh hiš, vendar se stanovalci se vseeno bojijo. Vsekakor je dobrodošla razširitev mostu čez Lokavšček, ker bodo s tem rešili veliko problemov v času gradnje. Glede višine objektov se stanovalci strinjajo s P+3 (pritličje, 2 nadstropji, mansarda, ki naj ne bi obsegala celotnega dela). Postavili so vprašanje, kaj bi se zgodilo, če bi si na vrhu stanovalci postavili pergole oz. zasteklitve in bi s tem zasedli celotno vrhne nadstropje. Odmik od obstoječih objektov je malo premajhen – 9 m od cestišča. Pojavili so se dvomi v gradbeno jamo v smislu možnosti podtalnice – potok Lokavšček. Zanima jih prometni režim v začetku gradnje in po končani gradnji. Predvidenih je 186 parkirnih mest, torej bo dnevno odhajalo 186 avtomobilov iz območja. Predlog je, da bi mogoče razmišljali o enosmernem prometu – eno ulico bi bremenili s prihodom, drugo z odhodom, da bi s tem razbremenili že sedaj preobremenjene ulice. Vrtec na Policah bo še dodatno vplival na obremenjenost ulic. Stanovalce skrbi čas gradnje – da ne bi začel graditi 2 bloka, potem pa bi investitor z deli prekinil in bi tam ostalo gradbišče. Napovedani so roki izvedbe 1. faze investicije: 6 mesecev za pridobitev gradbenega dovoljenja, 9 mesecev za začetek gradnje, 24 mesecev za zaključek. Izpostavljen je bil predlog, da bi se eventualno severno cesto usmerilo direktno na Lokavško cesto. Pojasnjeno je bilo, da se ne da, ker so obstoječe hale v privatni lasti. Vse to bodo prebivalci dali pisno. Vsekakor si želijo, da bi bila pozidava in prometna ureditev čim bolj sprejemljiva za nove in sedanje prebivalce. Potrebno je poiskati skupno rešitev, ki bi bile sprejemljiva za vse.</p>

Zaporedna številka pripombe	5
Številka pobude	3505-1/19-72
Datum prejema	20. 7. 2020
Pripomba	<p>Menimo, da število stanovanj presega možnost normalnega pretoka prometa v centru in okolici. Tudi višina stavb je predimenzionirana glede na stavbe v okolici, vsaj za eno nadstropje. Pred začetkom kakršnihkoli del bi morali urediti infrastrukturno oz. obvoz – severno širitev ulice in nov most čez Lokavšček.</p>

Zaporedna številka pripombe	6
Številka pobude	3505-1/19-73
Datum prejema	27. 7. 2020
Pripomba	<p>Dne 30. 6. 2020 je potekala javna obravnava dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta in okoljskega poročila</p>

za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini, na podlagi katere podajamo sledeče pripombe in predloge:

- Prometna ureditev:** Že sama gradnja soseske, kakor tudi sama soseska po naselitvi, bo pomenila veliko dodatno prometno obremenitev ulice Quiliano in Župančičeve ulice ter nato v nadaljevanju Gregorčičeve ulice. Obstoječa priključka ulice Quiliano in Župančičeve ulice na Gregorčičevo ulico že v tem trenutku predstavljata ozki grli. Zlasti to velja za priključek Župančičeve ulice, ki je nepregledan in ne omogoča srečevanja dveh vozil. Območje tega priključka je tudi zelo obremenjeno s parkiranimi vozili za potrebe sodišča, trgovine in bifeja. V času gradnje soseske bo prišlo do bistvenega povečanja tovarnega prometa (izkop za garažno hišo, dostava materiala za potrebe gradnje,...), kar bo bistveno poslabšalo pretočnost prometa na navedenih ulicah, prometno varnost in povzročilo poškodbe cestišča, ki ni prilagojeno za težak tovarni promet. Zaradi bistveno povečanega deleža tovarnega prometa bo v obdobju izkopov za garažne hiše (po grobi oceni cca 150 tovornih vozil dnevno) tudi bistveno povečan hrup in tresljaji, ki jih povzroča težak tovarni promet. Zato je pred pričetkom del nujno urediti dostop za kompleks soseske Lipa s severne strani preko mostu čez Lokavšček, nove povezovalne ceste za Gradišče in mostu, ki je v fazi izgradnje čez Lokavšček, za povezavo z Lokavško cesto. Tovarni promet za potrebe gradbenih del mora obvezno potekati po severni strani. Le tako bo namreč mogoče ustrezno poskrbeti za zaščito obstoječe cestne infrastrukture, bivalnih objektov in prebivalcev, živečih na predmetnem območju oziroma tik ob njem.
- Velikost soseske Lipa:** Iz predstavitve, kakor tudi iz razpoložljive dokumentacije, ni mogoče razbrati števila stanovanjskih enot v soseski. Število stanovanjskih enot v soseski je neposredno vezano na število parkirnih mest, ki jih je potrebno zagotoviti, in s tem tudi na samo velikost podzemne garažne hiše. Iz dokumentacije izhaja, da je predvidena možnost gradnje dveh podzemnih etaž. Glede na strukturo terena in neposredno bližino že obstoječih objektov – stanovanjskih hiš je potrebno zagotoviti maksimalno zaščito obstoječih objektov pred poškodbami v času gradnje, izvesti ustrezno dokumentiranje obstoječega stanja in zagotoviti monitoring vplivov gradnje na stanje stavb.
- Hrup:** Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje za segment hrupa, izdelana za namene izgradnje soseske Lipa, ne zajema obdobja izgradnje soseske. Obdobje izgradnje bo predvidoma, po zelo optimističnem scenariju, potekalo 2 - 3 leta. V tem času bo obstoječe okoliško prebivalstvo izpostavljeno bistveno povečanemu hrupu, ki bo presegal hrup, ki je dovoljen v bivalnem okolju. Nujno je potrebno zagotoviti protihrupno zaščito stanovanjskih objektov v času rušenja in gradnje soseske ter določiti obratovalni urnik gradbišča. Prometa ureditev za potrebe izgradnje soseske se uredi skladno s 1. točko podanih pripomb.
- Odmiki objektov od parcelnih mej:** Spoštovanje odmikov pri

gradnji objektov skladno z 19. členom Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (PUP). V 19. členu PUP je določeno, da morajo biti novi objekti, ki se gradijo pretežno na južni, jugovzhodni ali jugozahodni strani obstoječih stanovanjskih objektov, od teh odmaknjeni najmanj 1,5 x višine novega objekta. Iz osnutka OPPN izhaja, da se bodo novi objekti gradili do višine P+3, pri tem pa višina posamezne etaže ne sme presegati 3,5 m, kar znese maksimalno višino 14 m. Iz tega sledi, da bi morali biti novi objekti oddaljeni najmanj 21 m. Predlagamo, da se dosledno spoštujejo odmiki, navedeni v PUP. Manjši odmik je sprejemljiv le v primeru zamika objektov v linijo z obstoječo individualno hišo na parceli št. 303 k. o. Ajdovščina, pri tem pa vseeno odmik ne sme biti manjši od 8 m.

5. **Višina objektov:** Iz dokumentacije izhaja, da je v soseski v okviru pozidave A predvidena gradnja objektov 2K + P + 3 ob standardni bruto višini stanovanjski etaže, ki ne presega 3,5 m, pri čemer je zgornja etaža zamaknjena (ožja). V dokumentaciji je potrebno izrecno navesti, da se pri tretji - vrhnji etaži ne sme postavljati nobenih nadstreškov, pergol,...., saj bi s tem izničili učinek zamika.

6. **Severni vhod v garažno hišo:** Severni vhod v garažno hišo je postavljen tako, da je ves promet usmerjen na Župančičevo ulico. Menimo, da se bo z izgradnjo novega mostu čez Lokavšček ter razširitvijo ulice Quiliano le-ta občutno razbremenila. Predlagamo, da se severni vhod v garažo načrtuje tako, da bo promet usmerjen na novo cestno povezavo preko mostu čez Lokavšček. Razbremenita naj se neposredni navezavi ulice Quiliano in Župančičeve ulice na Gregorčičevo ulico. Na ta način bo zagotovljena bistveno boljša pretočnost prometa iz in v sosesko Lipa, ter zagotovljena ustrezna prometna varnost na obeh priključkih na Gregorčičevo ulico. S tem bo tudi razbremenjen promet na robu centra mesta, ki z novo prometno ureditvijo neposredno meji na peš cono, in s tem zagotovljena boljša prometna varnost pešcev na delu Ulice 5. maja, kjer je v času šole velika frekvenca šolarjev in dijakov.

7. Izbrani izvajalec rušenja, kakor tudi izvajalec gradnje oziroma investitor sta pri svojem delu dolžna spoštovati Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Navedene pripombe so bile predhodno že podane ustno na sestanku z županom Občine Ajdovščina dne 23. in 24. 6. 2020, kakor tudi na javni obravnavi dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta in okoljskega poročila za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini dne 30. 6. 2020.

Zaporedna številka pripombe	7
Številka pobude	3505-1/19-78
Datum prejema	7. 9. 2020
Pripomba	Pripombo podajam na OPPN za sosesko Lipa v Ajdovščini za spodnjo cono na parcelah št. 294, 293, 292, 292/2, 291/3, 295, 291/34,

	297/94, 297/86, 297/85, 297/45, 297/38, 297/66 in 301/5 in sicer kot stanovalci na Gregorčičevi ulici v Ajdovščini si ne želimo v tej spodnji coni na zgoraj omenjenih parcelah dejavnosti kot so gostilne, restavracije, kmečki turizmi ipd, kjer je v dejavnosti prodaja hrane in pijače, saj glede na mirno okolico povzročajo precej hrupa in zbiranja ljudi v večernih urah. Tudi sama infrastruktura na meji z Gregorčičevo ulico ne omogoča toliko parkirnih mest in si tudi v tem pogledu ne želimo kakršnihkoli nevšečnosti.
--	---

Zaporedna številka pripombe	8
Številka pobude	3505-1/19-79
Datum prejema	11. 9. 2020
Pripomba	<p>Pri pregledu razpoložljive dokumentacije ugotavljamo, da bosta predvidena izgradnja soseske Lipa in s tem povezana prometa ureditev prinesla prebivalcem Gregorčičeve ulice, ki živimo v bližini predvidene soseske, izrazito poslabšanje kakovosti bivanja, predvidena izgradnja pa ima za prebivalce tudi negativni ekonomski učinek. V nadaljevanju so predstavljene utemeljitve navedenega:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Obremenjenost površine soseske Lipa z gradbenimi posegi je velika. Menimo, da je na površini bivše tovarne Lipa predvidenih preveč stanovanjskih objektov. Področje Ajdovščine na srečo ni utesnjen prostor (kot npr. Idrijska kotlina), zaradi navedenega ni potrebe, da se na predvideni površini gradi tako veliko število stanovanjskih enot. Občutek utesnjenosti ni prijeten ne za prebivalce soseske, ne za okoliške prebivalce. 2. Že planirana nova večstanovanjska hiša v bližini bo po predstavljeni zasnovi močno obremenila sedanjo okolico s prometom, izgledom in dodatnim onesnaževanjem (zvok, zrak), kaj šele tako velika soseska Lipa. 3. V odnosu do obstoječe okolice jo nova soseska Lipa, prej omenjena večstanovanjska hiša in predvidena prometna ureditev enostavno razvrednotijo. Področje Gregorčičeve ulice na omenjenem področju, ki naj bi bilo kulturno zaščiteno (vključuje zgradbe iz začetka prejšnjega stoletja), bo popolnoma degradirano, z njo pa tudi delo gradbenih mojstrov in dosedanja skrb prednikov. Utrip ulice na tem delu bo nepovratno izginil. 4. Posledično se bo občutno in trajno zmanjšala vrednost obstoječih nepremičnin, kakovost bivalnih pogojev in povečala onesnaženost. Kako lahko to občina povrne sedanjim prebivalcem? Je to odgovorno do sedanjih prebivalcev in naših zanamcev? 5. Umestitev in izvedba načrtovanih dostopov do soseske ne sodi v bližino parka in na eno najožjih cest v okolici.

Mestni park je namenjen počitku in miru, tega pa celodnevna in nočna vožnja s (pre)številnimi vozili ne bosta omogočala. Že v osnovi ozka cesta (do roba hiš, s številnimi ležečimi policaji) ne omogoča hitrega pretoka vozil, zaradi pogostega ustavljanja in speljevanja pa bo dodatno onesnaževanje povzročilo dodatno ekološko škodo.

6. Povečan promet bo dodatno **ogrožal sprehajalce** (tradicionalne ajdovska pohodna os Šturje – pokopališče) in seveda **šoloobvezne otroke**, ki prav po tej ulici vsakodnevno hodijo v in iz šole, glasbene šole, cerkve, stadiona, športnega centra....
7. Ob tem da sploh ne omenjamo večletne gradnje in posegov, ki bodo ne samo **zmanjšali kakovost bivanja** (zvok, onesnaženost zraka in tal), ampak tudi zelo verjetno z vibracijami **poškodovali že obstoječe gradnje**. Nekatero od njih so stare 100 let in zaradi značilnosti takratne gradnje so te poškodbam še bolj izpostavljene.

V nadaljevanju izpostavljam še dodatne probleme, povezane z načrtovano prometno ureditvijo:

- Most čez potok Lokavšček je sicer nujen, bo pa **reševal le probleme prebivalcev, ki potujejo proti Novi Gorici**. Tudi prebivalci soseske Lipa bodo vsakodnevno povezani s centrom mesta, zaradi služb in ostalih dnevnih potreb (obiski trgovin, prevozi otrok, obiski zdravstvenega doma, pošte,...) in družjenja. Po sedanjih načrtu bi veliko prometno obremenitev oz. zamašek povzročil uvoz in izvoz vozil iz južnega dela parkirne hiše na Gregorčičevo ulico (pri bivši upravi tovarne Lipa. Kdo bo prepričal in nadzoroval prebivalce celotne soseske Lipa da bodo uporabljali le predvidene izhode iz sosesk?. Nihče. Vozniki bodo logično izbrali in uporabljali najkrajšo pot, ki glede na njihove potrebe vodi iz soseske, ta v največ primerih vodi iz južnega izhoda parkirne hiše na Gregorčičevo ulico.
- Ne smemo pozabiti, da je Gregorčičeva ulica del »mestne promenade« med Šturjami in pokopališčem, pomembna šolska pot, obenem pa Gregorčičevo ulico uporabljajo prebivalci, ki se dnevno vozijo v Lokavec in dlje na Goro, proti šolam, športnemu centru, pokopališču.... Gregorčičeva ulica **je že sedaj prometno obremenjena** tudi iz navedenih razlogov.
- Da ne omenimo **hrupa zaradi prometa** (posebej ponoči), ki ga do sedaj prebivalci Gregorčičeve ulice nismo poznali in smo spalne prostore smiselno orientirali tudi na cesto.

	Iz zgoraj navedenih razlogov je vhod oziroma izhod iz parkirne hiše na Gregorčičevo ulico vprašljiv. Tudi reševanje prometne ureditve južnega dela soseske Lipa zahteva resen pristop v luči iskanja rešitve, ki kakovosti bivanja prebivalcev ne bo zniževala .
Zaporedna številka pripombe	9
Številka pobude	3505-1/19-82
Datum prejema	4. 11. 2020
Pripomba	2020 je bila vložena pripomba na javno razgrnitev večstanovanjske soseske Lipa, ki je priložena v priponki. Na nekaterih prikazih razgrnitve (Ureditvena situacija s prerezom) je na parceli še vedno vrisana zelenica ter drevesi na dovozu. Obenem vas tudi obveščam, da infrastruktura (telefon in elekrika) ne prečka zemljišča, kot je vrisano v OPPN-ju. Električni kabel, ki je vrisan, je bil odstranjen s strani Elektro Primorska in ga tudi v načrtih Elektro Primorske ni (to je star industrijski kabel za tovarno pohištva), prav tako je bil istočasno s strani GVO odklopljen in odstranjen tudi telefonski kabel.

Zaporedna številka pripombe	10
Številka pobude	3505-1/19-83
Datum prejema	6. 11. 2020
Pripomba	Pripombe na razgrnjen dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini in okoljsko poročilo za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini: 1. Predvidena transformatorska postaja na parceli št. 297/92 k. o. 2392 Ajdovščina naj se prestavi na južni del parcel št. 315/1 in 316, obe k. o. 2392 Ajdovščina (v lasti podjetja Mlinotest, živilska industrija d. d.). 2. Določiti je potrebno odmik minimalno 14,00 m predvidenega večstanovanjskega objekta od obstoječe stanovanjske hiše na parceli št. 303 k. o. 2392 Ajdovščina in določiti gradbeno mejo pozidave predvsem v odnosu do sosednjih objektov in sosednjih parcel (npr. parcela št. 305 k. o. Ajdovščina).

Zaporedna številka pripombe	11
Številka pobude	3505-1/19-84
Datum prejema	23. 11. 2020
Pripomba	Pripombe na razgrnjen dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini in okoljsko poročilo za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini: Dopolnjen osnutek OPPN naj se dopolni na način, da bo možna izgradnja servisnih in tehničnih prostorov pri pozidavi A tudi izven gradbene parcele npr. ob uvozu v kletno etažo.



KODA d.o.o.
Kidričeva 35, Goriška 25
telefon: 05 36 63 668
mobitel: 040 780 865
e-pošta:koda.peter@diol.net

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OPPN
VEČSTANOVANJSKO SOSESKO LIPA**

FAZA PROJEKTA: **Osnutek OPPN**

Izdelal: **KODA D.O.O.**
Kidričeva 35, Goriška 25a, 5270 Ajdovščina

Izdelano: **Marec 2020**

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OPPN VEČSTANOVANJSKA SOSESKA »LIPA«**

FAZA: **osnutek OPPN**

NAROČNIK ELABORATA: Občina Ajdovščina

IZDELOVALEC ELABORATA: KODA d.o.o.
Kidričeva 35
5270 Ajdovščina

NOSILEC NALOGE: Peter VELIKONJA u.dipl.ek



ŠTEVILKA PROJEKTA: 14/2020

ŠTEVILKA POGODBE: /

IZDELANO: Marec -Junij 2020

VSEBINA

1. POVZETEK	4
2. NAMEN IN CILJI NALOGE	5
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	7
3.1. PROSTORSKI AKT	7
3.2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	8
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA ...	8
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	12
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	14
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	15
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	15
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	15
6.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB	22
VIRI TER PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	25
PRILOGE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

1. POVZETEK

Ta elaborat ekonomike obravnava 2,73 ha veliko območje mesta Ajdovščina, na območju nekdanje Tovarne pohišstva Lipa.

Občinski prostorski načrt (OPN) – območje že opredeljuje kot stavbno zemljišče. Občina Ajdovščina je sprejela Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Večstanovanjske soseske Lipa. Večina obravnavanega zemljišča je že odkupila občina Ajdovščina. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) določa, da je obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN tudi elaborat ekonomike.

Z obravnavanimi izhodišči je načrtovana ureditev stanovanjskega območja s približno 190 stanovanjskimi enotami in vso potrebno infrastrukturo za funkcioniranje območja.

Izvedba projekta je predvidena v več etapah temu bo prilagojeno tudi urejanje infrastrukture.

1.1. Ključne ugotovitve

Preliminarna groba ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture v območju znaša:

Parametri gradnje						Osnovni podatki	vrednost
Parameter	Stavbni tip	preb/ha	stan/ha	velikost zemljišča		Velikost območja m ²	27.300,00
Normativ	višji bloki	200	63	200 m ²		Število stanovanjskih enot	190
Soseska Lipa	višji bloki	225	70	144 m ²		Pričakovano število prebival	608
Razlika		25	7	-66 m ²		Povpreč. površina na stanovanje	144
				ustreza		Povp.št.preb.na st.enoto	3
						sekundarna infrastruktura	
						Vrednost in vrsta del s primerjavo	vrednost
primarna infrastruktura						Vrednost vseh del OPPN	865.310,75
Vrednost in vrsta del s primerjavo						vrednost	
Vrednost vseh del OPPN						66.393,27	
Stroški na stanov. enoto						349,44	
Vrednost del m²						2,43	
Vrednost del na prebivalca						109,20	
						Povprečna vrednost po pravil.	937.045,52
						Stroški na stanov. enoto	4.554,27
						Povpreč. str. na stanov. enoto	4.931,82
						Vrednost del m²	31,70
						Povprečna vrednost del m ²	34,32
						Vrednost del na prebivalca	1.423,21

V cenah ni zajet DDV

Višina stroškov je glede na trenutno stopnjo opremljenosti območja za sekundarno omrežje pričakovana in je nekoliko nižja od povprečnih cen sekundarne infrastrukture za take objekte drugod po Sloveniji.

Glede na bližino primarne komunalne infrastrukture, ki poteka po obodu območja pa so zelo nizki stroški za primarno infrastrukturo. To pomeni, da je z vidika skupnih stroškov torej ekonomike lokacija zelo primerna in cenovno zanimiva tako za investitorje kot stanovalce. (nižja skupna cena stanovanj na m²)

Predvideno je, da bo vse stroške izvedbe sekundarne infrastrukture nosil investitor v dogovoru z upravljavci in ne bo prišlo do obremenjevanja občinskega proračuna. Za ureditev medsebojnih relacij bo tako investitor z Občino Ajdovščina sklenil Pogodbo o opremljanju. V njej bosta obe pogodbeni strani podrobneje opredelili način in obseg izgradnje infrastrukture, izvajanje strokovnega nadzora gradnje, garancije, časovni načrt, način predaje infrastrukture Občini Ajdovščina oz. upravljalcem in vse v povezavi s komunalnim prispevkom za gradnjo predvidenih objektov na območju.

Stanovanjsko območje se gradi za bivanje stanovalcev, pri čemer ocenjujemo, da bodo novi stanovalci (cca 608) vplivali na obremenitev obstoječe družbene infrastrukture.

Tudi s tega vidika je lokacija odlična saj je ali se gradi v neposredni bližina vsa potrebna oskrbna infrastruktura.

2. NAMEN IN CILJI NALOGE

Namen izdelave elaborata ekonomike je izračun povprečnih stroškov komunalnega opremljanja na stanovanjsko enoto in ugotovitev ekonomskih kazalnikov ter prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, zaradi potrebne gradnje nove oz. prenove obstoječe komunalne opreme. Sestavni del prikaza je tudi določitev virov financiranja ter etapnosti.

Ugotoviti je treba tudi učinke povečanja števila prebivalcev na družbeno infrastrukturo v območju.

Tako naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirana-i o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bila odločitev tudi ekonomsko ustrezna in izvedljiva.

Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

2.1 KRITERIJI ZA OCENO IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE PROSTORSKE IZRABE OBMOČJA

Poleg širših družbenih interesov pri izbiri predloga prostorske izrabe in urbanističnega koncepta konkretnega območja zasledujemo tudi »realnost« izbranega koncepta glede na potrebna sredstva za njegovo izvedbo.

Realnost se kaže v stroških za ceno m² komunalno opremljenega zemljišča ter stroškov začetne investicije, upravljanja in vzdrževanja investitorjev in upravljalcev območja.

Urbana infrastruktura lahko uspešno deluje le takrat, ko so stroški delovanja nižji od prihodkov.

Na doseganje večje rentabilnosti delovanja urbane infrastrukture in s tem blagostanja prebivalstva in donosnost investicije, pa ima velik vpliv prav racionalna izraba prostora.

Teorija prostorske ekonomije *1, sloni na lokacijskih metodah, s pomočjo katerih najdemo tisti urbani vzorec in smeri razvoja posameznih dejavnosti oz. celega območja, ki zagotavlja maksimalne ekonomske učinke.

Za opredelitev kriterijev in določitev njihovega pomena pri izboru predloga urbanističnega koncepta in izrabe območja smo uporabili prirejeno komparativno lokacijsko metodo. Ta metoda temelji na vrednotenju primerjalnih prednosti, ki jih imajo za urbane dejavnosti posamezne variante izrabe območja..

Prirejena, avtor jo imenuje tudi »skrajšana« komparativna metoda *2, je v bistvu poenostavljena komparativna metoda tako, da se pri tej metodi na podlagi predhodnih študij ali intuitivno izloči večina očitno manj primernih variant izrabe prostora in se v postopek vrednotenja zajame le najbolj logične variante. To pomeni veliko poenostavitev postopkov, ker sicer komparativno metodo zaradi izjemnega števila možnih rešitev lahko izvedemo le s pomočjo računalnika

**1 A. Weber je že leta 1909 v svojem delu »Uber dan standart der industrien« utemeljil in matematično dokazal pomen lokacije za povečanje ekonomičnosti*

**2 Glej: Dr. Ivan .Krešič, Prostorna ekonomija, teorija lokacije, razporeditve in organizacije dejavnosti v prostoru*

Po tej metodi pri opredeljevanju kriterijev za vrednotenje primerjalnih prednosti, izhajamo iz načel racionalne organizacije dejavnosti v prostoru. Kriterije delimo v kvalitativne (t.j. tiste, ki jih ni moč natančno meriti) in kvantitativne, ki se dajo natančno meriti z objektivnimi metodami.

2.1.1. Kvantitativni kriteriji

Kvantitativni kriteriji so izvedeni iz načel prostorske ekonomije in prirejeni za potrebe optimiranja razvoja urbanizacije.

- A. Načelo manjših razdalj oz. prostorskih premikov
- B. Načelo nižjih investicijskih stroškov
- C. Načelo nižjih stroškov vzdrževanja.

2.1.2 Kvalitativni kriteriji

- a) Večje prostorske razvojne možnosti
- b) Ranljivost prostora oz. stopnja možnega vplivanja potencialnih onesnaževalcev okolja
- c) Vidna izpostavljenost območij in s tem povezana zahtevnost oblikovanja.

2.2 VREDNOTENJE RELEVANTNIH KRITERIJEV IN PONDERIRANJE NAJPOMEMBNEJŠIH

Po predstavljenih postopkih od večjega števila idejnih zamisli in konceptov izberemo osnovni predlagani koncept.

Ta koncept v nadaljevanju soočimo z naslednjimi relevantni kriteriji:

- I. DRUŽBENO – SOCIALNI KRITERIJI
- II. EKOLOŠKO – BIVALNI KRITERIJI
- III. FUNKCIONALNO – ORGANIZACIJSKI KRITERIJI
- IV. PROSTORSKA EKONOMIJA

Navedene kriterije nato točkujemo z ocenami od 0 -100, pri čemer je 100 najvišja in 0 najnižja ocena.

Kriterije lahko glede na njihov teži tudi ponderiramo in sicer glede na njihovo pomembnost oz. stopnjo omejitvenega vpliva,

Kriterije nato razdelimo v pozitivne oz. stimulatивne in omejitvene in sicer takole:

Stimulativni kriteriji

Omejevalni kriteriji

Pri tem vrednotimo stimulatивne kriterije z + točkami, omejitvene pa z – točkami.

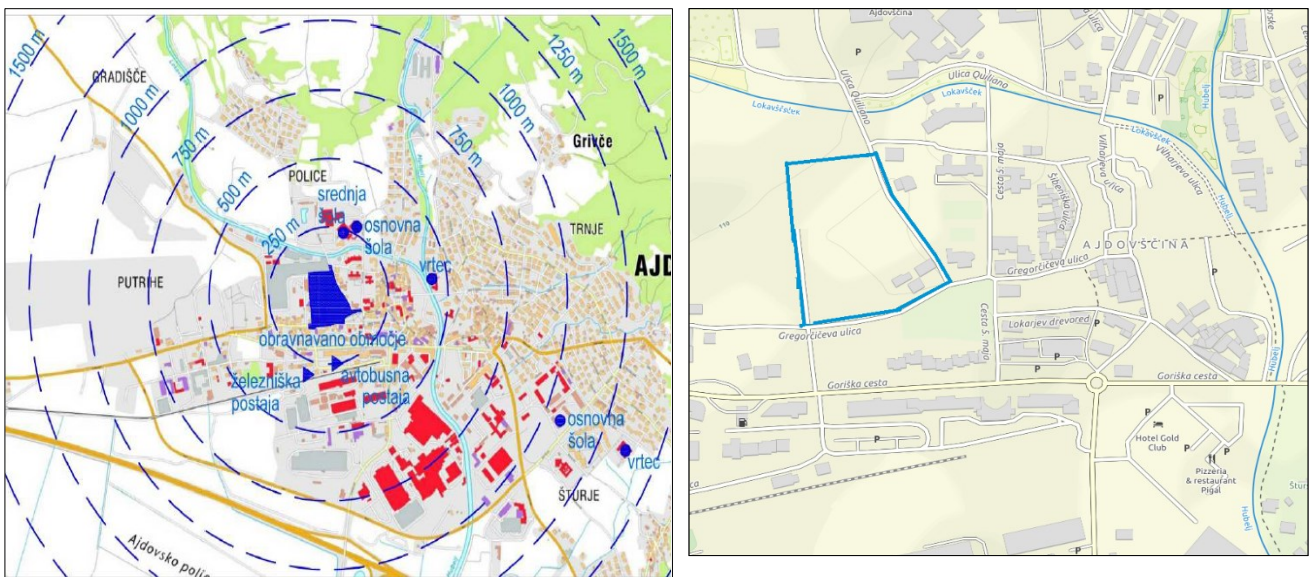
Na tej podlagi v nadaljevanju rešitve-variante najprej ovenimo in nato popravljamo in usklajujemo, rezultat pa je predstavljen kot optimalna varianta.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

3.1. Prostorski akt

V času priprave tega dokumenta predstavlja krovni občinski prostori akt Občine Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega družbenega plana občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04).

Slika 1: prikaz lokacije OPPN na posnetku (označeno z modro)



Makro območje

Mikro območje

Obraavnvano območje obsega parcele št. 295,296,279/7,297/64, 297/65, 297/79, 297/80, 297/81, 297/82, 297/83, 297/84, 297/88,297/91, 297/92, 297/93, 297/94,299,301/6,302/2 308,309/1,312/1,312/4,320,1721/2del, 315/2 del , 318, 305,306,303,304,297/35, 297/32, 297/33, 297/34,302/1, 297/37,297/67.1721/4,301/1, 301/4, 301/5, 297/66,297/38,297/86,297/86,297/45, 291/3,291/2, 203,294,291/4 vse k.o. Ajdovščina

Območje je po namenski rabi prostora v celoti opredeljeno kot proizvodno območje, oznaka P, vendar 5 odstavek 117.člena ZUreP2 določa, da občina z OPPN lahko na delu ali celotnem območju spremeni namensko rabo v kolikor so izpolnjeni zakonski pogoji .

3.2. Podlage za izdelavo Elaborata ekonomike

V trenutku priprave tega dokumenta ne obstaja tehnična dokumentacija, ki bi obravnavala predvideno komunalno opremo na območju OPPN.

Kot osnova za obravnavo komunalne opreme tako v trenutku priprave tega dokumenta ostajajo samo izhodišča OPPN VEČSTANOVANJSKE SOSESKE LIPA, katerega sestavni del je zasnova komunalne in energetske ureditve ter prometna situacija, iz katerih povzemamo tovrstno vsebino.

Slika 2: ureditvena situacija predvidene ureditve po osnutku OPPN



Vir: Izhodišča za OPPN Večstanovanjska soseska , izdelovalec OS Arhitektura Maribor

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje je komunalno delno opremljeno, vendar je obstoječa sekundarna komunalna oprema zgrajena za potrebe industrije, zato jo bo potrebno deloma rekonstruirati in prestaviti večinoma pa zgraditi na novo. Večina primarne infrastrukture poteka v voziščih ulic Quliano ter Župančičeve in

Gregorčičeve ulice, kar pomeni, da je lokacija s tega vidika idealna saj se bo sekundarna infrastruktura lahko navezala na primarno v neposredni bližini.

Velja opozoriti, da individualni priključki objektov niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh vedno nosi investitor oz. lastnik objekta, zato tudi podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni potrebna.

V osnutku odloka o OPPN so glede komunalne opreme podane naslednje navedbe¹:

Gospodarska javna infrastruktura se locira v območju javnih površin.

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

Glede na to da območje sedaj ni naseljeno bo treba območje najprej priključiti na obstoječo primarno komunalno infrastrukturo.

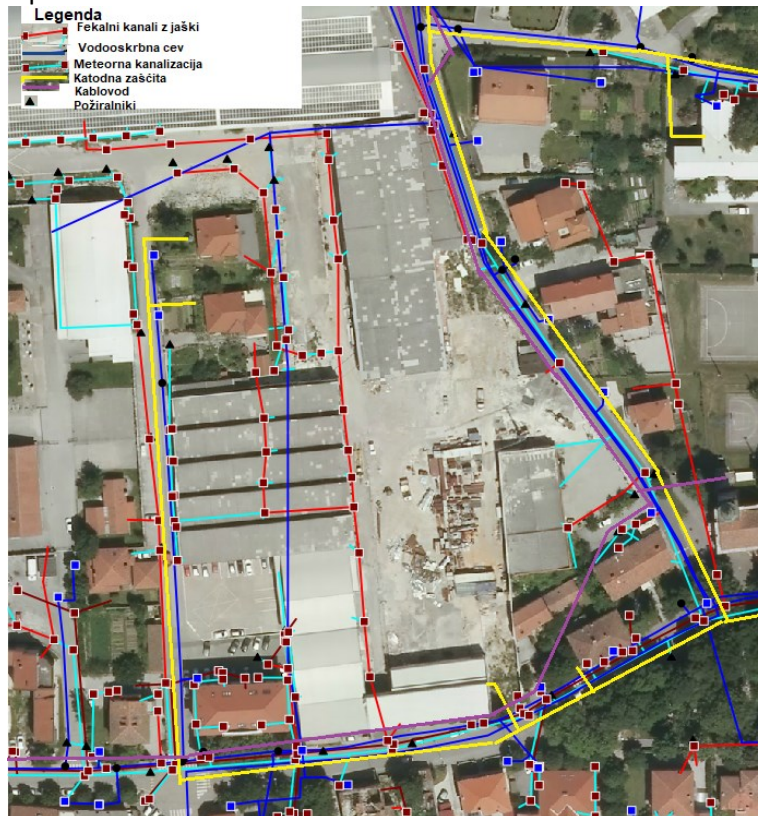
Trase komunalne infrastrukturo delimo na primarno in sekundarno. Ta delitev je pomembna, ker bo rekonstruirana primarna infrastruktura služila tudi uporabnikom drugih območij, zato obravnavano pozidavo lahko obremenimo le z sorazmernim delom vseh predvidenih stroškov primarne infrastrukture.

PRIMARNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Kot primarno infrastrukturo upoštevamo:

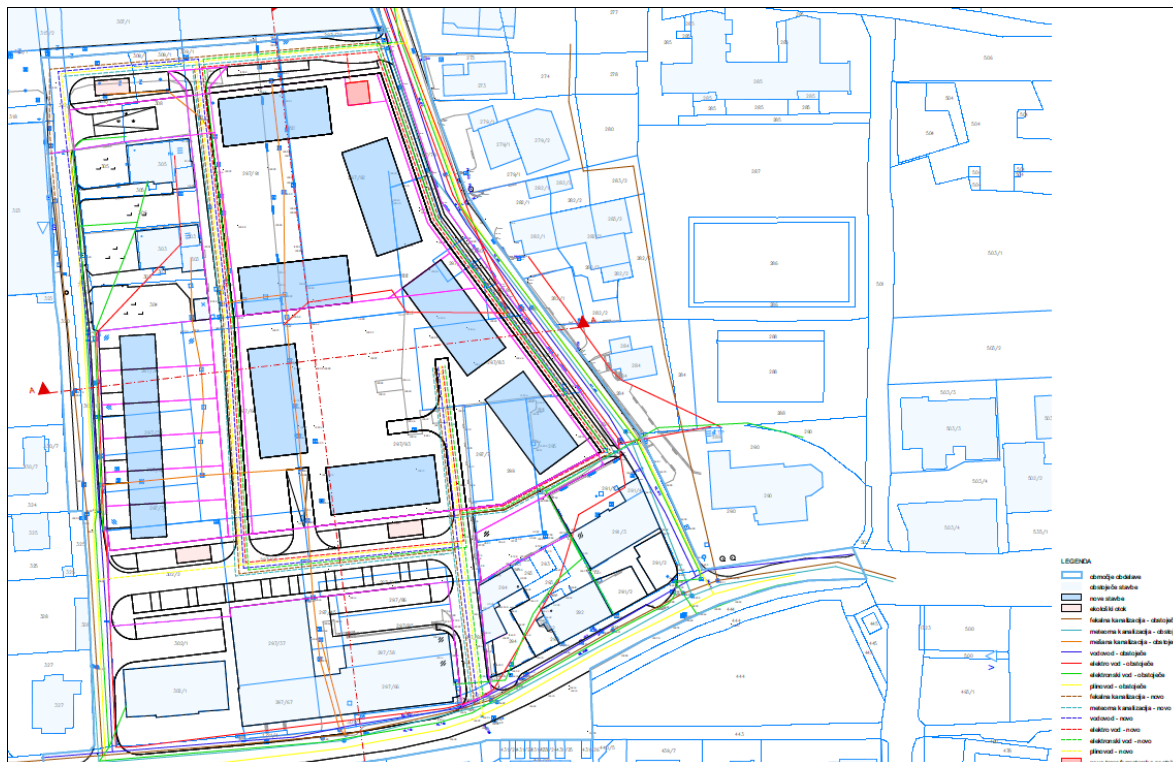
Rekonstrukcije obstoječih ulic in zlasti izvedbo novih priključkov (križišč) nanje. Tudi obstoječi primarni vodi SN in TK kabelske kanalizacije ter kanalizacije in vodovoda ter plina potekajo po obstoječih obodnih ulicah, kar je zelo ugodno

Slika1: Obstoječa primarna in sekundarna komunalna infrastruktura



¹ Vse navedeno v tem poglavju je povzeto po gradivu pripravljavca Izhodišč OS Arhitektura Maribor

Slika 2 nova komunalna infrastruktura



Prometna infrastruktura:

Primarne ceste v območju so obstoječe ulice: Gregorčičeva, Župančičeva in Quiliano. Območje je možno priključiti na vzhodni strani na ulico Quiliano, na zahodni strani na Župančičevo ulico in na južni na Gregorčičevo ulico. Zaradi industrijskega značaja območja povezave med vzhodnim in zahodnim delom območja še niso vzpostavljene. Izhodišča OPPN so shematsko prikazovala dve možni varianti pozidave območja. Obe varianti sta predvidevali nova dostopa iz Gregorčičeve ulice na jugu in iz Župančičeve ulice na zahodu, ter povezavo ulice Quiliano in Župančičeve ulice na severu.. Varianta B je predvidevala tudi novo cestno povezavo v smeri sever jug. Glede na prevladujoče smeri burje SV bi taka povezava predstavljala vetrovni koridor (slabša mikroklima) in torej ne bi bila smiselna tudi zato, ker se povsem neustrezno priključuje na ulico Quiliano (velik odvzem površin kar obenem povečuje stroške prometne infrastrukture brez, da bi tudi dejansko bistveno izboljšala dostopnost v območju. Zadnji predlog se nanaša le na varianto A. Po tej varianti je poleg novih cest in uvozov v območju predvidena tudi rekonstrukcija (razširitev) Župančičeve in ulice Quiliano.

Elektroenergetska in TK infrastruktura:

- Na robovih obravnavanega območja je že izvedena elektro energetska infrastruktura, javna razsvetljava na obstoječih obodnih ulicah in TK ter plinovod. Tako je možno racionalno priključevanje soseske na te energetske objekte

Vodovod:

- Na robnih ulicah poteka tudi vodovodno omrežje (s sanitarno in požarno vodo) Dimenzije vodovoda so 300 DN po ulici Quiliano in 100 DN po Gregorčičevi in Župančičevi ulici.
Novo sekundarno omrežje DN 80 se navezuje na obstoječe primarne vode v Gregorčičevi ulici po novi dostopni cesti v območje in se priključi na obstoječi vodovod v Župančičevi ulici tako, da dobimo zanko in možnost dvostranskega napajanja.

Kanalizacija

- Po sredini območja poteka tudi mešana kanalizacija, medtem ko meteorna kanalizacija poteka tudi po obodnih ulicah, v skladu z smernicami KSD Ajdovščina se bo sekundarna kanalizacija priključevala na obstoječo primarno, ki poteka po Gregorčičevi ulici. V tej fazi sicer še ni dovolj natančno opredeljena količina odpadne vode, zato štejemo, da bo obstoječa primarna kanalizacija ustrezala tudi potrebam stanovanjske soseske kot je prej industrijskemu območju, ki je imelo večje površine streh vendar nekaj manj uporabnikov. V kolikor se bo na podlagi natančnejših podatkov . ugotovilo, da je potrebna rekonstrukcija, povečanje dimenzij kanalizacije bo treba elaborat v tem delu novelirati.

SEKUNDARNA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura:

- Sekundarni cesti v območju so A povezava iz Gregorčičeve ulice, ki se naveže na Zupančičevo in B nova povezava na severu območja, ki povezuje ulico Quiliano z Župančičevo ulico.
Širina vozišča je vsaj 5,2 m z betonskim povoženim robnikom in hodnikom za pešce širine najmanj 1,2 m.
Odtokanje 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.
- Zasebni priključki morajo biti urejeni tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno.
- Parkirne površine za potrebe stanovalcev in njihovih obiskovalcev se mora zagotoviti znotraj zazidalnih enot. V območju je predvidenih 76 PM in Garažne hiše pod bloki.
- Dodatne parkirne površine namenjene javnemu parkiranju so zagotovljene na parkirišču ob skupnih prostorih.
- Na prometnih površinah so predvideni dvostranski ali enostranski hodniki za pešce širine 1,2m v kombinaciji z utrjenimi bankinami.
- V območju sta tudi dve cestni povezavi za urgentne potrebe.
- Vse površine namenjene pešcem so tlakovane oz. asfaltirane

Elektroenergetska infrastruktura:

- Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja ureditvenega območja soseske Lipa je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo , locirana je na severnem delu območja on ulici Quliano.
- Na odcepu za priključevanje na stanovanjske objekte se izvede kabelske jaške in kabelska kanalizacija.
- 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
- Omrežje infrastrukture se izvede v podzemni izvedbi.
- Nova javna razsvetljava se bo napajala iz JR polja v TP.
- Obstoječe obodne ulice že imajo javno razsvetljava na kandelabrih, le ta bo izvedena tudi na glavnih dostopnih oz. povezovalnih cestah v območju. Urgentni dostopi in peš poto se opremijo z dekorativno razsvetljava.

Vodovod:

- Izvede se vodovodno omrežje za oskrbo soseske (s sanitarno in požarno vodo) DN 80 s priključitvijo na obstoječi oskrbovalni vodovod DN 100 na Gregorčičevi ulici.
- Predvidi se izgradnja priključka za morebitno širitev zaselka ter izgradnja vodovodnih priključkov posameznih objektov ter oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami
- 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).

Kanalizacija odpadnih voda:

- Izvede se ločeno javno kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih padavinskih in odvod odpadnih fekalnih voda.
- Trase javne kanalizacije, ki potekajo preko zasebnih parcel morajo imeti urejeno služnost, ki zagotavlja dostop za vzdrževanje javne kanalizacije.
- 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.
- Fekalne vode iz zazidalnih enot se preko priključkov stekajo v zbirni kanal le ta pa se priključi na javno fekalno kanalizacijo na Goriški cesti ter preko njega na čistilno napravo Ajdovščina. Severni zbirni kanal pa se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo v Župančičevi ulici .
- Meteorne vode iz zazidalnih enot (utrjenih zunanjih površin in streh) se najprej prestreza v zadrževalnikih za potrebe posamezne zazidalne enote. Viške vode se preko priključkov odvaja javno meteorno kanalizacijsko, ki se priključi na javno omrežje na Gregorčičevi ulici.

Odpadki:

- Za potrebe stanovanjske soseske se bodo izvedli 4 ekološki otoki ustrezne velikosti za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov. Otoki bodo imeli obračališča z najmanjšim zunanjim radijem 6,60 m v obliki črke T. Otoki bodo zgrajeni v skladu s smernicami upravljalca ravnanja s komunalnimi odpadki. (Betonska ploščat cca 37m2,zidec, ograja...)

Telekomunikacije:

- Telekomunikacijsko omrežje za potrebe novega zaselka se izvede iz obstoječega omrežja na Gregorčičevi ulici, kjer se naveže na obstoječe celovito TK omrežje mesta.

4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je bila narejena na podlagi osnutka prostorskega akta in tam navedenih določil glede infrastrukturne zasnove.

Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Sekundarno omrežje		Primarno omrežje		Sekundarno omrežje v primeru priključitve dveh blokov na novo mrežo v ulici Quliano	
Vrednost in vrsta del	vrednost	Vrednost in vrsta del	vrednost	Vrednost in vrsta del	vrednost
	ocenja vrednost po OPPN		ocenja vrednost po OPPN		
Projekti	38.479,73	Projekti	2.691,62	Projekti	36.479,00
Ceste	224.526,00	Rekonstrukcija cest	59.813,76	Ceste	224.526,00
Parkirišča	113.620,00	Priključki	0,00	Parkirišča	113.620,00
Pločniki	59.880,38	Vodovod	0,00	Pločniki	59.880,38
Ekološki otoki	10.360,00	Vodohram	0,00	Ekološki otoki	10.360,00
NN elektro omrežje	16.633,60	Gradbeni nadzor	897,21	NN elektro omrežje	15.014,40
TP	100.000,00	Nepredvidena dela	2.990,69	TP	100.000,00
TK omrežje	29.832,00			TK omrežje	27.192,00
Javna razsvetjava	12.012,00			Javna razsvetjava	11.748,00
Vodovod	59.400,00			Vodovod	53.284,00
Kanalizacija	58.392,00			Kanalizacija	35.699,20
Plinovod	55.338,90			Plinovod	50.195,30
Gradbeni nadzor	9.462,72	Skupaj brez DDV	66.393,27	Gradbeni nadzor	8.418,23
Nepredvidena dela	77.373,42			Nepredvidena dela	70.151,93
Skupaj brez DDV	865.310,75			Skupaj brez DDV	816.568,44

Tabela 2 Ocena vseh stroškov in primerjava s povprečnimi stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture :

Vrednost del primarnega in sekundarnega omrežja skupaj		
Vrednost in vrsta del	dejaski okvirni	Povprečni stroški po pravilniku
	OPPN	Pravilnik povprečne cene
Projektna in inv.dokumentacija	41.171,35	41.901,85
NN elektro omrežje in TP	116.633,60	148.250,00
TK omrežje	29.832,00	26.126,10
Javna razsvetjava	12.012,00	15.015,00
Ceste, parkirišča in ekol.otoki	468.200,14	409.500,00
Vodovod	59.400,00	61.425,00
Kanalizacija	58.392,00	81.900,00
Plinovod	55.338,90	61.425,00
Gradbeni nadzor	10.359,93	11.250,98
Nepredvidena dela	80.364,11	80.364,11
Skupaj brez DDV	931.704,03	937.158,03

Zgornja primerjava pokaže, kakšna ekonomska prednost je lociranje stanovanjske soseske v območje z že zgrajeno dovolj zmogljivo primarno infrastrukturo.

Skupni ocenjeni stroški (primarna in sekundarna mreža) so že brez upoštevanja v tem elaboratu predlagane racionalizacije nižji kot so predvideni povprečni stroški samo za sekundarno infrastrukturo.

				št.prebivalcev	st.enot	površina	pov.vel.parc	
Vrednost del sekundarnega omrežja in primerjave				608	190	27.300	144	
Vrednost in vrsta del	SKUPAJ vrednost	SKUPAJ vrednost	Povprečni stroški na		Dejanski okv. stroški na		Razlika med povpr. in dejanskimi stroški	
	povprečne cene	OPPN	Stan.enoto	Na m2	Stan.enoto	Na m2	Stan.enoto	Na m2
Projektna in inv.dokumentacija	41.789,34	38.479,73	219,94	1,53	202,52	1,41	-17,42	-0,12
NN elektro omrežje in TP	148.250,00	116.633,60	780,26	5,43	613,86	4,27	-166,40	-1,16
TK omrežje	26.126,10	29.832,00	137,51	0,96	157,01	1,09	19,50	0,14
Javna razsvetljava	15.015,00	12.012,00	79,03	0,55	63,22	0,44	-15,81	-0,11
Ceste,parkirišča in ekološki	409.500,00	408.386,38	2.155,26	15,00	2.149,40	14,96	-5,86	-0,04
Vodovod	61.425,00	59.400,00	323,29	2,25	312,63	2,18	-10,66	-0,07
Kanalizacija	81.900,00	58.392,00	431,05	3,00	307,33	2,14	-123,73	-0,86
Plinovod	61.425,00	55.338,90	323,29	2,25	291,26	2,03	-32,03	-0,22
Gradbeni nadzor	11.250,98	9.462,72	59,22	0,41	49,80	0,35	-9,41	-0,07
Nepredvidena dela	80.364,11	77.373,42	422,97	2,94	407,23	2,83	-15,74	-0,11
Skupaj brez DDV	937.045,52	865.310,75	4.931,82	34,32	4.554,27	31,70	-377,55	-2,63

Iz gornjih primerjav povprečnih cen na stanovanjsko enoto in m2 z oceno stroškov glede na konkretne rešitve v OPPN izhaja, da so v OPPN predvidene rešitve sekundarne mreže racionalne.

Po proučitvi zasnov rešitev komunalne infrastrukture v OPPN je to zato

- Ker je območje pretežno kvadratne oblike (manjše dolžine tras)
- ker je potrebno zaradi bližine primarnih cest zgraditi sorazmerno kratke linije internih cest.
- Enako prostorsko ustrezno so speljane tudi trase ostalih internih vodov, ki potekajo po trasah cest in urgentnih poti.

Možnost za dodatne racionalizacije so ;

- Glede na to da poteka vsa nova komunalna infrastruktura tudi po oz. v pločniku ulici Quliano, ni smiselno kot predvideva projekt vleči še ene vzporedne infrastrukture za oba bloka ob ulici Quliano iz Goriške ulice , temveč se lahko ta dva bloka priključuje neposredno na novo infrastrukturo ob ulici Quliano.

Prihranek pri investicije je cca 49.000,00 EUR

Pri zgornji oceni velja posebej opozoriti sledeče:

- v tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, in na podlagi trenutno veljavnih cen.

V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi in izdelavi DGD in PIZ dokumentacije končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj za ugotavljanj okvirne vrednosti komunalnega opremljanja.

4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Za telekomunikacije in energetska omrežja Občina Ajdovščina ne izvaja obvezne gospodarske javne službe lokalnega pomena (ne obvezne, ne izbirne), kar posledično tudi pomeni, da ni dolžna graditi tovrstnih omrežij. Predvidoma bosta strošek izvedbe teh vodov (Plin, TK in NN) nosili upravljavca tega omrežij v dogovoru z investitorji.

Ostala navedena infrastruktura sodi pod okrilje Občine Ajdovščina in bi ta strošek izvedbe, v primeru, da bi sama izvajala komunalno opremljanje, morala kriti iz proračuna.

V skladu s 157. členom ZUreP-2 se s Pogodbo o opremljanju se lahko Občina Ajdovščina s investitorjem izgradnje soseske dogovori, da investitor v določenem roku po programu opremljanja sam zgradi novo komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V tem konkretnem primeru se občina še ni odločila kako bo potekala izvedba in financiranje omrežja. Možen je tako podpis Pogodbe o opremljanju z investitorjev, v tem primeru ne bo šlo za obremenjevanja občinskega proračuna. Možno pa je tudi, da občina pobere komunalni prispevek in se sama pojavi v vlogi investitorja.

Glede na izkušnje je najprimerneje, da izvedbo sekundarnega omrežja investicije prevzame investitor. Glede na to, da bo primarno omrežje služilo tudi drugim območjem v mestu je najprimerneje, da se zanj v vsakem primeru kot investitor pojavi občina.

4.3.1 Viri financiranja

4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Prostorski akt opredeljuje naslednjo etapnost izvedbe:

- prva etapa urejanja zajema parcelacijo in določitev gradbenih parcel,
- druga etapa urejanja predvideva rekonstrukcijo primarne infrastrukturne opreme območja OPPN in uvozov v območje:
- tretja etapa je izgradnja skupne sekundarne mreže znotraj območja pozidave.
- tretja etapa urejanja je gradnja na opremljenih stavbnih zemljiščih - gradbenih parcelah.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1. Analiza stanja družbene infrastrukture

Pojem družbena infrastruktura je širok in zanjo zasledimo več definicij, v grobem pa pod tem terminom pojmuje družbene sisteme, objekte in ustanove (vključno z ljudmi, ki delajo v njih), ki omogočajo nemoteno delovanje določene skupnosti in zagotavljajo ustrezno življenjsko raven njenega prebivalstva.

Prostorske ureditve imajo vplive na vso družbeno infrastrukturo predvsem pa na:

- objekte javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...),
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialna varnost, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava, oskrbne in storitvene dejavnosti...).

Glede na Pravilnik o elaboratu ekonomike je obravnava prvih treh alinej obvezna, medtem ko se druga družbena infrastruktura obravnava samo v primerih, ko za to obstaja posebej razlog.

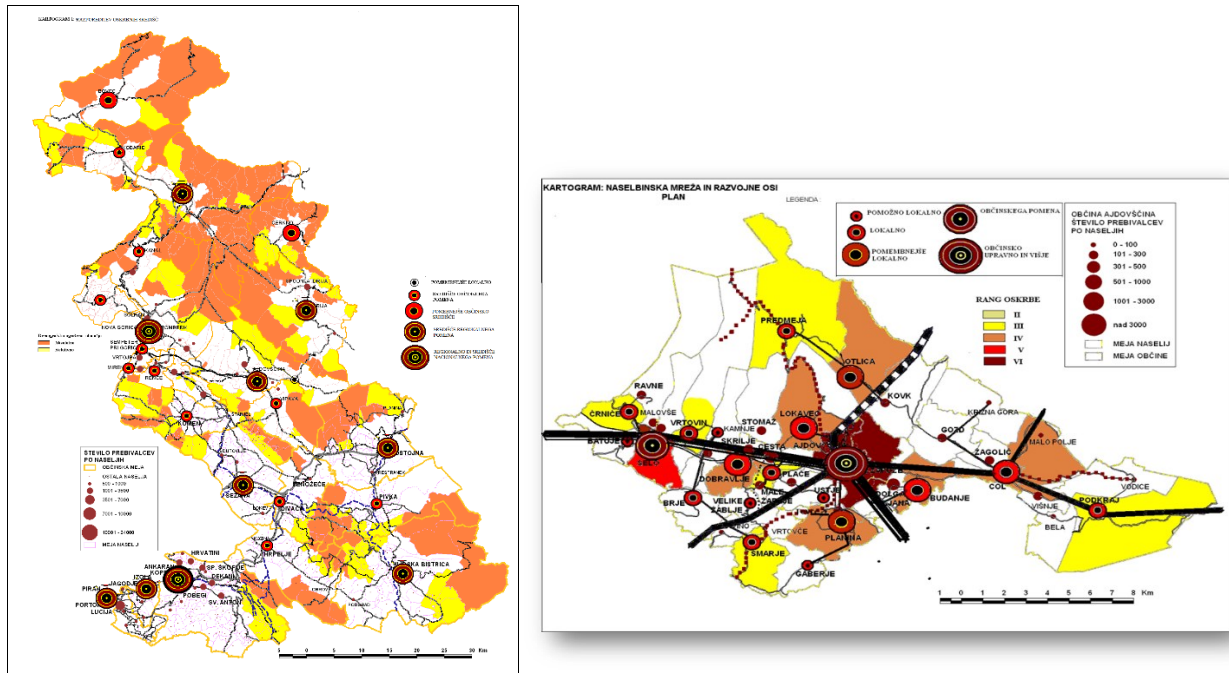
Ker gre v primeru tega projekta za relativno večjo investicijo (190 stanovanj), je tozadevno tudi vpliv na družbeno infrastrukturo večji, vendar kljub temu majhen na družbeno infrastrukturo iz četrte alineje, zato se omejujemo samo na obvezno vsebino.

Povzetek stanja obstoječe družbene infrastrukture je sledeč:

5.1.1 Izhodišča za izračun potreb

Ajdovščina je v okviru strategije razvoja občine predvidena kot središče regionalnega pomena, kar je v skladu s policentričnim modelom razvoja države. Ta model pomeni, da država občina z ustreznimi ukrepi zagotavlja približno enake možnosti razvoja vseh delov države.

Slika3: Planirana naselbinska mreža Primorske

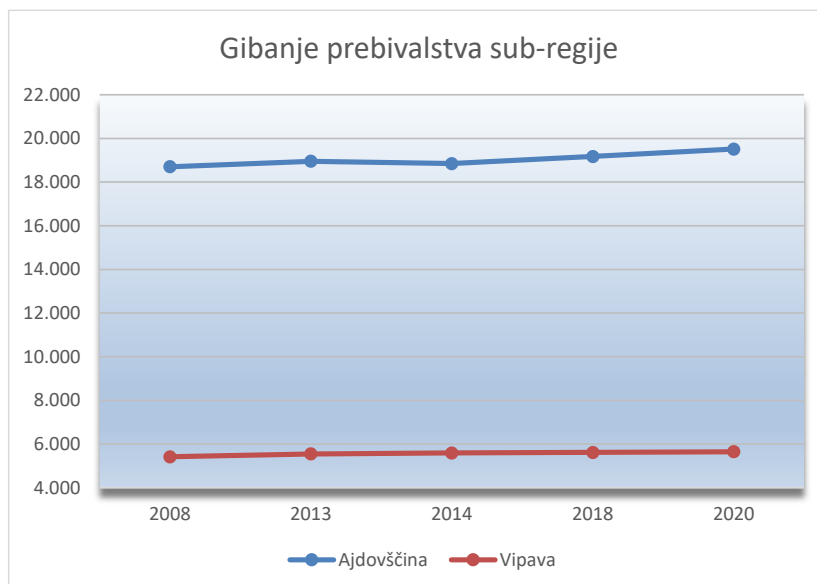


Gibanje prebivalstva v gravitacijskem območju Ajdovščine

Občina/Leto	2008	2013	2014	2018	2020	Absolutno	Indeks	
							2008/14	2014/19
Ajdovščina	18.705	18.955	18.848	19.174	19.511	806	100,76	103,52
Vipava	5.422	5.553	5.592	5.618	5.652	230	103,14	101,07
Skupaj mikroregija	24.127	24.508	24.440	24.792	25.163	1.036	101,30	102,96

Iz tabele izhaja da prebivalstvo občine Ajdovščina v vseh letih po letu 2008 naraščalo, kljub neugodnem razmerju med aktivnim delovnim prebivalstvom in ponudbo zaposlitvenih možnosti. Tudi prebivalstvo Vipave je v opazovanem obdobju naraščalo med 2008 in 2014 celo z indeksom 103. Rahlo je upadlo le v letu 2019 nato pa ponovno narastlo leta 2020.

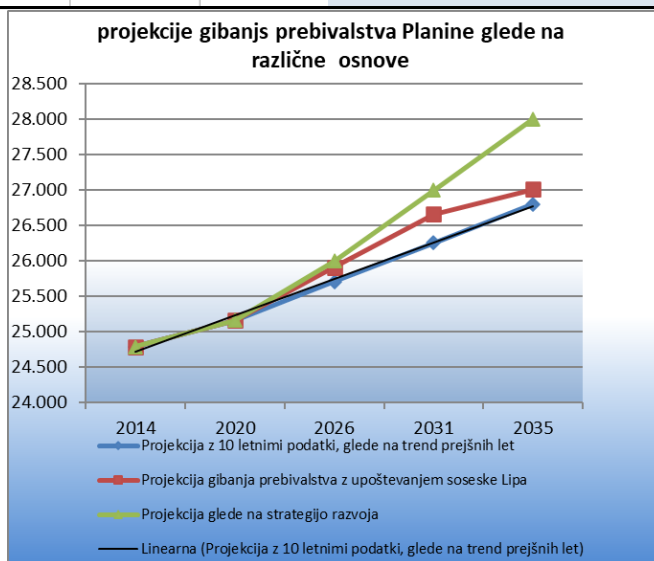
Sub regija v celoti torej beleži rahlo rast prebivalstva, ki temelji zlasti na naravnem prirastu.



Projekcije gibanja prebivalstva subregije do leta 2030.

V nadaljevanji prikazujemo pričakovana gibanja prebivalstva glede na trend in glede na strategijo ter primerjavo zaradi dodatne rasti glede na predvideno priseljevanje v sosesko Lipa.

Projekcije gibanja prebivalstva sub-regije					
Projekcija z 10 letnimi podatki, glede na trend prejšnjih let					
leta	2014	2020	2026	2031	2035
Prebivalci	24.792	25.163	25.710	26.257	26.804
Projekcija gibanja prebivalstva z upoštevanjem soseske Lipa					
leta	2014	2020	2026	2031	2035
Prebivalci	24.792	25.163	25.910	26.657	27.010
Projekcija glede na strategijo razvoja					
leta	2014	2016	2026	2031	2035
Prebivalci	24.792	25.163	26.000	27.000	28.000



Glede na število prebivalcev v ožjem in širšem gravitacijskem območju ter projekcije izhaja, da bo zgraditev soseske Lipa omogočila dodatno rast prebivalstva v smeri ciljne projekcije kot tudi standarda optimalnega števila prebivalcev v subregiji, ki je 30.000 prebivalcev.

Oskrbne in storitvene funkcije Ajdovščine Razvojni potencial

22. Ocena razvojnega potenciala			
Naselje/kazalec	Ajdovščina	Vipava	popv.ocena
Gibanje prebivalstva	4,5	4	4,3
Starostna struktura	3,5	3,5	3,5
Indeks rodnosti	4,0	3,5	3,8
Nataliteta	2,5	2,0	2,3
Zaposlitvene možnosti	4,5	2,5	3,5
Oskrba	4	3,5	3,8
Dostopnost	4	4	4,0
Dostopnost splošna	4	3,5	3,8
SKUPNA OCENA	3,88	3,31	3,6

Tabele prikazuje, da ima Ajdovščina ustrezen razvojni potencial, da še okrepi obstoječe oskrbne funkcije in se s tem še približa zelenemu rangju. Z rastjo prebivalstva in razvojem dodatnih oskrbnih dejavnosti bi razvojni potencial še okrepili. Priseljivanje v sosesko Lipa bo po večalo rentabilnost obstoječih oskrbnih dejavnosti.

Potrebne oskrbne dejavnosti za rang pomembnejšega lokalnega oskrbnega središča.

Ajdovščina ima naslednje oskrben dejavnosti:

Tabela 20: Oskrbne in centralne dejavnosti v naseljih leta 2020

DEJAVNOST	D.P.S.			TRGOVINA					GOSTINSTVO				OBRTHNE STORIT.					ŠOLSTVO/TEL. KULT.					ZDRAVST. UST.				UPRAVA				PROMET				KULTURA				DRUGO			Skupno število točk	Rang								
	1	2	3	1	2	3	4	5	1	2	3	4	1	2	3	4	5	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3															
	Sedež KS	Krajinski urad	Sedež občine	Klasic: trg, osn. preiskrbe	Mini market, branžna trgov	Več branžna tržnica	Blagovna hiša	Nakupovalni c.	Tobličnica	Gostilna s prehrano	Special. gost. lokali	Hotel / motel	Obrtne delavnice	Industrijski obrat	Specializirane obrti	Urar / zlatar	Intelektualne stor.	Podruž. osn. šola	Marična osn. šola	Telovadnica	Srednja šola	Športno-rekreac. center	Ambulanta	Zdravstveni dom	Lekarna	Bolnica	Enota policije	Policijska postaja	Matični urad	Sodišče	Avtobusna postaja	Postja	ATC	Taksi	Kulturna dvorana	Kino	Samostojna knjižnica	Galerija / gledališče	ekspozitura banke	ekspozitura	Vrtec	Župnijski urad	96	VI							
Ajdovščina	1	3	2	2	3	3	4	5	1	2	3	4	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			2	3			2	3	3	4	1	2	1	4	1	2	3	4	1	2	1								

To jo uvršča med srednje opremljena središča v rangju VI. To je središče regionalnega pomena

Tabela: priporočene dejavnosti za posamezen rang oskrbnega središča.

Dejavnosti:	Točke oznaka	1	2	3	4	5	6
Družb-polit. in druge skupnosti	D	sedež KS	gasilski dom	župnišče	sedež občine		sedež pokrajine
Trgovina	T	trgovina	manjši market	več spec. trg	blagovna hiša	nakup. center	Več nakup.cent.
Gostinstvo	G	gostilna	gost/prenočišče	spec.gost. lok.	motel	hotel	Več hotelov
Zaposlit.možnosti	O	obr. delavnica	več obrt. del.	special. Obrt	poslovne storitve	Inkubator / intel.storitve	Tehno. park/center
			Industrijski obrat	Obrtna cona	Gosp.poslo. cona		
Šolstvo	Š	podruž. šola	osemletka	glasbena šola	srednje šole 3b	višja šola	visoka šola
Zdravstvo	Z	zasebi zdravnik	zdravst. post.	zdravst. dom	lekarna	bolnišnica	klinika
Kultura	K	klub.pro./ kult. dom	knjižnica	galerija	kino	gledališče	Več gledališč
Uprava	U	krajevni urad	policija	upravna enota	sodnik za prek.	okrajno sodišče	okrožno sod.
Promet	P	avtob. postaja	benzinska črpal.	pošta	želez. postaja.	avtoport	Logist.transp. cen.
Vzgoja in soc. dej.	V	vrtec	oseb. in druž. pomoč	dom upokojencev	center za soc.d.	center za zaposl..	
Rekreacija in šport	R	poliovalentno igrišče	športna igrišča	telovadnica	šport. dvorana	šport. center	Več šport.centov
Drugo	E	bankomat	Podruž.banke	posl. enot. bank	zavarovalnica	raziskov. ustanove	
Zel. površ.pokop	ZP	pokopališče	Parki, zelenice				

Izračun potrebnih površin za oskrbe dejavnosti Ajdovščine do leta 2035

Središče regionalnega pomena - AJDOVŠČINA							
Funkcije oskrbe in storitev	min. št. točk: 100	DEJAVNOSTI					
	pomembnejše funkcije:	D3	T4	G4	O5	P3	
		D4	T5	G5	O6	P4	
		D5	R4	Š4	K4	P5	
		V4	R5	Š5	K5	Z4	
	V5	U5	ZP3	ZP2	E3,4		
Zaposlitvena moč	delov.mesta za min 80% del. aktiv. preb. iz območja	obrtna cona					
	Teoretično št.preb.	Dejansko št.preb					
Gravitacijska moč	25000 - 3000 prebivalcev	25163					
Potrebne okvirne površine	dejavnost	D3	T2	G1	O1	P1	
	nezazidano v m2	37.745	30.196				10.065
	zazidano v m2	5.033	7.549				629
dejavnost	nezazidano v m2	D4	T3	G2	O2	P2	
	zazidano v m2	30.196		25.163	125.815		10.065
	zazidano v m2	8.807		15.098	50.326		252
dejavnost	nezazidano v m2	D5	R2	K1	K2	P3	
	zazidano v m2	10.065	50.326	40.261	12.582		5.033
	zazidano v m2	2.013		5.033	7.549		755
dejavnost	nezazidano v m2	ZP3	R2	V4	V5	Š2	
	zazidano v m2	88.071	62.908	50.326	2.516		62.908
	zazidano v m2	1.007		7.549	252		21.640
dejavnost	nezazidano v m2	ZP2	E3,4				
	zazidano v m2	50.326	8.807				
	zazidano v m2		881				
Skupaj površine	nezazidano v m2						713.371
	zazidano v m2						134.370
Letni stroški	vzdrževanja						12.093.338
	upravljanja						16.124.450

2.2 Izračun potrebnih površin za stanovanja

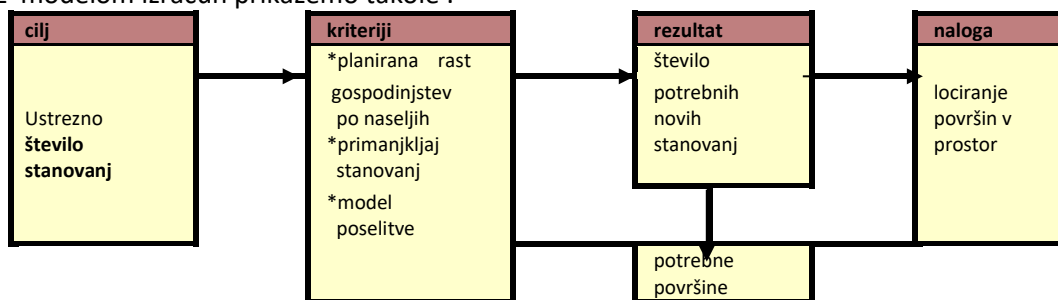
Potrebne površine za stanovanja smo izračunali na naslednjih elementih :

* planirana rast prebivalstva (gospodinjstev) glede na mesto, ki ga ima naselje po modelu poselitve in

teoretičnih izhodiščih za rentabilnost oskrbnih dejavnosti.

- * starost obstoječega stanovanjskega fonda (ob predpostavki da bo potrebno cca 20 % nad 50 let starih stanovanj nadomestiti z novogradnjami)
- * primanjkljaj stanovanj, kot rezultat razlike med :
 številom gospodinjstev in stanovanj, ter stanovanj v katerih živita dve ali več gospodinjstev
 stanovanj v katerih odpade na stanovalca manj kot 12 m²
 potrebe po prostorski prerezporeditvi stanovanj

Z modelom izračun prikažemo takole :



Glede na urbanistične normative in posamezne tipe zazidav pri izračunu upoštevamo te gostote :

stavbni tip	preb./ha	stan/ha	velikost parcele,m ²
INDIVID.GRADNJA			
*hiša na vasi	40	13	1000
*kmetija	27	8	1500
VRSTNE HIŠE			
*v ravnini	133	42	300
*atrijske	100	31	400
*terasaste	80	25	500
BLOKI			
*nižki bloki	160	50	250
*višji bloki	200	63	200
*stolpnice	400	125	100

2.2 Potrebne površine za delovna mesta

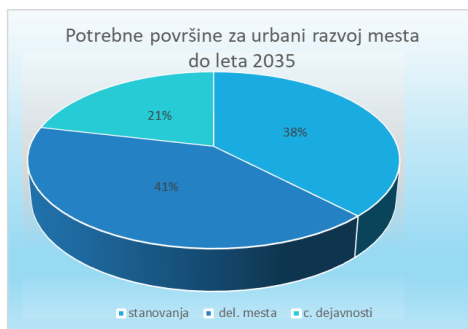
Potrebne površine za delovna mesta smo izračunali na naslednjih elementih :

- * potrebna planirana rast delovnih mest glede na mesto, ki ga ima naselje po modelu poselitve in teoretičnih izhodiščih za umirjeno rast števila prebivalstva v občini.
- * potrebno tehnično in tehnološko opremljenost dela, kar pomeni vse manj delovnih mest na enoto površine oz. več potrebnih površin za enako število delovnih mest
- * potrebe po prostorski prerezporeditvi delovnih mest in okrepitvi naselij nosilcev razvoja v občini z novimi delovnimi mesti
- * vrsta delovnih mest glede na : delovno intenzivnost ter kapitalsko in tehnološko intenzivnost, saj tehnološko intenzivne dejavnosti potrebujejo več površin ob manjšem številu delovnih mest.

Izračun potrebnih površin:

Tabela: Izračun po modelu razvoja naselbinske mreže naslednji

KAZALCI RAZ-VOJA NASELJU/	Gibanje prebivalstva	Povečanje števila prebivalcev	Število novih dejavnosti	Število novih delovnih mest do 2025	Potrebno število novih stanovanj zaradi prebivalstvene rasti	Potrebno število novih stanovanj zaradi primanjkljaja stanovanj	NOVE POSELITVENE POVRŠINE PRI GOSTOTAH PREB./HA				NADOMESTNE GRADNJE PRI GOSTOTAH PREB./HA	Skupne površine v ha					
							20	40	90-120	120-150		30	število stanovanj	potrebna površina stanovanja	del. mesta	za centralne c. dejavnosti	
A. SREDIŠČE regionalnega pomena: rang VI.																	
1. AJDOVŠČINA	+/(+)	300	400	7	2200	425	223	13,60	3,19	1,28	0,30	23,82	648	40,61	44,00	23	



Planirana investicija torej pomeni 30% vseh potrebnih stanovanj do leta 2035 in le 7% potrebnih površin.

a. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

V Ajdovščini delujeta tri osnovni šoli in sicer OŠ Danila Lokarja, ki je v neposredni bližini predviden soseske cca 200 m in bodo otroci iz območja spadali v njen šolski okoliš. Prav tako je v neposredni bližini cca 100 m Waldorfska osnovna šola, ki pa je namenjena otrokom iz cele regije.

Ajdovščina ima tudi dva vrtca, otroke iz območja vozijo starši v najbližje enote vrtcev ob Hublju v Ajdovščini oddaljen cca 500 m, kjer so zaenkrat čakalne dobe le za oddelke za starostno obdobje od 3-6 let in sicer 6 mesecev. Najbližja enota je enota zasebnega vrtca Valdorfski vrtec Zlata ptica pa je na Ustjih, oddaljen cca 3,5 km. Občina Ajdovščina sicer načrtuje v Ajdovščini (na Policah še bližje soseski cca 100 m, gradnjo še enega vrtca tako, da bodo opravljene čakalne vrste).

Do leta 2025 bo imel šolski okoliš MŠ Danila Lokarja cca 300-400 prebivalcev ter cca 20 otrok od 1-5 leta starosti in cca 48 otrok od 6-14 leta starosti več kot jih ima sedaj. V letu 2035 pa 35 otrok od 1-5 leta starosti in cca 60 otrok od 6-10 leta starosti več.

V soseski seveda pričakujemo predvsem nekoliko mlajše občane, ki si šele ustvarjajo skupno življenje, in s tem pridejo tudi otroci. kljub upoštevanju, da bodo verjetno nekateri med njimi tudi že sedanji krajani iz širšega območja Ajdovščine, ki se bodo zgolj preselili na novo lokacijo. Zato bi bilo tudi iz vidika načrtovane prostorske ureditve natančneje izračunati število šoloobveznih otrok in v kolikor le to dosega predpise glede števila oddelkov in števila otrok v oddelku v letu 2025 načrtovati razširitev MOŠ Danila Lokarja

b. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Osnovno zdravstveno pomoč prebivalci občine in mesta Ajdovščina praviloma iščejo v Zdravstvenem domu Ajdovščina, katerega ustanoviteljica in lastnica je Občina Ajdovščina.

Zdravstveni dom se tako kot večina javnih zdravstvenih ustanov sooča s težavami pri zagotavljanju ustreznega števila kadrov in omejitvami financiranja storitev s strani zdravstvene zavarovalnice, pregled opredeljenih občanov po posameznih zdravnikih in zobozdravnikih pa kaže, da je število pacientov na zdravnika razmeroma visoko in nekoliko navzgor odstopa od državnega povprečja. Glede na načrtovano povečanja števila prebivalcev v soseski Lipa se bodo problemi glede kadra še povečali, ne bodo pa potrebne dodatne prostorske kapacitete.

c. Športni objekti lokalnega pomena

Športne objekte povzemamo po Razvidu športnih objektov, kot ga vodi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. V njem so za Občino Ajdovščina navedeni sledeči objekti:

Tabela: Športni objekti lokalnega pomena v Ajdovščini

id zapisa	naziv objekta	naslov	občina	lastnik	upravljalec
433	ŠPORTNI PARK PALE	;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA
1738	ZUNANJE ŠPORTNO IGRISČE OŠ DANILA LOKARJA	CESTA 5. MAJA 7; SI-5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	OSNOVNA ŠOLA DANILA LOKARJA AJDOVŠČINA
2560	ŠPORTNA DVORANA COL	COL 35; SI-5273 COL	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	OSNOVNA ŠOLA COL
352	ŠPORTNO IGRISČE NA COLU	COL 35; SI-5273 COL	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	OSNOVNA ŠOLA COL
1226	ŠPORTNO IGRISČE ČRNIČE	ČRNIČE 27; SI-5262 ČRNIČE	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	OSNOVNA ŠOLA DOBRAVLJE
1740	ZUNANJE ŠPORTNO IGRISČE OŠ DOBRAVLJE	DOBRAVLJE 1; SI-5263 DOBRAVLJE	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	OSNOVNA ŠOLA DOBRAVLJE
287	ŠPORTNA DVORANA OŠ DOBRAVLJE	DOBRAVLJE 1;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	OSNOVNA ŠOLA DOBRAVLJE
1843	NOGOMETNI STADIJON IN POMOŽNO IGRISČE	GORIŠKA CESTA 44; SI-5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	NOGOMETNI KLUB "PRIMORJE" AJDOVŠČINA
2584	ŠPORTNO LETALIŠČE AJDOVŠČINA	GORIŠKA CESTA 50; SI-5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	AEROKLUB JOSIP KRIŽAJ
1769	Smučišče in smučarska skakalnica na Hrušci	HRUŠICA;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	SMUČARSKI KLUB PREDMEJA
2623	VEČNAMENSKA DVORANA V LOKAVCU	LOKAVEC;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	KRAJEVNA SKUPNOST LOKAVEC
1648	ZUNANJE ŠPORTNO IGRISČE OTLICA	OTLICA 48; SI-5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	OSNOVNA ŠOLA OTLICA
112	VEČNAMENSKA DVORANA PLANINA	PLANINA;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	KRAJEVNA SKUPNOST PLANINA
1770	SMUČARSKI SKAKALNICI V TIHI DOLINI	PREDMEJA;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	SMUČARSKI KLUB PREDMEJA
688	NOGOMETNO IGRISČE Z UMETNO TRAVO	ULICA 5. MAJA 14;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	ZAVOD ZA ŠPORT AJDOVŠČINA
584	ŠPORTNI CENTER POLICE	ULICA 5. MAJA 14;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	ZAVOD ZA ŠPORT SLOVENSKE KONJICE
1613	ŠPORTNI CENTER POLICE - LETNO KOPALIŠČE	ULICA 5. MAJA 14;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	ZAVOD ZA ŠPORT AJDOVŠČINA
1467	BALINARSKO IGRISČE USTJE	USTJE;5270 AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA	OBČINA AJDOVŠČINA	KRAJEVNA SKUPNOST USTJE

Vir: Razvid športnih objektov;

http://www.mizs.gov.si/si/storitve/sport/sportna_infrastruktura_po_obcinah; Februar 2020

Razen Nogometnega stadiona in Športnega letališča je vsa športna infrastruktura v neposredni bližini nove soseske. Tudi s tega vidika ima soseska idealno lego.

5.2. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja potreb

Prostorski akt opredeljuje gradnjo blokov in manjšega števila vrstnih hiš s 190 stanovanji.

Običajno v stanovanju živi od 2 do 5 prebivalcev (povprečje je nekaj 3,2). Glede na znane podatke ocenjujemo, da je območje zanimivo tako za priselitve od drugod (povečanje prebivalstva), kot tudi za selitve znotraj Občine Ajdovščina.

V konkretnem primeru tako govorimo o cca 600-620 prebivalcih, ko bo gradnja objektov v celoti realizirana. Ta število ob načrtovani rasti gravitacijskega zaledja Ajdovščine z vidika družbene infrastrukture dodatni utemeljuje razvoj Ajdovščine v središče regionalnega pomena.

Iz vidika zdravstvenih kapacitet to seveda pomeni še za malenkost večjo obremenitev Zdravstvenega doma, vendar to ni problem, ki bi ga reševali na nivoju prostorskega akta.

V okviru soseske bi bilo primerno urediti tudi otroška igrišča

6. VIRI FINACIRANJA

V konkretnem primeru imamo kot že omenjeno dve možnosti financiranja in sicer neposredno preko konzorcija investorjev in/ali iz občinskega proračuna.

Glede na to, da primarna infrastruktura služi tudi prebivalcem drugih naselij bo le to financirala občina.

V primeru odločitve za kombinirano varianto, kjer bi bili glavni investitor sam zgradil komunalno infrastrukturo, bi bila finančna konstrukcija naslednja;

V primeru, kombinirane variante kjer bi bila glavni investitor izvajalec gradnje za trg pa;

Varianta kombinirano financiranje-pretežno investitor		
VIRI FINANCIRANJA	SKUPAJ	Delež
A. PRILIVI		
Investitor vrnjen komunalni prispevek	210.000,00	22,54%
Investitor v ceni stanovanja	453.506,25	48,67%
Skupaj	663.506,25	71,21%
B. SREDSTVA OBČINSKEGA PRORAČUNA		
Primarna komunalna infrastruktura	66.393,27	7,13%
Skupaj	66.393,27	7,13%
C. DRUGI VIRI		
Elektro Primorska,. Telekom, Adriaplin	201.804,50	21,66%
Skupaj DRUGI VIRI	201.804,50	21,66%
VSE SKUPAJ	931.704,03	51,33%

7. NAČELA ZA OCENJEVANJE IN OPTIMIRANJE

5.2.1.1. Kvantitativni kriteriji

Kvantitativni kriteriji so izvedeni iz načel prostorske ekonomije in prirejeni za potrebe optimiranja razvoja urbanizacije.

A. Načelo manjših razdalj oz. prostorskih premikov

Načelo izrazimo s temi kriteriji.

Dostopnost prebivalcev in obiskovalcev v območju; (razdalja in potreben čas) za dostop do oskrbnih dejavnosti, delovnih mest, parkirišč, javnih površin

Centralnost (lega oskrbnih dejavnosti glede na stanovanjska območja in soodvisnost posameznih rab)

Gostote (dosežena gostota prebivalcev in del. mest na ha/površine)

Cena na m2 objekta, kot posledica urbanistične postavitve objektov.

Faktor izkoriščenosti, kot odnos med celotno površino območja in koristno površino zgradb

B. Načelo nižjih investicijskih stroškov

Stroški gradnje dostopnih in glavnih prometnih poti

Stroški za gradnjo elektroenergetskega omrežja

Stroški za gradnjo vodovodnega omrežja

Stroški za gradnjo kanalizacije in ČN

Stroški ekološke zaščite

C. Načelo nižjih stroškov vzdrževanja.

Potravnost in nesorazmernost izrabe prostora načeloma vpliva tudi na visoke stroške vzdrževanja, oz. stroške potrebnih premikov v prostoru. Pozitivno pa vpliva izbira obnovljivih virov energije, energetske varčna gradnja stavb in uporaba tehničnih rešitev, ki zagotavljajo manj stroškov vzdrževanja.

5.2.1.2 Kvalitativni kriteriji

d) Večje prostorske razvojne možnosti

(možnost postopnega in logičnega širjenja zidave v območju)

e) Ranljivost prostora oz. stopnja možnega vplivanja potencialnih onesnaževalcev okolja (smer vetrov, naravne ovire, medsebojna oddaljenost za emisije bolj občutljivih objektov)

f) Vidna izpostavljenost območij in s tem povezana zahtevnost oblikovanja.

5.3 VREDNOTENJE RELEVANTNIH KRITERIJEV IN PONDERIRANJE NAJPOMEMBNEJŠIH

Po predstavljenih postopkih od večjega števila idejnih zamisli in konceptov izberemo osnovni predlagani koncept.

Ta koncept v nadaljevanju soočimo z naslednjimi relevantni kriteriji:

V. DRUŽBENO – SOCIALNI KRITERIJI

1. Oblikovanje take urbane tvorbe, ki omogoča prijetno bivanje v območju,
2. Vpliv na usklajen in celovit razvoj območja,
3. Višja stopnja oblikovno urejenosti okolja, blagostanja in socialne varnosti prebivalcev.

VI. EKOLOŠKO – BIVALNI KRITERIJI

1. Odmiki in varovalni pasovi ,
2. Zdravo in neonesnaženo okolje (Ekološka ranljivost)
3. Krajinsko – oblikovalska izpostavljenost

VII. FUNKCIONALNO – ORGANIZACIJSKI KRITERIJI

1. Povezave z obstoječimi dejavnostmi (oskrbne dejavnosti, delovna mesta, parkirišča, rekreacijske in zelene površine)
2. Vpliv na večjo rentabilnost oskrbnih dejavnosti
3. Krajši premiki do skupnih površin
4. Organizacija in možna etapnost gradnje, možnost širitev.

VIII. PROSTORSKA EKONOMIJA

1. Ekonomske koristi
 1. Stroški za komunalno opremljanje, začetna investicija
 2. Stroški potrebnih premikov in vzdrževanje urbane infrastrukture
 3. Faktor izrabe zemljišča

Navedene kriterije nato točkujemo z ocenami od 0 -100, pri čemer je 100 najvišja in 0 najnižja ocena.

Kriterije lahko glede na njihov težo tudi ponderiramo in sicer glede na njihovo pomembnost oz. stopnjo omejitvenega vpliva. Kriterije nato razdelimo v pozitivne oz. stimulative in omejitvene in sicer takole:

Stimulativni kriteriji

- a) nižja začetna investicija v komunalno in infrastrukturno opremljanje stavbnih zemljišč
- b) nižji potrebni premiki v prostoru in nižji stroški vzdrževanja urbane infrastrukture
- c) Funkcionalna organizacija soodvisnih dejavnosti in možna etapnost gradnje
- d) Enakomeren in celovit razvoj območja po družbeno – socialnih kriterijih.

ki je lahko

- | | | | |
|-------------------|----------|--------------|----------|
| - zanemarljiv – a | ponder 1 | - majhen – a | ponder 2 |
| - srednja | ponder 3 | - velika | ponder 4 |
| - zelo velika | ponder 5 | | |

Omejevalni kriteriji-stopnja občutljivost

- a1) Varovalni pasovi drugih nekompatibilnih rab
- b1) Ekološka ranljivost prostora (po izločilnih kriterijih primernosti za urbanizacijo)
- c1) Krajinsko – oblikovna izpostavljenost, vedute
- d1) Zadostno razmerje odprtih površin, zelenic, parkov in parkirišč.

Posamezne predstavljene kriterije nato točkujemo takole:

- | | |
|---------------------------------|---|
| a) nižja začetna investicija in | a1) Vpliv na okolje , ponder 5 |
| b) obratovalni stroški | b1) ekološka ranljivost prostora, ponder 4 |
| c) rentabilnost oskrbe | c1) Oblikovna izpostavljenost, ponder 3 |
| d) Prijetno okolje | d1) varovalni pasovi drugih rab, ponder 2 |
| e) Faktor izrabe | e1) Odprte površine, zelenice itd, ponder 2 |

Pri tem vrednotimo stimulatívne kriterije z + točkami, omejitvene pa z – točkami.

Na tej podlagi variante popravljamo in usklajujemo, rezultat pa je predstavljen kot optimalna varianta.

Glede na osnovno idejno rešitev komunalne infrastrukture, ki jo označimo z A1 imamo še varianto z manjšo gostoto, ki je priporočena za podeželska območja oznaka B in modificirano osnovno varianto s predlogi za racionalizacije v poglavju 4.2, ki jo označimo z A2

Varianta A1 osnovna

Varianta B večja gostota pozidave (300preb/ha)

Varianta A2 osnovna modificirana trasa po predlogom v elaboratu

5.4 PRIKAZ IN OCENA RENTABILNOSTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE GLEDE NA POSTAVLJENE KRITERIJE:

Navzkrižno vrednotenje variant po izbranih kazalnikih

Tabela: Ocena variant izvedbe s ponderiranjem kriterijev

Merila za oceno Cilji	Variante			Ponder
	B	A1	A2	
DRUŽBENO-SOCIALNI	22	32	32	
Prijetnejše delovno in biv. okolje	10	20	20	5
Vpliv na razvoj območja	7	6	6	2
Višja blaginja prebivalcev	5	6	6	2
EKONOMSKI REZULTAT	54	40,5	44	
Ekonomske koristi (ni izd.CBA)	4	3	4	
Nižji stroški investicije na enoto	25	17,5	20	5
Nižji obratovalni stroški na enoto	25	20	20	5
Faktor izrabe zemljišča	15	12	12	3
ORGANIZACIJSKA FUNKCIONALNOST	22	25	25	
Bližina centr.dejavnosti	5	5	5	
Vpliv na večjo rentabilnost oskrbe	12	12	12	3
Krajši premiki do skupnih površin	4	4	4	
Možnost širitve	1	4	4	
EKOLOŠKA SPREJEMLJIVOST	13	19	21	
Odmiki in varovalni pasovi	3	4	4	
Zdravo okolje	6	12	13,5	3
Energetska varčnost	4	3	3,5	
Skupna ocena	111	116,5	122	

Tabela: Navzkrižno vrednotenje ekonomska in okolijskih kriterijev

Kazalec/stimulativni kriteriji	Variante			Kazalec/stopnja občutljivosti	Variante		
	B	A1	A2		B	A1	A2
Prostor				Prostor			
Začetna investicija	srednja 0	srednja 0	nizka+	varovalni pasovi	visoka-	nizka+	nizka+
Obratovalni stroški	nizka+	nizka+	nizka+	Ekološka ranljivost	visoka-	nizka+	nizka+
Rentabilnost oskrbe	srednja 0	srednja 0	srednja 0	Oblikoval.izpostavl.	visoka-	srednja 0	srednja 0
Prijetno okolje	visoka-	nizka+	nizka+	vplivi na okolje	visoka-	srednja 0	srednja 0
Faktor izrabe	nizka+	nizka+	nizka+	odprte površine	visoka-	srednja 0	srednja 0
Skupaj				Skupaj			
Rezultat	1	3	4	Rezultat	0	2	2
Skupen rezultat							
B=	1	A1=	5	A2=	6		

UGOTOVITVE:

Predstavljene rešitve komunalne infrastrukture v osnutku OPPN brez primarne komunalne infrastrukture so ustrezne.

Glede na elaborat ekonomike in gornje izračune je najugodnejša varianta A2.

V skladu s tem se priporoča projektantu komunalne infrastrukture, da pri projektiranju upošteva v elaboratu predstavljen načela in prostorsko ekonomijo urbanizacije ter preveri predloge iz tega elaborata v smislu znižanja investicijske vrednosti in ali obratovanja.

VIRI TER PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Pri izdelati tega dokumenta so bili uporabljeni naslednji viri in druge osnove:

- a) Občinski podrobni prostorski načrt VEČSTANOVANJSKE SOSESKE LIPA (osnutek), št.16/2019 izdelovalec, OS Arhitektura Maribor, maj 2020
- b) Občinski prostorski načrt Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 37/17-UPB)
- c) spletni portal PISO, dosegljivo na <https://www.kaliopa>
- d) Evidenca vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, dosegljivo na <https://paka3.mss.edus.si/registriweb/Default.aspx>
- f) Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije – podatki o zasedenosti zdravnikov, dosegljivo na <https://zavarovanec.zzzs.si/> (pod zavihkom Izbira in zamenjava osebnega zdravnika)
- g) Razvid športnih objektov po občinah, dosegljivo na http://www.mizs.gov.si/si/storitve/sport/sportna_infrastruktura_po_obcinah

Ostali viri in literatura;

1. Enrico Manzini; Small, local but open and connected. Journal of Design Strategies(2013)
2. Bauwens, M. (2007), Peer to Peer and Human Evolution, Foundation for P2P Alternatives, p2pfoundation.net
4. Biggs, C., Ryan, C. Wisman, J. (2010), Distributed Systems. A design model for sustainable and resilient infrastructure, VEIL Distributed Systems Briefing Paper N3, University of Melbourne, Melbourne.
4. DESIS, 2012, <http://www.desis-network.org>
5. Fiksel, J. (2003) Designing Resilient, Sustainable Systems. Environmental Science and Technology. Vol 37, pp 5330-9.
6. Jégou, F. Manzini, E., (2008), Collaborative Services Social Innovation and design for sustainability, Polidesign. Milano
7. Hopkins, R. (2009), The Transition Handbook: from oil dependency to local resilience, GreenBooks, UK
8. Manzini, E. (2010), "Small, Local, Open and Connected: Design Research Topics in the Age of Networks and Sustainability," in Journal of Design Strategies, Volume 4, No. 1, Spring.
9. Manzini, E. (2011), SLOC, The Emerging Scenario of Small, Local, Open and Connected, in Stephan Harding, ed., Grow Small Think Beautiful (Edinburgh, Floris Books);
11. Manzini, E. (2012), Error-Friendliness: How to Design Resilient Socio-Technical Systems, in: Goofbun, J. (ed), Scarcity. Architecture in and Age of Depleting resources, Architectural design. 04/2012.
12. Manzini, E., Jégou, F., Meroni, A. (2009), Design orienting scenarios: Generating new shared visions of sustainable product service systems. UNEP in Design for Sustainability.
13. Meroni A.(2007) Creative communities. People inventing sustainable ways of living, Polidesign, Milano
14. Pehnt et al. (2006), Micro Cogeneration. Towards Decentralized Energy Systems, Springer, Berlin, D.

15. Petrini, C. (2010), Terra Madre. Forging a new network of sustainable food communities, Chelsea Green Publishing Company, London, UK
16. Thackara, J. (2005), In the bubble, Designing in a complex world, The MIT Press, London, UK
17. Thackara, J. (2013), Healing The Metabolic Rift, <http://www.doorsofperception.com/infrastructure-design/john-thackara>
18. Analiza razvojnih možnosti občin in strategije razvoja več kot 60 občin SLO in občin in provinc v Italiji. P. Velikonja, 1985 do 2020
19. Omrežje naselij in prostorski razvoj Slovenije, Dr. Marjan RAVBAR, Inštitut za geografijo, Ljubljana 2000,
20. Urbanistično planiranje; Dr. Andrej Pogačnik, Univerza v Ljubljani 1999
21. Prostorske znanosti za 21 stoletje; Dr. Andrej Pogačnik, Univerza v Ljubljani 2004
22. Integrirane regionalne strategije za informacijsko družbo, Rogina D.
23. Prostorna ekonomija; Dr. Krešič,
24. Poslovna ekonomija; Dr. Marko Jaklič, Univerza v Ljubljani 2009
25. Tvegano poslovanje; Dr. Maks Tajnikar, Visoka šola za podjetništvo
26. Cluster-Based Economic Development, Part 2: An overview of Growth Theories and concepts. Business and Industry Data Center ; Akundi, Krishna 2004
27. The spatial economy: cities, regions and international trade: Masahisi Fujita, Paul Krugman, Antony J. Venables.
28. New Estimates of Quality of Life in Urban Areas; Blomquist Glen, Mark Berger and Jon Hoen, American Economic Review. 1988
29. Estimate Equilibrium Models of Location Sorting and their Role in Development Economics: Timmins Christopher; Journal of Economic Geography 1983
30. The Economics of Agglomeration; Fujita, M. and Thiess, Cambridge University, 2002
31. Industrial Location and Spatial Inequality; Somik Vinay, Review of Development Economics, 2005
32. Strategije in ukrepi za trajnostni razvoj, Urad za razvoj teritorija Švica, 2001/4
33. Kriteriji za trajnostni razvoj CISvS, Urad za razvoj teritorija Švica, 2001/4
34. Quality of Life Index: International Living.com
35. Location analysis and economic geography: Peter O. Muller Temple University, 1977,
36. The development process a spatial perspective; Harper Collins 1980,
37. Regional economics; Macmillan 1970, 4. Non linear Economic Dynamics; Springer; Tonu Puu 1977,
38. Spaces of Capital, critical geography Routledge; David Harvey 2002,
39. The politics of location; Routledge: Andrew Kirby, Kegan & Paul,
40. Spatial economics theory; Free Press; Dean Robert D.,
41. The spatial organization of land use and society; Duxbury Press; Richard L Morill, 1974,
42. Zasnove uporabe prostora-ekonomski aspekt; Matjaž Jeršič, 1975,
43. Theory and method in urban and regional analysis; P.W.J. Batoy 1988
44. Survey Finds Independent Businesses Benefit from "Buy Local First" Campaigns, Institute for local Self-Reliance