

Predlagatelj:  
**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 21.09.2009

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA:** **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE ZASELKA  
STRANE NA PLANINI – I. OBRAVNAVA**

**GRADIVO PRIPRAVILA:** Oddelek za okolje in prostor, Irena Raspor

**PRISTOJNO DELOVNO  
TELO OBČINSKEGA  
SVETA:** Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ obravnava in sprejme:

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

### **ODLOK** **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu** **za območje zaselka Strane na Planini**

#### **I. SPLOŠNE DOLOCBE**

1. člen  
(predmet odloka)

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

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

2. člen  
(vsebina odloka)

S tem odlokom se določa ureditveno območje, funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih objektov in površin, zasnovo projektних rešitev prometne

energetske, vodovodne infrastrukture, infrastrukture za odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter telekomunikacijskega omrežja, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, roke za izvedbo, obveznosti investitorjev in izvajalcev, usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta ter nadzor nad izvajanjem tega odloka.

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

I. Obrazložitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

II. Kartografski del

1. Načrt namenske rabe prostora:

- Izsek iz kartografskega dela Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04) (list 1.1)
- Lega prostorske ureditve v širšem območju (list 1.2)
- Obstoječe stanje (list 1.3)
- Katastrski načrt (list 1.4)

2. Načrt ureditvenega območja:

2.1 Pregledne situacije

- Arhitektonsko zazidalna situacija in zasnova odprtega prostora (list 2.1.1)
- Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti (list 2.1.2)
- Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti (list 2.1.3)
- Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja (list 2.1.4)
- Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo strehe (list 2.1.5)

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

2.3 Predlog parcelacije in regulacijski elementi (list 2.3)

3. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

- Razporeditev javnih in skupnih površin z njihovo funkcionalno zasnovo (list 3.1)
- Zazidalno ureditvena situacija s prikazom vplivov na urbane in krajinske strukture in povezave s sosednjimi zemljišči (list 3.2)
- Lega objektov na zemljišču (list 3.3)
- Situacija ceste (list 3.5)
  - Vzdolžni profil osi 0 (list 3.5.1)
  - Vzdolžni profil osi 1 (list 3.5.2)
- Prikaz komunalne ureditve (list 3.6)
  - Situacija SN in TK kablovoda (list 3.6.1)
  - Situacija – predvidena SN, NN, JR in TK kanalizacija (list 3.6.2)
  - 20 kV ločilnik RAL V 24-500 (list 3.6.3)
  - Prerez kableske kanalizacije A-A in B-B (list 3.6.4)
  - Situacija oskrbovalnega vodovoda (list 3.6.5)
  - Situacija vodovoda Strane (list 3.6.6)
  - Situacija daljinskega ogrevanja (list 3.6.7)
  - Situacija kanalizacije (list 3.6.8)
- Situacija dostopne ceste od P1-P19 (list 3.7)

- Situacija dostopne ceste od P19-P40 (list 3.7.A)
  - Vzdolžni profil ceste (list 3.7.1)
  - Vzdolžni profil ceste (list 3.7.2)
  - Karakteristični prečni profil ceste (list 3.7.3)
- Komunalna ureditev lokalne ceste
- Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin (list 3.9)

### III. Priloge:

- Lokacijska informacija
- Izsek iz digitalnega prostorskega plana Občine Ajdovščina
- Seznam izdelanih strokovnih podlag
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

## II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 3. člen

(funkcija ureditvenega območja)

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega:

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

### 4. člen

(obseg ureditvenega območja)

Meja ureditvenega območja poteka po severnem robu parcel številka 1220/5, 1220/30 in 1220/6, po zahodnem robu parcel številka 1220/6 in 1220/10, po južnem robu parcel številka 1220/10, 1220/30 in 1220/11 in po vzhodnem robu parcel številka 1220/11 in 1220/5, vse k.o. Planina, in je razvidna v načrtu namenske rabe prostora Katastrski načrt (list 1.4). Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema površino 19 509 m<sup>2</sup>.

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

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

- rekonstrukcija lokalne ceste LC 001 121 Dolenje - Planina od križišča JP 502 141 Tevče - Vrtovče do križišča javne poti JP 502 161 Pot v Štrancarje, vključno z ureditvijo križišč na parceli številka 2161/5 k.o. Planina;
- izgradnja dovozne ceste v zaselek Strane od križišča z javno potjo in dovozne ceste v garažo prvega sklopa (objekti A, B, C) na parceli številka 1220/16 k.o. Planina;

- izgradnja dovozne ceste do drugega sklopa (objekti H, L, M, N, O) na parceli številka 1220/29 k.o. Planina;
- izgradnja rampe, namenjene pešcem, ter dodatna parkirna mesta na parcelah številka 1220/14, 1220/15 in 1220/16, vse k.o. Planina;
- izgradnja elektroenergetskega SN napajalnega kablovoda iz zaselka Štrancarji (stanovanjska hiša Planina 8) od parcele številka 1157/3 k.o. Planina, v lokalni cesti na parceli številka 2161/5 k.o. Planina in dalje po parcelah številka 1220/16, 1220/9 in 1220/15, vse k.o. Planina, ter postavitve transformatorske postaje TP Strane. Dopustna je postavitve TP Strane na parceli številka 1220/14 k.o. Planina in potek elektroenergetskega SN napajalnega kablovoda preko te parcele;
- izgradnja telekomunikacijskega kablovoda v javni cesti na parceli številka 2161/5 k.o. Planina in dalje po parcelah številka 1220/16, 1220/9 in 1220/15, vse k.o. Planina, ter postavitve telefonske centrale TC. Dopustna je postavitve telefonske centrale TC na parceli številka 1220/14 k.o. Planina in potek telekomunikacijskega kablovoda preko te parcele;
- rekonstrukcija oskrbovalnega vodovoda PE90 od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji (rekonstrukcija ne bo spremenila položaja trase oskrbovalnega vodovoda) in razširitev obstoječega vodohrana Boršt južno od zaselka Štrancarji;
- izgradnja oskrbovalnega vodovoda v javni poti na parceli številka 2161/5 k.o. Planina in dalje po parcelah številka 1220/16, 1220/9 in 1220/15, vse k.o. Planina, do ureditvenega območja.

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

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

#### 5. člen (lokacija)

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

#### 6. člen (pogoji za urbanistično oblikovanje)

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

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

Sklop II predstavljajo prosto stoječe stavbe (enodružinska hiša, dvojčki, tri stanovanjski objekt). Objekti so združeni preko skupnega zunanjskega prostora - »gase«, ki se v

centralnem delu razširi v vaški trg. Vsaka bivalna enota ima notranji predprostor - »borjač«.

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

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

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

## 7. člen

(posebna merila in pogoji za oblikovanje objektov)

Načrtovana skupna bruto etažna površina objektov nad nivojem terena je 12 465,67 m<sup>2</sup>, načrtovana zazidana površina objektov je 8 366, 34 m<sup>2</sup>, število stanovanjskih enot v območju pa je 52.

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

<b>Objekt A:</b>	Niz vrstnih večstanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika:	zalomljen pravokotnik pod kotom 158°
Osnovna tlorisna velikost:	osna dolžina: 61,00 m, širina: 9,00 m
Višina:	K+P+1+M
Kota pritličja:	maksimalna višina v kapu 9,20 m nad koto pritličja 0.00
Zazidana površina:	+ 211,00 m n.m.
Bruto površina nad terenom:	631,0 m <sup>2</sup>
	1621,15 m <sup>2</sup>

<b>Objekt B:</b>	Terasne vrstne stanovanjske hiše
Osnovna tlorisna oblika:	pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost:	dolžina: 36 m, širina: P=11 m, N=7,4 m
Višina:	P+1
Kota pritličja:	maksimalna višina v kapu 6,00 m nad koto pritličja 0,00
Zazidana površina:	+ 207,75 m n.m.
Bruto površina nad terenom:	420,27 m <sup>2</sup>
	611,37 m <sup>2</sup>

<b>Objekt C:</b>	Terasne vrstne stanovanjske hiše
Osnovna tlorisna oblika:	pravokotnik

Osnovna tlorisna velikost: dolžina: 36,00 m, širina: P=11,00 m, N=7,40 m  
Višina: P+1  
maksimalna višina v kapu 6,00 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: + 207,75 m n.m.  
Zazidana površina: 420,27 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 611,37 m<sup>2</sup>

**Sklop II:** obsega prostostoječa enostanovanjska hiša (objekt L), dvojčki (objekti O, M in N), tristanovanjska prostostoječa hiša (objekt H):

**Objekt H1:** Stanovanjska enota trojčka  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 11,10 x 7,00 m  
Višina: K+P+M  
višina v kapu 6,50 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +207,00 m n.m.  
Zazidana površina: 82,45 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 141,78 m<sup>2</sup>

**Objekt H2:** Stanovanjska enota trojčka  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: os 12,00 m x 8,20 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 6,50 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +207,00 m n.m.  
Zazidana površina: 103,09 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 179,54 m<sup>2</sup>

**Objekt H3:** Stanovanjska enota trojčka  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: os 11,45 m x 7,00 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 6,50 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +207,00 m n.m.  
Zazidana površina: 94,40 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 143,23 m<sup>2</sup>

**Objekt O1:** Stanovanjska enota dvojčka  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 8,60 m x 8,95 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 6,50 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +205,00 m n.m.  
Zazidana površina: 79,35 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 142,08 m<sup>2</sup>

**Objekt O2:** Stanovanjska enota dvojčka  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 8,60 m x 9,90 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 6,50 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +203,50 m n.m.  
Zazidana površina: 82,49 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 133,80 m<sup>2</sup>

**Objekt M1:** Stanovanjska enota dvojčka  
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik

Osnovna tlorisna velikost: 7,00 m x os 15,50 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 7,00 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +205,00 m n.m.  
Zazidana površina: 109,78 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 190,23 m<sup>2</sup>

**Objekt M2:** Stanovanjska enota dvojčka  
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 7,00 m x os 11,00 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 7,00 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +204,50 m n.m.  
Zazidana površina: 114,42 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 169,28 m<sup>2</sup>

**Objekt N1:** Stanovanjska enota dvojčka  
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 9,00 m x os 10,00 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 7,00 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +204,00 m n.m.  
Zazidana površina: 93,26 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 149,75 m<sup>2</sup>

**Objekt N2:** Stanovanjska enota dvojčka  
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 8,60 m x os 11,20 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 7,00 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +203,50 m n.m.  
Zazidana površina: 101,67 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 167,31 m<sup>2</sup>

**Objekt L:** Prostostoječa enostanovanjska hiša  
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik (črka L)  
Osnovna tlorisna velikost: 6,60 m x os 19,00 m  
Višina: K+P+M  
maksimalnavišina v kapu 7,00 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +205,50 m n.m.  
Zazidana površina: 181,05 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 230,56 m<sup>2</sup>

**Sklop III:** obsega niz vezanih hiš (objekti E, F, G), niz vezanih hiš (objekti I, J, K):

**Objekt E:** Niz vezanih stanovanjskih hiš  
Osnovna tlorisna oblika: porezan pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: osna dolžina 25,0 m, širina 6,30 m  
Višina: K2+K1+P+M  
višina v kapu 5,52 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +207,20 m n.m.  
Zazidana površina: 203,40 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 333,56 m<sup>2</sup>

**Objekt F:** Niz vezanih stanovanjskih hiš  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 25,00 m x 7,90 m  
Višina: K2+K1+P+M

Kota pritličja: maksimalna višina v kapu 5,52 m nad koto pritličja 0,00  
+207,20 m n.m.  
Zazidana površina: 261,00 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 387,52 m<sup>2</sup>

**Objekt G:** Niz vezanih stanovanjskih hiš  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 30,68 m x 7,90 m  
Višina: K2+K1+P+M  
maksimalna višina v kapu 5,52 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +207,20 m n.m.  
Zazidana površina: 211,70 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 348,28 m<sup>2</sup>

**Objekt I:** Niz vezanih stanovanjskih hiš  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 17,00 x 6,90 m  
Višina: K+P+M  
višina v kapu 5,33 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +203,70 m n.m.  
Zazidana površina: 131,00 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 210,90 m<sup>2</sup>

**Objekt J:** Niz vezanih stanovanjskih hiš  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 25,00 x 6,90 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 5,33 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +203,70 m n.m.  
Zazidana površina: 193,60 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 310,40 m<sup>2</sup>

**Objekt K:** Niz vezanih stanovanjskih hiš  
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik  
Osnovna tlorisna velikost: 25,00 x 6,90 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 5,33 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +203,70 m n.m.  
Zazidana površina: 193,60 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 310,40 m<sup>2</sup>

**Sklop IV:** obsega enonadstropni objekt, namenjen javnemu programu s pritličnim delom pod vaškim trgom (objekt S), enonadstropni objekt tržnice, namenjen javnemu programu z dvema stanovanjskima enotama v nadstropju, v kleti objekta je urejeno parkiranje (objekt P) in niz robnih terasnih vrstnih stanovanjskih hiš (objekt R):

**Objekt P:** Enonadstropni objekt tržnice  
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik pod kotom 162°  
Osnovna tlorisna velikost: osna dolžina 35,22 m, širina (z uvozom v garažo) 9,20 m  
Višina: K+P+M  
maksimalna višina v kapu 6,60 m nad koto pritličja 0,00  
Kota pritličja: +202,70 m n.m.  
Zazidana površina: 323,88 m<sup>2</sup>  
Bruto površina nad terenom: 353,00 m<sup>2</sup>

**Objekt S:** Enonadstropni objekt  
Osnovna tlorisna oblika: porezan pravokotnik



Osnovna tlorisna velikost:	32,00 x 23,80 m
Višina:	P+1 maksimalna višina v kapu 8,00 m nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+199,00 m n.m.
Zazidana površina:	598,47 m <sup>2</sup>
Bruto površina nad terenom:	764,24 m <sup>2</sup>
<b>Objekt R:</b>	Niz robnih terasnih vrstnih stanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika:	dvakrat zalomljen pravokotnik (črka S) pod kotom 134° in 152°
Osnovna tlorisna velikost:	osna dolžina 48,00 m, širina 6,90 m
Višina:	P+M (1) maksimalna višina v kapu 5,90 m nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja:	+199,00 m n.m.
Zazidana površina:	485,79 m <sup>2</sup>
Bruto površina nad terenom:	740,42 m <sup>2</sup>

**Sklop V:** obsega dvonadstropni večnamenski centralni objekt namenjen javnemu programu:

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

#### 8. člen (regulacijski elementi)

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

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

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

#### 9. člen (načrt parcelacije)

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

## 10. člen (arhitekturno oblikovanje)

Oblikovanje vsakega objekta znotraj celote je specifično, zato ni oblikovalsko določenih enotnih pogojev. Pomembno je izoblikovanje identitet skupnih območij znotraj zaselka, ki ustvarjajo uravnoteženo in skladno celoto.

Strehe objektov so različnih tipov (dvokapnice, enokapnice, ravne, poševne z blagim naklonom) in krite z različnimi materiali (korci, kamen, les, prod, kovina) oziroma ozelenjene (intenzivno, ekstenzivno). Na nekaterih strehah je urejen strešni vrt z razgledno ploščadjo, na strehi objekta D je urejena parkovna ploščad. Širina napuščev je lahko različna, objekti so lahko brez napuščev oziroma z atičnim zidom, ki seže čez nivo strehe.

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

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

## 11. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

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

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

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

## 12. člen (opis načrtovane ureditve zunanjih površin)

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

Osrednja ulica je urejena kot peš cona, enotno tlakovana, z navezavo na ostale prometne površine naselja. V smeri S-J je oblikovana nivojsko, tako da jo je možno

uporabiti tudi kot intervencijsko pot, z ostalimi deli naselja pa se povezuje preko zunanjih stopnišč in klančin.

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

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

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

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

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

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

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

V naselju bosta urejeni dve javni otroški igrišči.

### 13. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

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

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

### 14. člen

(gradnja enostavnih objektov)

Na celotnem ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je dovoljena izvedba vseh tistih pomožnih infrastrukturnih objektov, ki so potrebni za priključitev objektov v ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta na javno komunalno infrastrukturo. Dovoljena je tudi postavitve spominskih obeležij, kot sta kip oziroma spomenik in spominska plošča, dovoljena je tudi

postavitve urbane opreme, kot so javna telefonska govornica, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, vodnjak oziroma okrasni bazen in otroško igrišče.

#### **IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

##### 15. člen (skupne določbe)

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

##### 16. člen (pogoji za prometno urejanje)

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

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

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

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

17. člen  
(vodovodno omrežje)

Za zagotovitev oskrbe s sanitarno pitno in požarno vodo ureditvenega območja zaselka Strane se rekonstruira in zgradi naslednje napeljave in objekte: rekonstrukcija oskrbovalnega vodovoda PE90 od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji v dolžini cca 560 m; razširitev obstoječega vodohrana Boršt južno od naselja Štrancarji z obstoječih 50 m<sup>3</sup> na 200 m<sup>3</sup> akumulacije; novogradnja oskrbovalnega vodovoda od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane v dolžini cca 520 m; izgradnja vodovodnega cevovoda za oskrbo naselja s sanitarno in požarno vodo s priključkom za morebitno širitev zaselka; izgradnja vodovodnih priključkov in oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami; izgradnja zunanjega hidrantnega sistema.

Požarna zaščita predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in z ustreznim številom hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s. Dodatna požarna voda se zagotavlja v zbiralniku meteornih vod prostornine 300 m<sup>3</sup>.

18. člen  
(odvajanje onesnaženih voda)

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

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

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

19. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja ureditvenega območja zaselka Strane je potrebno izvesti montažo 20 kV ločilnika na zadnjem SN drogu pred obstoječo transformatorsko postajo TP Štrancarji 2. Na predvideni ločilnik se priključi novopredvideni 20 kV napajalni kablovod za napajanje nove TP Strane. Napajalni 20kV kablovod bo položen v SN kabelsko kanalizacijo, ki bo potekala od predvidenega 20 kV ločilnika do nove transformatorske postaje TP Strane. Na odcepu za nadaljnjo širitev zaselka se predvidi izvedba kabelskega jaška in kabelska kanalizacija.

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

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

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

#### 20. člen (telekomunikacijsko omrežje)

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

#### 21. člen (komunalni odpadki)

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

#### 22. člen (CaTV omrežje)

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

#### 23. člen (daljinsko ogrevanje)

Za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode je v ureditvenem območju zaselka Strane predvidena izgradnja manjšega omrežja daljinskega ogrevanja s kotlovnico na biomaso. Za potrebe skladiščenja goriva je v sklopu kotlovnice predviden zalogovnik sekancev prostornine cca 200 m<sup>3</sup>. Iz kotlovnice bo speljan podzemni toplovod za ogrevanje objektov. Objekti imajo lahko naprave za izkoriščanje sončne energije, biomase in drugih alternativnih virov energije.

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

### **24. člen (varstvo kulturne dediščine)**

Na obravnavanem območju ni objektov in območij kulturne dediščine.

### **25. člen (varstvo naravne dediščine)**

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

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

### **26. člen (zrak)**

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

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

### **27. člen (tla)**

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

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

### **28. člen (varstvo kmetijskih površin)**

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

29. člen  
(varstvo voda)

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

30. člen  
(varstvo pred hrupom)

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

31. člen  
(varstvo vidne krajine)

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

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

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

32. člen  
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

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

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

Do vseh načrtovanih objektov je zagotovljen dostop z intervencijskimi vozili.

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



### 33. člen

(geološka sestava tal in potrebni ukrepi)

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

## VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 34. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

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

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

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

## VII. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

### 35. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

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

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

N2, M1, M2, L), kjer je dovoljeno odstopanje od višinske regulacije terena do  $\pm 1,50$  m;

- zaradi vokalne pozicije in posebnega pomena objekta L, je dopustno odstopanje v smeri proti jugu in zahodu tako, da je dopustna izvedba maksimalnega tlorisnega gabarita do parcelne meje in dopustno je odstopanje od predpisane bruto etažne površine do  $\pm 40\%$ ;
- največ dve od štirih stanovanjskih terasnih vrstnih hiš (objekta R) sta lahko deloma nadzidani v smislu izvedbe terase oziroma mansarde, maksimalni gabarit znaša P+1+M, predviden gabarit je P+M, dovoljen pa je tudi gabarit P+1;
- dopustna je izvedba dimnika iz centralne kurilnice in prezračevalnega jaška, ki lahko presega višinski gabarit objekta A;
- kleti se lahko ne izvedejo oziroma se izvedejo samo deloma.

(2) Dopustna odstopanja od oblikovanja objektov:

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

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

- dopustno je zamikanje in izmikanje delov posameznih objektov, oziroma tudi posameznih objektov znotraj nizov do  $\pm 3,00$  metra, pri čemer večina objektov ohranja glavno gradbeno linijo in ne posega v območje cest. Skupna dolžina vseh delov fasade, ki presegajo gradbeno linijo, ne sme biti daljša od 40 % dolžine tlorisne projekcije celotne fasade ob gradbeni liniji;
- skrajna točka presegajočega dela objekta od gradbene meje oziroma gradbene linije ne sme biti oddaljena več kot 3,00 m;
- preko gradbene meje ali gradbene linije lahko sega celoten napušč stavbe, vendar njegova širina ne sme znašati več kot 3,00 m;
- višina objekta ( $H_o$ ) je zgornja kota stropne konstrukcije. Nad to koto je dovoljena izvedba zaključnih slojev strehe ter kritine, zaključnega venca, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav, ni pa dovoljena ureditev mansarde. Višina objekta  $H_o$  se meri od kote, ki je v karti Idejna višinska regulacija kotirana kot kota finalnega tlaka v pritličju objekta in je absolutna kota. Kota zaključnega venca ne sme presegati višine  $H_o$  za več kot 1,00 m;
- dopustna je izgradnja delov objektov (gank, balkon, terasa, nadstrešek, vhodna veža, stopnišče, terasa, prezračevalni jašek, ograje, zidovi ipd.);
- znotraj funkcionalnega sklopa V. je dovoljena izvedba notranjega oziroma zunanjega plavalnega bazena ali plavalnega ribnika.

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

- dopustno je povečanje števila 52 stanovanjskih enot za največ 15%;
- dopustna je sprememba stanovanjskih hiš v apartmaje;
- odstopanje od predpisane bruto etažne površine objektov nad nivojem terena je lahko  $\pm 10\%$ ;
- predpisane bruto etažne površine in njihove tolerance ne vključujejo površin odprtih in polodprtih stanovanjskih površin (balkonov, lož, teras, ipd.).

(4) Dopustna odstopanja od parcelacije:

- dopustna so odstopanja površin zemljišč v javni in zasebni lasti, gradbenih parcel in zakoličbenih točk, skladno z uskladitvami parcelnih mej in tolerancami horizontalnih gabaritov objektov;
- dopustno je odstopanje pri zagotavljanju dodatnih površin znotraj zaselka, namenjenih javnemu dobremu;
- potek parcelnih mej in s tem velikost gradbenih parcel se sme spreminjati v smislu prilagoditve gradnji objektov oziroma skupinam objektov;
- možno je tudi združevanje manjših parcel v večje gradbene parcele in obratno;
- znotraj gradbenih parcel in zemljišč v javni in zasebni lasti je po izgradnji naselja ali dela naselja možna podrobnejša parcelacija.

(5) Dopustna odstopanja od namembnosti objektov:

- znotraj posameznih objektov je možna sprememba namembnosti posameznih objektov oz. delov objektov. Spremljajoče dejavnosti, ki so združljive s stanovanjskim okoljem so lahko: dejavnosti osebnih storitev, pisarniške, poslovne, oskrbne dejavnosti, dejavnosti uslužne obrti, turizma, gostinstva, trgovine, zasebnega zdravstva in otroškega varstva;
- spreminjanje namembnosti posameznih objektov v proizvodnjo, veletrgovino, skladiščenje, transport, energetiko in druge dejavnosti, ki so nezdržljive s stanovanjskim okoljem, ni dovoljeno.

(6) Dopustna odstopanja od komunalne infrastrukture:

- dopustne spremembe tras posameznih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- v skladu s soglasjem upravljavca so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ni bilo mogoče predvideti;
- dopustna je korekcija trase dovozne ceste znotraj zaselka in njene navezave na obstoječo javno cesto Dolenje-Štrancarji zaradi zagotavljanja ustrežnejšega in varnejšega uvoza ter zagotavljanja čim manjšega posega v območje parcele št. 1220/16 k.o. Planina;
- dopustne so korekcije višinske regulacije internih cest v smislu učinkovitejše povezave z objekti;
- dopustna je sprememba lokacije transformatorske postaje in telefonske centrale;
- na vseh parcelah in objektih je dopustna izvedba rešitev za pridobivanje energije iz obnovljivih virov, ki služijo lastnim potrebam oziroma služijo za potrebe proizvodnje energije za zunanje uporabnike;
- dopustna je izgradnja dodatnih parkirnih mest ob vstopni dovozni cesti;
- dopustna je izvedba dodatnega izvoza in uvoza v objektu D, v kolikor bi se to pokazalo kot smiselno (pozidava severnega dela območja).

## **VIII. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE**

### 36. člen

(roki za izvedbo prostorske ureditve)

Gradbena dovoljenja za gradnjo objektov v območju urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta se lahko začnejo izdajati takoj, ko začne veljati ta odlok, pod pogojem, da je sklenjena pogodba o opremljanju z Občino Ajdovščina. Pred začetkom

izdaje individualnih gradbenih dovoljenj za gradnjo mora biti izvedena parcelacija zemljišč skladno z grafično prilogo Predlog parcelacije in regulacijski elementi (list 2.3).

## **IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

### **37. člen (organizacija gradbišč)**

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

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

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

### **38. člen (dodatne obveznosti)**

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

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

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

39. člen

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

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

## **XI. NADZOR**

40. člen

(nadzor)

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

## **XII. KONČNI DOLOČBI**

41. člen

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

42. člen

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

Številka: 350-06/07

Datum:

**Župan**  
**Marjan Poljšak, l.r.**

## OBRAZLOŽITEV

### 1. Ocena stanja

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za zaselek Strane pri Planini (v nadaljevanju: OPPN Strane) zajema večje območje nezazidanih stavbnih zemljišč zahodno od občinske ceste Dolenje – Planina (Štrancarji). Obsega parcele št. 1220/5, 1220/6, 1220/10, 1220/11 in 1220/30, vse k.o. Planina v izmeri 19.509 m<sup>2</sup>. Na severni strani je območje omejeno s parcelo št. 1220/3 k.o. Planina, ki je po planski rabi stavbno zemljišče, na zahodni in južni strani meji na 2. območje kmetijskih zemljišč, na vzhodni strani pa meji na gozdne površine.

### 2. Razlogi za sprejem ter cilji in poglobitve rešitve

Razlog za pripravo OPPN Strane je ureditev površin za stanovanjsko gradnjo na nezazidanih stavbnih zemljiščih in komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

Načrtovana skupna bruto etažna površina objektov nad nivojem terena je 12 465,67 m<sup>2</sup>, načrtovana zazidana površina objektov je 8 366, 34 m<sup>2</sup>, število stanovanjskih enot v območju pa je 52.

### 3. Pravna podlaga

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 96/04) je območje opredeljeno z oznako PL10 – stanovanjska gradnja, ki se ureja na podlagi lokacijskega načrta. Občinski lokacijski načrti se po novi prostorski zakonodaji imenujejo občinski podrobni prostorski načrti. OPPN Strane bo podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Postopek, vsebino in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta urejata Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 ZVO-1B, v nadaljevanju: ZPNačrt) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

### 4. Finančne posledice odloka

Sprejem tega odloka ne bo imel finančnih posledic za Občino Ajdovščina. Skladno z 78. členom ZPNačrt bo Občina Ajdovščina z investitorjem sklenila pogodbo o opremljanju, v kateri bo dogovorjeno, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi.

Občinskemu svetu predlagam, da obravnava predlog odloka.

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, l.r.**

## SPISEK POSTOPKA PRIPRAVE IN SPREJEMA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE ZASELKA STRANE NA PLANINI

1. Postopek, vsebino in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) urejata Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 ZVO-1B) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

Postopek OPPN:

- sklep o pričetku postopka OPPN
- pridobitev odločbe MOP o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje 30 dni
- priprava osnutka OPPN
- smernice nosilcev urejanja prostora 30 dni po pripravi osnutka OPPN
- priprava dopolnjenega osnutka OPPN
- okoljsko poročilo (v kolikor je potrebno)
- javna razgrnitev se prične 7 dni po javnem naznanilu in traja 30 dni
- proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave
- potrditev stališč in seznanitev javnosti
- priprava predloga OPPN
- mnenja nosilcev urejanja prostora 30 dni po pripravi predloga OPPN
- izdelava usklajenega dopolnjenega predloga OPPN
- potrdilo MOP o sprejemljivosti OPPN za okolje (v kolikor je potrebno) 15 dni po prejemu predloga OPPN in okoljskega poročila
- sprejem in objava odloka o OPPN Strane

2. Priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini (v nadaljevanju: OPPN Strane) je potekala po sledečem postopku:

1.	Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini	19.12.2007
2.	Dopis MOP, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje glede potrebnosti izdelave okoljskega poročila	4.1.2008
3.	Vloge za smernice nosilcev urejanja prostora	22.1.2008
4.	Smernice: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uprava za zaščito in reševanje</li> <li>- Zavod za varstvo kulturne dediščine RS</li> <li>- Elektro Primorska d.d.</li> <li>- Zavod za varstvo narave</li> <li>- Komunalno stanovanjska družba (vodovod)</li> <li>- Komunalno stanovanjska družba (komunalni odpadki)</li> <li>- Občina Ajdovščina (ceste)</li> <li>- MOP, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami</li> </ul>	januar - februar 2008
5.	Odločba MOP št. 35409-59/2008 – celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna	18.4.2008
6.	Javna razgrnitev osnutka OPPN Strane	od 13.6. do 14.7.2008
7.	Javna obravnava osnutka OPPN Strane	18.6.2008
8.	Planina Progres d.o.o. - prekinitev postopka OPPN Strane in priprava drugačnega predloga pozidave	november 2008
9.	Sklep o dopolnitvi Sklepa o pripravi OPPN Strane	17.4.2009
10.	Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN Strane	4.5.-5.6.2009

11.	Javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN Strane	20.5.2009
12.	Sprejetje stališč do pripomb in predlogov	20.8.2009
13.	Izdelava predloga OPPN Strane	avgust 2009
14.	Mnenja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uprava za zaščito in reševanje</li> <li>- Zavod za varstvo kulturne dediščine RS</li> <li>- Elektro Primorska d.d.</li> <li>- Zavod za varstvo narave</li> <li>- Komunalno stanovanjska družba (vodovod)</li> <li>- Komunalno stanovanjska družba (komunalni odpadki)</li> <li>- Občina Ajdovščina (ceste)</li> <li>- MOP, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami</li> </ul>	avgust – september 2009
15.	Izdelava usklajenega dopolnjenega predloga OPPN Strane	september 2009
16.	Obravnava predloga Odloka o OPPN Strane na seji Občinskega sveta	1.10.2009

Pripravila:  
Irena Raspor udia





**OBČINA AJDOVŠČINA  
ŽUPAN**

Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina  
tel.: 05 365 91 10, fax: 05 365 91 30  
E-mail: [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)

Številka: 350-06/2007

Datum: 19.8.2009

**STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV  
PODANIH NA JAVNI RAZGRNITVI IN OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE ZASELKA  
STRANE NA PLANINI**

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od ponedeljka 4.5.2009 do petka 5.6.2009 v avli Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a v Ajdovščini. Oglad dopoljenega osnutka OPPN-ja je bil možen tudi v prostorih KS Planina in na spletni strani Občine Ajdovščina.

V času javne razgrnitve in javne obravnave so lahko na razgrnjen dopoljen osnutek podali pripombe in predloge vsi zainteresirani posamezniki in organizirana javnost in sicer pisno ali v ustni obliki na javni obravnavi, kot zapis v knjigo pripomb in predlogov na mestu javne razgrnitve ali v pisni obliki na naslov Občine Ajdovščina, cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, ali na elektronski naslov **obcina@ajdovscina.si** najkasneje do petka 5.6.2009.

Občina je z javnim naznanilom na krajevno običajen način in v svetovnem spletu obvestila javnost o kraju in času javne razgrnitve, kraju in času njegove javne obravnave in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje.

V skladu z 6. odstavkom 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je občina preučila pripombe in predloge javnosti in zavzela stališča do pripomb.

V času javne razgrnitve je bila v sredo, 20.5.2009 ob 16.30 uri, v sejni sobi občine Ajdovščina organizirana javna obravnavo dopoljenega osnutka OPPN-ja.

**A. Povzetek pripomb iz zapisnika javne obravnave:**

Javne obravnave, so se udeležili zainteresirani krajan Planine, predstavniki Civilne iniciative Planina - Ustje ter nekateri potencialni investitorji oziroma kupci stanovanj v novem naselju.

Novo ureditev je predstavil arhitekt Adrian Cingerle iz podjetja Kreadom d.o.o. (arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o.). K načrtovanju je pristopil na izredno zanimiv način, z zelo širokim pogledom na prostor, vključujoč tako tradicijo, kot sodobnost ter naravi prijazno gradnjo, predvsem pa s smernicami razvoja nekaterih vsebin, ki dopolnjujejo bivanje in so primerne za ta prvinski okoliš ter so hkrati del razvojne vizije območja.

Iz razprave, ki je sledila, gre povzeti, da je nov načrt za pozidavo območja primeren in precej boljši, kot po prvi varianti.

Razpravljavci so izrazili bojazen, da bodo zaselek naselili pretežno tujci.

Temu je oporekal župan Marjan Poljšak, ki meni, da strah sam po sebi ni argument ter da doslej noben indic ni kazal na takšen razplet. Župan verjame, da bo nova soseska naseljena pretežno z občani, verjetno pa se bo med njimi znašel tudi kakšen tujec. Vsekakor pa je absolutno proti temu, da bi območje namenili tujim priseljencem in bo prvi, ki se bo postavil proti temu.

S strani predstavnikov civilne iniciative je bilo županu očitano tudi, da si je občinska uprava tekom postopka vzela čas, da je med seboj sprla krajan Planine zaradi izgradnje ceste Tevče – Vrtovče.

Da temu ni tako govori dejstvo, da so vsi postopki, tako na projektu novega naselja kot tudi na projektu ceste, tekli skladno z vsemi pravili, zelo transparentno in v stalni komunikaciji s predstavniki krajevne skupnosti Planina. Župan Marjan Poljšak je zaključil, da se zaveda, da bo nov zaselek v začetku tujec, kmalu pa bo postal del okolja. Vsekakor je potrebno stopati v korak z razvojem in Strane so priložnost za naravi in ljudem prijazen razvoj.

**1. Kretič Božidar:**

Ne sprejema tujcev, ki bi predvsem uničevali infrastrukturo, ki je last krajanov.

**2. Likar Darko (Civilna iniciativa Planina-Ustje):**

Civilna iniciativa je pričakovala pisni odgovor na poslane pripombe, podane ob javni razgrnitvi prvotnega osnutka OPPN-ja z dne 15.7.2008. Zahtevajo tudi odgovor na pripombe k prvotnemu osnutku OPPN-ja z

dne 28.4.09. Podali so tudi pripombe k postopku priprave drugega osnutka OPPN-ja, ker niso bile ponovno pridobljene smernice in ker naj ne bi bila upoštevana Strategija prostorskega razvoja RS. Napovedujejo revizijo prostorskega plana občine in dela strokovnih služb občine.

Občinska politika in gradbeni lobi povzročajo degradacijo prostora, tujci naj bi sistematsko kupovali zemljišča in objekte ob meji, kjer naj bi naseljevali priseljence, ki živijo v Trstu.

Predstavitev novega dopolnjenega osnutka OPPN-ja je poetična. Predhodno bi morali izdelati projekt komunalne infrastrukture. Občina je prepustila investitorju dialog s krajanom in krajevno skupnostjo Planina.

Civilna iniciativa zahteva tripartitno pogodbo med krajanom, občino in investitorjem glede izvajanja del v tem območju in za jamstvo krajanom, da bodo tudi oni »imeli kaj od tega projekta«.

Obnova ceste je nujna od križišča z Ustji do Tevč in šele nato sledi obnova ceste Tevče – Vrtovče.

Koliko je praznih stavbnih zemljišč in stavb v občini? Nikjer ni bil predstavljen vzorec nove poselitve, zakaj sploh na tej lokaciji?

Predlagajo, da se na tem območju lahko zgradi 10-12 individualnih stanovanjskih objektov.

### **3. Gorjup Metka:**

Podala je pripombo, da je kakršen koli projekt v tem območju nesprejemljiv, ker ni urejena kanalizacija, ker pronica v tla, ker vodni izviri niso zaščiteni, ker bi morali ohranjati čisto zemljo, zaradi divjadi, ki izginja iz naseljenih območij, in ker naj bi v občini bilo že dovolj praznih stanovanjskih blokov.

### **4. Stopar Igor:**

Sam živi trenutno v bloku in bi se rad preselil na podeželje, vendar mu ni bilo dovoljeno graditi na zeleni parceli. Predstavnikom civilne iniciative je očital, da potencialnim kupcem hočejo preprečiti gradnjo in da so egoistični, ker onemogočajo reševanje stanovanjskega problema drugim.

### **5. Žvokelj Bojana:**

V svoji diplomski nalogi je obravnavala predlog wellnessa na podeželju, ki ga želi urediti v območju tega naselja. Prepričana je, da bo v ta prostor prišel marsikateri intelektualni potencial in da obstaja možnost trženja že obstoječega kapitala kraja, kot so društva, vinarji,...

Posamezne individualne stanovanjske hiše predstavljajo posamezne zaprte (sebične) vrtičke, ki ne predstavljajo doprinosov naselju.

### **B. Pripombe prejete po pošti:**

- KS Planina, dne 4.6.2009;
- Civilna iniciativa Planina-Ustje, dne 5.6.2009;
- D. Gorjup Gabrijelčič, dne 8.6.2009.

### **C. Pripombe iz knjige pripomb:**

V knjigi pripomb, ki je bila na voljo ob javni razgrnitvi na Občini in prostorih KS, ni bila navedena nobena pripomba.

## **D. Stališča:**

### **A. Urbanistično arhitektonska zasnova naselja, faktor zazidanosti**

1. Predlagana pozidava z 21% izkoriščenostjo pomeni zgornjo še sprejemljivo izkoriščenost, vendar bi ta predpostavka držala metodološke pristope le v primeru, če bi se taka pozidava vršila v mestnih in primestnih naseljih, kar pomeni za našo občino edino na območju mesta Ajdovščina, nikakor pa taka pozidava ne more zdržati kriterijev, ki za pozidavo v tipičnih vaških okoljih pomeni 5 do največ 10% izkoriščenosti stavbnega zemljišča. (KS Planina)
2. Zasnova novega naselja je po obsegu in gostoti pozidave, arhitekturno krajinskem izgledu še vedno proti pričakovanju krajanov. Projektant naj upošteva zakonsko določena strokovna izhodišča svoje stroke. (KS Planina)
3. Idejna zasnova novega naselja ne daje zadovoljivih rezultatov v smislu krajinskega izgleda, tipologije in primernosti urbanega oblikovanja zgradbe v vipavsko kraškem stilu. Projektanti ponovno niso spoštovali zakonsko določena strokovna izhodišča svoje stroke, ampak so zasledovali temeljni cilj investitorja, ki na gradnjo gleda samo iz aspekta čim večjega dobička, ki naj mu ga prinaša masovna izgradnja stanovanjskih površin s čim manjšim vložkom v krajevno in občinsko infrastrukturo. Če bi se občina racionalno in gospodarno obnašala, bi pred vsakršno objavo sklepa o pripravi OPPN Strane morala jasno opredeliti vložek investitorja v infrastrukturo, ki jo upravlja občina kot tudi krajevna skupnost, ker bi sicer projekte in želje investitorjev že v startu odslovila in se ne podala v tveganja, da bodo investitorji, zaradi izigravanja občine zaradi nesprejetega ali celo razveljavljenega prostorskega akta in s tem nezmožnosti priti do gradbenega dovoljenja, prisiljeni vlagati zoper občino odškodninske tožbe. (Civilna iniciativa Planina-Ustje)
4. Strokovno mnenje strokovnjaka Jožeta Slaka, univ.dipl.arh. iz podjetja Struktura d.o.o. je bilo priloženo v času predhodne javne razgrnitve. (Civilna iniciativa Planina-Ustje)
5. Za Civilno iniciativo in v njej organizirane krajanke na območju OPPN Strane je sprejemljiv samo koncept izgradnje 12 do 15 individualnih stanovanjskih hiš, ki naj se po arhitekturi oblikovanja čim bolj identificirajo s krajino na Planini. Vsakršen drugačen koncept strnjene naselja kot se ga predlaga v varianti II, ni sprejemljiv iz že prej navedenih razlogov. (Civilna iniciativa Planina – Ustje)
6. Niti sklep o pripravi OPPN, niti razgrnjen dopolnjen osnutek OPPN ne dajejo odgovorov na ključni vprašanji:

Zakaj, glede na veljavno zakonodajo, vzpostavitev nove poselitve?

Kakšen je vpliv nove poselitve na koncu avtohtonega vzorca poselitve v tem delu Vipavske doline?

### **Stališče 1-6:**

#### **Interpretacija kraško-vipavske hiše:**

Ruralna hiša v današnji kraško-primorski regiji je bila v 18. in 19. stoletju kakovostno bivališče s smotrno porazdelitvijo prostorov in ambiciozno oblikovano zunanostjo, ki je temeljila na harmonični razporeditvi stavbnih členov. Domačije so bile v gručastih naseljih postavljene tesno druga ob drugo in so ustvarjale nize vaških ulic, imenovane gase. Temeljni gradbeni material je bil lokalni kamen (na širšem območju prevladuje flišni peščenjak), ki so ga le najpremožnejši lastniki zaščitili pred propadanjem z belim apnenim premazom. Prepoznavna značilnost hiš so bila zunanja stopnišča in leseni hodniki v nadstropjih – ganki.

Zaselek Strane leži na mejnem pobočju med Vipavsko dolino in planotastim Krasom. Urbanistična zasnova zaselka, ki se s terasasto obliko pozidave prilagaja topografiji terena, temelji na združevanju manjših grajenih enot (petnajstih večstanovanjskih hiš in javnega objekta) z različno identiteto in stavbno tipologijo v zaključeno in jasno prepoznavno celoto. Vsi objekti bodo delno vkopani v rahlo nagnjeno zemljišče in zgrajeni iz naravnih materialov, avtohtonega lesa in kamna, ki ga bodo izkopali na lokaciji. Med večstanovanjskimi hišami, v katerih bodo stanovanja prilagojena spremenjenim bivanjskim potrebam 21. stoletja, zasledimo štiri različne tipe, ki izhajajo iz tradicionalne kraške in vipavske hiše. V prvem sklopu so združene vrstne hiše z dvorišči in vrtovi, med katerimi izstopata hiši z ravnima, ozelenjenima strehama, ki pa sta oblikovno podrejeni tradicionalni obdelavi zgornjega niza. Večstanovanjske hiše drugega niza bodo imele notranji predprostor – tradicionalni borjač in bodo združene okoli vaških gas. Stanovanjski objekti tretjega tipa, ki bodo najbolj izpostavljeni burji, bodo pred močnim vetrom zaščiteni s kamnitim obodom, v katerega bo vstavljena lesena medetažna stavbna konstrukcija z lesenim ostrešjem. Posebnost hiš bodo sodobno interpretirani leseni ganki in izpahnjene jedilnice, ki bodo neposredno povezane z zunanjim vrtom. Dvostanovanjske hiše zadnjega sklopa, ki bodo imele fasado in streho v celoti obloženo s kamnito oblogo, pa bodo povsem integrirane v naravno okolje.

Zasnova zaselka Strane izhaja iz arhitektonske in urbanistične tradicije območja Vipavske doline in Krasa. Dosledno upošteva eno izmed najpomembnejših značilnosti lokalnega graditeljstva, ki je zagotovo strnjena gradnja. Logika tradicionalne gradnje je še danes gospodarna in zato aktualna in

smiselna. Zaselek Strane po vzoru bližnjih naselij (Vipavskega križ, Goče, Šmarje) in zaselkov na Planini (Marci, Štrancarji, staro jedro Britiha) urbanizira naravno okolje v najmanjšem možnem obsegu.

Faktor zazidanosti (FZ) Stran je 0,42, FZ zaselka Britih na Planini je 0,42, FZ zaselka Štrancarji na Planini je 0,43, FZ zaselka Marci na Planini je 0,40, FZ Vipavskega križa znaša 0,43.

Zasnova zaselka Strane, ki je zasnovan koncizno in z enotno izoblikovanimi prepoznavnimi arhitekturnimi in krajinskimi elementi je pravo nasprotje razpršeni gradnji, ki se povsod na Slovenskem (nedvomno zaradi pomanjkanja občinskih urbanistov in današnje urbanistične zakonodaje, ki se oklepa preživelih vzorcev) še vedno širi nenadzorovano ter uničuje naravno in kulturno krajino. Zasebne hiše, obdane z zelenjavnimi vrtovi, ki po tipologiji izhajajo iz predmestne vile in zavzemajo velike površine naravnega okolja in pogosto ne kažejo nobenih krajevnih značilnosti. Še več, številne enodružinske hiše, ki so bile na slovenskem podeželju zgrajene v zadnjih štirih desetletjih, so predimenzionirane, nekvalitetne, brez arhitekturne vrednosti in nikakor ne prispevajo k oblikovanju identitete posameznega območja. Posebej moteča pa je njihova umestitev v prostor, ki ne kaže nobenega odnosa do krajine in sosednjih objektov.

Strnjena struktura zaselka Strane v tem pogledu popravlja napake stihijske gradnje, ki je ponekod povsem spremenila avtohtono podobo Vipavske doline. Nova naselbinska forma se obenem prilagaja naravnim danostim, obliki in kakovosti zemljišča ter klimatskim pogojem, zlasti močni burji, ki je značilna za celotno območje. Avtorji so pri iskanju celostne zasnove novega naselja opravili tudi geomantično analizo, ki služi za določanje najustrežnejše tlorisne dispozicije naselbine, načina pozidave in orientacije hiš v naravnem okolju.

Idejna zasnova Stran ustreza vsem zahtevam sodobno oblikovane soseske, saj ni zgolj spalno naselje, ampak vključuje v grajeno strukturo tudi odprti prostor in javne programe.

Strane bodo prvi slovenski primer okolju prijaznega naselja, ki bo združevalo nizko energijske in pasivne hiše. Zasnova zaselka se hkrati prilagaja makro in mikroklimatskim pogojem ter upošteva principe bioklimatske arhitekture. K racionalni rabi energije bodo pripomogle tudi naprave za zbiranje in ponovno uporabo deževnice, skupna čistilna naprava in ogrevanje na leseno bio maso.

Pri načrtovanju naselja, ki ima izjemno ambientalno kakovost, ni bila pomembna samo povezava zaprtega in odprtega prostora v neločljivo celoto, pač pa tudi njegova vpetost v socialno in gospodarsko strukturo širšega območja. Na osrednjem vaškem trgu so avtorji zasnovali prostor za »ekološko« tržnico, prodajalne z izdelki lokalne obrti in vinoteko, ki se naslanja na več kot dvatisočletno vinogradniško tradicijo (prve vinograde so v Vipavskih brdih zasadili že Rimljani). Nosilci posameznih dejavnosti pa naj bi bili sami domačini, saj so se alternativne oblike bivanja, ki združujejo privatno življenje, delo in prosti čas, v tujini izkazale kot zelo uspešne.

V Sloveniji še nimamo vzorčnega primera podeželske naselbine, ki bi izhajala iz bivanjske tradicije določene pokrajine in bi istočasno ustrezala sodobnim arhitekturnim trendom. Inovativna arhitekturna celota, osnovana na avtohtonem poselitvenem vzorcu, predstavlja precedenčni primer aglomeracije, ki ustreza vsem načelom energetske varčne gradnje. Najpomembnejši odliki zaselka z visoko bivalno kvaliteto pa sta nedvomno promocija vipavske stavbne dediščine in vključevanje različnih javnih programov v »vaško« jedro, ki bodo ponujali nova delovna mesta in nove možnosti za razvoj podeželja zgornje Vipavske doline.

V naseljih Planina in Tevče je 46.637 m<sup>2</sup> nezazidanih stavbnih zemljišč. Območje OPPN Strane zajema 19.509 m<sup>2</sup> nezazidanih stavbnih zemljišč.

V postopku priprave novih prostorskih aktov Občine Ajdovščina je v k.o. Planina (brez naselja Dolenje), je poleg nezazidanih stavbnih zemljišč, 28 novih vlog za spremembo namenske rabe prostora za okvirno 50.000 m<sup>2</sup> površin.

## **B. Komunalna infrastruktura**

1. Zasnova cestnega omrežja in parkirišč se nanaša le na interno cestno omrežje. Za krajane Planine je bistveno kakšna bo medobčinska cesta, ki pelje iz Ajdovščine skozi Dolenje proti zaselku Štrancarji. Danes ta cesta ni primerna za dodatne obremenitve prometa. Krajanje zahtevajo, da se obstoječo cesto posodobi in razširi, da bo možen dvosmeren promet – sploh v času gradnje. Za vse navedeno zahtevajo pisno zagotovilo Občine Ajdovščina. (KS Planina)

2. Glede kablanskega telefonskega omrežja, je potrebno poudariti da se izvede novo linijo. (KS Planina)

3. Pobudnik in naročnik OPPN Strane mora pripraviti projekt komunalne opremljenosti novega naselja Strane ter razrešiti povezanost komunalnih objektov in priključkov z ostalimi zaselki na Planini in v Tevčah. Predhodno je potrebno razrešiti vprašanje cenitev in sanacij tistih cest in komunalnih naprav ter objektov, ki so bili zgrajeni s samopriskom krajanov Planine. Izvedba projekta komunalne opreme mora biti pred kakršno koli pozidavo na območju bodočega OPPN Strane. (Civilna iniciativa Planina – Ustje)

4. Kdo daje investitorju in pripravljavcu OPPN Strane pravico prestavljanja in zaprtja krajevnih poti, če za te posege ni soglasja KS Planina oz. lastnikov parcel po katerih potekajo krajevne poti. (Civilna iniciativa Planina – Ustje)

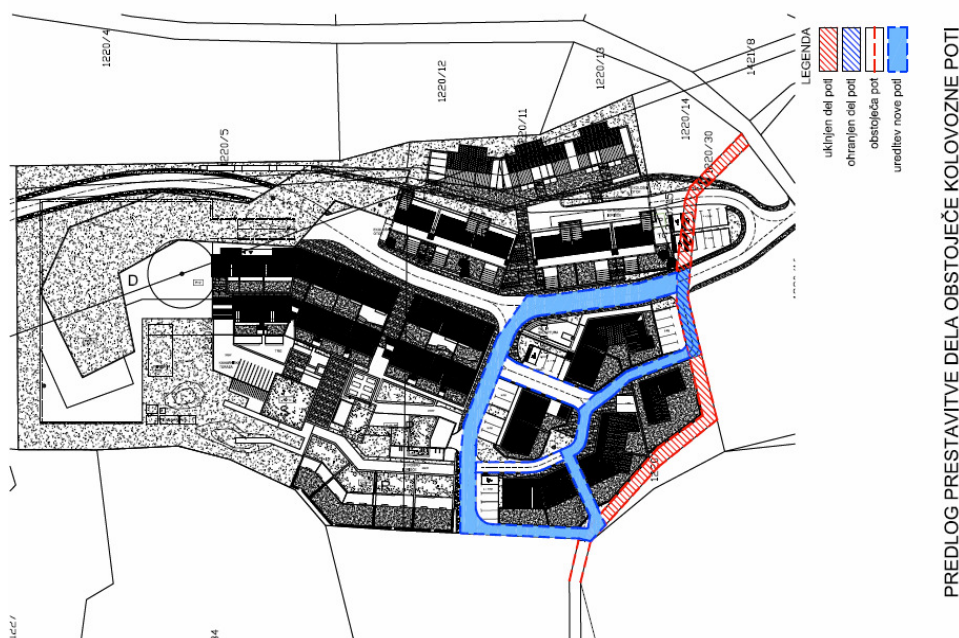
#### **Stališče 1-4:**

V dopoljenem osnutku OPPN Stane je predvidena rekonstrukcija lokalne ceste LC 001 120 Dolenje – Planina od križišča javne poti JP 502 141 Tevče – Vrtovče do križišča z javno potjo JP 502 161 Pot v Štrancarje (Grafične priloge: Situacija dostopne ceste od P1-P19 št.l. 3.7, Situacija dostopne ceste od P19-P40 št.l. 3.7.A, Vzдолžni profil dostopne ceste od P1-P19 št.l. 3.7.1, Vzдолžni profil dostopne ceste od P19-P40 št.l. 3.7.2 in Karakteristični prečni profil ceste št.l. 3.7.3, je predvidena rekonstrukcija LC 001 120 Dolenje – Planina od križišča javne poti JP 502 141 Tevče – Vrtovče do križišča ceste s potjo JP 502 161 pot v Štrancarje).

V dopoljenem osnutku OPPN Strane ni predvideno da se obstoječe nekategorizirane občinske poti ukinejo, temveč le nadomestijo z drugačnim potekom tras.

Ob robu območja pozidave poteka nekategorizirana pot 1220/30 k.o. Planina, ki sedaj služi kot dostopna pot do parcele št. 1220/3 k.o. Planina. Predvidena je prestavitev le-te proti zahodu, pri čemer ostane dostop do parcele št. 1220/3 k.o. Planina nespremenjen.

Javna pot v območju obravnave na delu parcele št. 1220/9 k.o. Planina se ukine in nadomesti z novo znotraj zaselka.



Predvidena je rekonstrukcija oskrbovalnega vodovoda od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji v dolžini 560 m, razširitev obstoječega vodohrana z 50 m<sup>3</sup> na 200 m<sup>3</sup> akumulacije in novogradnja oskrbovalnega vodovoda od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Stane v dolžini 520 m.

Predvidena je montaža 20 kV ločilnika na zadnjem drogu SN omrežja pred transformatorsko postajo TP Štrancarji 2, izvedba napajalnega 20 kV kablovoda do zaselka Strane in izvedba nove transformatorske postaje TP Strane.

V dopoljenem osnutku OPPN Strane je v grafičnih prilogah: Situacija SN in TK omrežja št.l. 3.6.1, predvidena izvedba kabelske kanalizacije od obstoječe stanovanjske hiše Planina 8 do predvidene nove telefonske centrale v območju OPPN Strane, ki bo omogočala telekomunikacijske priključke v novem naselju in omogočila hitrejši dostop do interneta krajanom v zaselku Štrancarji, Tevče in Marci.

5. Za področje fekalne in meteorne kanalizacije ter čistilne naprave je znano, da že obstoječa zakonodaja onemogoča nekontrolirane izpuste v podtalnico, kajti zavedati se je potrebno, da je območje Vipavskih Brd zaščiteno krajinsko območje nacionalnega pomena, da je tu kraška sestava tal ter da so pod bodočim naseljem vasi oziroma zaselki Tevče, Guštini, Dolenje in Uhanje. MOP je že zahtevalo, da se novo naselje priključi na centralno čistilno napravo v Ajdovščini. (KS Planina)

6. V poglavju fekalna kanalizacija je potrebno poudariti, da mora soglasodajalec KSD Ajdovščina podati soglasje tudi k upravljanju interne čistilne naprave, ker bodo sicer priča primerom, kot so v okolici občine, ko vaške čistilne naprave, zaradi pomanjkanja sredstev v KS, niso redno vzdrževane, kar pomeni dodatno obremenitev okolja. Načrtovalec mora predvideti navezavo kanalizacijskega voda iz interne čistilne naprave do obstoječega kolektorja v Dolenjah ter se tako priključiti na centralno čistilno napravo Ajdovščina, česar pa načrtovalec ni opredelil. (KS Planina)

#### **Stališče 5-6:**

**Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Jadranskega morja, Oddelek povodje reke Soče (v nadaljevanju: MOP-ARSO), je v svojih smernicah št. 35001-39/2008 z dne 19.2.2008 podalo smernice za odvajanje komunalnih in padavinskih voda:**

**»Kanalizacijski sistem mora biti projektiran v strogo ločenem sistemu. Padavinske vode je potrebno odvajati na način, da je preprečen hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin (travnate plošče). Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na zbirni fekalni kanal, ki bo vodil v ustrezno dimenzionirano biološko ČN zazidalnega območja. Iztok prečiščenih odpadnih voda iz ČN je potrebno speljati v ponikanje. Individualno odvajanje padavinskih in komunalnih voda znotraj območja obravnave z izpusti ali ponikanjem ni dovoljeno.«**

**V kolikor predvidene rešitve v predlogu OPPN Strane ne bodo usklajene z izdanimi smernicami, ne bo MOP-ARSO, podal pozitivno mnenje na predvidene prostorske ureditve in ne bo možno s postopkom nadaljevati.**

7. Pojavlja se vprašanje, kje bodo pokopani prebivalci zaselka Strane, saj sedanjega vaškega pokopališča ni mogoče razširiti.

#### **Stališče**

**V predlogu občinskega prostorskega načrta je potrebno predlagati območje za širitev pokopališča na Planini.**

#### **C. Pogodba o opremljanju**

1. Krajanje Planine imajo pomisleke glede zaključka projekta, predvsem zaradi zaostrene finančne in gospodarske situacije. Investitor mora predstaviti finančno konstrukcijo izvedbe celotnega projekta. V primeru sprejetja OPPN mora občina podpisati tripartitno pogodbo med investitorjem, občino in KS Planina, v kateri občina garantira, da bo v primeru nedokončanja celotnega projekta, prevzela stroške ureditve celotne infrastrukture. (KS Planina)

2. Krajanje KS Planina morajo imeti garancijo in zagotovilo, da bo v primeru, če investitor odstopi od nameravane investicije, občina prevzela vsaj za dograditev in sanacijo ceste in komunalne infrastrukture s katero razpolaga ali jo upravlja. Zahtevajo tripartitno partnersko ali donatorsko pogodbo med investitorjem, občino ter KS Planina in KS Ustje. (Civilna iniciativa Planina – Ustje)

#### **Stališče 1-2:**

**Skladno z 78. členom ZPNačrt bo Občina Ajdovščina z investitorjem sklenila pogodbo o opremljanju, v kateri bo dogovorjeno, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Pogodba o opremljanju med drugim vsebuje tudi rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo, opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme, pravice in dolžnosti investitorja povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru ter bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku.**

#### **D. Pravne podlage**

1. Ponovno opozarjajo, da so občinski prostorski akti, ki naj bi urejali osnovo za področje OPPN Strane v popolnem nasprotju z določbami Strategije prostorskega razvoja Slovenije, ki je strateški prostorski akt in tudi s Prostorskim redom Slovenije. Strokovne službe občine naj preverijo, kdaj so objavile in od kdaj veljajo spremembe občinskega odloka, ki ga namensko ne bodo navajali, ki opredeljuje, da je na Planini območje z oznako PL 10 dovoljenja stanovanjska gradnja, toda ne v tako strnjemem naselju. V konkretnem primeru se bo do pravnega vprašanja usklajenosti občinskih prostorskih aktov s prej omenjeno strategijo moralo izreči ustrezno sodišče. Strategija gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina od leta 2005 do leta 2015 ne opredeljuje stanovanjske pozidave na območju Vipavskih Brd oz. konkretno na območju OPPN Strane, v kolikor bo ta sprejet. (Civilna iniciativa Planina – Ustje)

**Vir: Strategija prostorskega razvoja RS (Ur.l. RS, št. 76/04)**

**V poglavju 1.4.1 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti, se ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Arhitekturna prepoznavnost se**



odraža v regionalnih urbanističnih in arhitektonskih značilnostih posameznih območij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva iz preteklih obdobj in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami.

Ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora. V naseljih se poudarjeno ohranja, varuje in prenavlja stavbno dediščino kot vrednoto nacionalnega in evropskega naselbinskega pomena. Zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja njihov naselbinski videz. Odstopanje je možno le v primeru, da pomeni novo oblikovno in prostorsko kakovost in je ta sprejemljiva tudi z vidika varstva kulturne dediščine.

Vir: Strokovne podlage za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Ajdovščina (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Nova Gorica, maj 2001)

Območje Vipavska Brda obsega gričevje med Krasom in Vipavsko dolino. Ohranjen je star poselitveni model, z gručastimi vasmi in graščinami, umeščenimi na pobočja in z vinogradniško kulturno krajino v horizontalnih terasah. V območju je veliko število objektov kulturne dediščine, naselbinskih in etnoloških spomenikov, znamenj, cerkva na izpostavljenih legah in v vaseh in arheoloških območij.

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Nova Gorica, je v kulturno varstvenih smernicah št. 36-2/08 z dne 25.1.2008 navedel, da na območju izvedbe OPPN za območje zaselka Strane na Planini ni objektov in območij kulturne dediščine, zato smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve niso potrebne.

2. Sklep o pripravi OPPN Strane je v nasprotju z določbami 3. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN, ker ne vsebuje vseh elementov, ki so potrebni in predpisani. (Civilna iniciativa Planina – Ustje)

Sklep o pripravi OPPN Strane vsebuje vse predpisane vsebine iz 46. in 57. člena ZPNačrt. Sklep št. 350-6/2007 je bil posredovan Ministrstvu za okolje in prostor, Sektor za sodelovanje z občinami in Sektor za celovito presojo vplivov na okolje dne 4.1.2008 in dopolnitev sklepa dne 20.4.2009.

Ministrstvo za okolje in prostor ni imelo pripomb na podano gradivo.

#### 46. člen

(1) Postopek priprave občinskega prostorskega načrta se začne s sklepom, ki ga sprejme župan in ga objavi v uradnem glasilu in v svetovnem spletu ter ga pošlje ministrstvu in sosednjim občinam.

(2) Sklep iz prejšnjega odstavka vsebuje:

1. oceno stanja in razloge za pripravo prostorskega načrta,
2. območje prostorskega načrta, kadar gre za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta,
3. način pridobitve strokovnih rešitev,
4. roke za pripravo občinskega prostorskega načrta in njegovih posameznih faz in
5. navedbo nosilcev urejanja prostora, ki podajo smernice za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti.

#### 57. člen

(1) Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta občine se začne s sklepom, ki ga sprejme župan in ga objavi v uradnem glasilu in v svetovnem spletu ter ga pošlje ministrstvu.

(2) Sklep iz prejšnjega odstavka določa poleg vsebin iz drugega odstavka 46. člena tega zakona tudi obveznosti v zvezi s financiranjem priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Sklep o pripravi OPPN Strane ni v nasprotju s 3. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN, saj ta določa vsebino podrobnega prostorskega načrta.

3. Pripravlavec OPPN Strane mora obrazložiti dejstvo, da ni glede na popolno nov koncept ponovno zaprosil soglasodajalce za podajo novih smernic in oblikovanje pripomb na predstavljeno projektno dokumentacijo. Nesporno je dejstvo, da bi moral pripravljavec ponovno pozvati na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ter sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini za podajo smernic za načrtovanje predvidene prostorske ureditve vse soglasodajalce, tako na lokalni kot tudi državni ravni in tudi KS Planina in KS Ustje. (Civilna iniciativa Planina – Ustje)

#### Stališče:

Občina Ajdovščina ni ob spremembi osnutka OPPN Strane ponovno pozvala nosilcev urejanja prostora, ki so navedeni v sklepu o pripravi OPPN Strane, ker je predlagana namembnost območja še

vedno pretežno stanovanjska in ker so se že pridobljene smernice nanašale predvsem na komunalno ureditev območja. V sklepu je navedeno, da v postopku sodelujeta tudi KS Planina in KS Ustje, ki pa nista nosilki urejanja prostora. Investitor in načrtovalec sta se v zvezi s spremembo osnutka OPPN Strane predhodno dogovarjala s krajevno skupnostjo Planina.

ZPNačrt v 5. členu določa, da ima vsakdo pravico biti obveščen o postopkih priprave prostorskih aktov ter v teh postopkih sodelovati s pobudami, mnenji in na druge načine, skladno z določbami tega zakona. Po 50. členu istega zakona mora občina v postopku občinskega podrobnega prostorskega načrta omogočiti javnosti seznanitev z njegovim dopolnjenim osnutkom v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo.

Po potrditvi stališč do pripomb in seznanitvi javnosti bo izdelan predlog OPPN Strane, na katerega bo potrebno pridobiti mnenja nosilcev urejanja prostora. V kolikor rešitve v predlogu OPPN Strane ne bodo usklajene z izdanimi smernicami, ne bodo nosilci urejanja prostora podali pozitivnih mnenj na predvidene prostorske ureditve in ne bo možno s postopkom nadaljevati.

### E. Varstvo okolja

1. Okoljsko poročilo je napisano v komercialnem smislu in služi prvenstveno investitorju, nikakor pa ne daje temeljnih odgovorov, hidrogeološke in druge študije niso znane in niti niso bile naročene s strani investitorja. Od MOP-Agencije RS za okolje bodo zahtevali, da se za celotno območje, ki ga bo obsegal OPPN Strane pripravi CPVO v skladu z Direktivo 2001/43 ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27.6.2001. (Civilna iniciativa Planina – Ustje)

#### Stališče:

**Okoljsko poročilo ni v postopku OPPN Strane obvezen dokument. Izdelalo ga je podjetje Lozej d.o.o. iz Ajdovščine, ki je registrirano za opravljanje te dejavnosti.**

2. Vipavski griči so zaščiteni ne samo z Naturo 2000, ampak tudi kor naravna in kulturna dediščina (D. Gorjup Gabrijelčič).

- Z neokrnjeno naravo so še »pljuča« Vipavske doline, ki je že onesnažena z industrijsko cono in avtocesto na enih redkih rodovitnih predelih Slovenije. Onesnaženje se še povečuje z vdorom emisij z goriške strani.
- Hrib Planina spada v kraško področje po svoji geološki in rastlinski strukturi: podzemna jama Konice ali Renak ima podzemno jezero, lučaj daleč od predvidene pozidave Strane. Podzemni rovi so razporejeni v neslutene razdalje, kar pokažejo še številne manjše jame, med drugimi tudi podzemna jama, kjer so nekoč skrivoma kuhali žganje in je ena redkih zgodovinskih posebnosti. Udori terena na vaškem balinišču, plazovi in posipanja opozarjajo na nepremišljene posledice tako obširne pozidave.
- Podzemno jezero je še pred nedavnim naseljevala redka vrsta temne človeške ribice ter potočni raki. Na področju Planine živijo tudi druge zaščitene živalske in rastlinske vrste.
- Zaradi preteče nevarnosti pomanjkanja vode, ki se kaže že sedaj na tem območju, bi morali nemudoma po EU zakonodaji ohraniti in po potrebi očistiti dane vodne vire. Nikakor pa se jih ne sme ogroziti z nepremišljenimi pozidavami.
- Naravo in prebivalce bi se še dodatno ogrozilo z raznimi sevaji, ki bi se pojavilo s potrebami novega naselja, hrupom, kemikalijami...
- Ljub ponavljajočim zahtevam vaščanov avtohtonih vasi na Planini, še do danes ni urejene javne kanalizacije, pa tudi čistilna naprava na hribu ne more nevtralizirati kemikalij, ki bi z odvečno tekočino še vedno ponikala v podzemne odtok.
- Vprašanje vodne varnosti je vprašanje nacionalne varnosti.
- Javnosti in državnih institucij se ne sme zavajati z okoljevarstvenimi poročili, da na področju Planine ni omembe vredne naravne dediščine.

#### Stališče:

V postopku priprave dopolnjenega osnutka OPPN Strane so nosilci urejanja prostora navedli, da na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, da se območje ne nahaja v vodozbirnem in z odlokom zavarovanim območju za oskrbo s pitno vodo ter da v neposredni bližini lokacije ni odprtega odvodnika. Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo odločbo, da v postopku priprave in sprejema OPPN Strane celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna.

#### Obrazložitev:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, je v smernicah št. 5-III-44/2-O-08/ACGBF z dne 1.2.2008 navedlo, da na območju celotnega OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.



Na osnovi 5. odstavka 97. člena Zakona o ohranjanju narave (ZON, Ur.l. RS, št. 96/04 – UPB2) izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.

Vir: Atlas Okolja – Agencija RS za okolje

<http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas Okolja AXL@Arso>



2. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Jadranskega morja, Oddelek povodje reke Soče (v nadaljevanju: MOP-ARSO), je v svojih smernicah št. 35001-39/2008 z dne 19.2.2008 navedlo, da se lokacija ne nahaja v vodozbirnem in z odlokom zavarovanem območju za oskrbo s pitno vodo, v neposredni bližini lokacije posega v prostor pa ni odprtega odvodnika. V nadaljevanju je podalo smernice za odvajanje komunalnih in padavinskih voda. V kolikor predvidene rešitve v predlogu OPPN Strane ne bodo usklajene z izdanimi smernicami, ne bo MOP-ARSO, podal pozitivno mnenje na predvidene prostorske ureditve.

3. Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo odločbo št. 35409-59/2008 z dne 11.4.2008 iz katere izhaja, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN Strane, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

#### **F. Zemljiško stanje parcel**

1. Pri površinah in mejah območja OPPN Strane je potrebno pregledati s katerimi in čigavimi parcelami operira pri pripravi OPPN, saj gre za očitne napake s katerimi parcelami lahko razpolaga investitor in s katerimi ne.

#### **Stališče:**

Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski izvedbeni akt, ki je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za komunalno infrastrukturo in objekte. Investitor bo pri pridobivanju gradbenega dovoljenja moral izkazati dokazilo o pravici graditi skladno z Zakonom o graditvi objektov (z izpiskom iz zemljiške knjige, z notarsko overjeno pogodbo in dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe, pravnomočno sodno ali upravno odločbo oziroma drugo listino, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini).

#### **G. Razno**

1. V osnutku prostorskega akta ni odgovora kako reaktivirati razpoložljive prostorske potenciale, ki ostajajo neizkoriščeni na območju Planine, ter bi tako šele na podlagi izkoriščenosti obstoječega stavbnega fonda bila morebiti opravičljiva vzpostavitev novega naselja. Vzpostavitev novega naselja je v nasprotju s strokovnimi normami in zakoni, ki urejajo to področje. V strokovnih podlagah utemeljitve zakaj novo naselje na predvidenem področju ni zaslediti.

#### **Stališče:**

OPPN Strane ne more podati odgovora kako reaktivirati razpoložljive prostorske potenciale na območju Planine. Edini zakonsko možen instrument občine je obračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za nezazidana zemljišča. V naseljih Planina in Tevče je 46.637 m<sup>2</sup> nezazidanih stavnih zemljišč. Občina Ajdovščina bo v tekočem letu obračunala nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča tudi za nezazidana stavbna zemljišča.

**Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča bodo občine obračunavale le do uvedbe davka na nepremičnine. Ministrstvo za finance je napovedalo, da bo davek na nepremičnine uvedlo že z letom 2005, vendar, zaradi pomanjkljivih evidenc, ni prišlo do realizacije. Na podlagi katastra stavb sta se izdelala popis in evidenca nepremičnin, sedaj pa se izvaja in usklajuje množično vrednotenje nepremičnin. Ker se davek na nepremičnine, kljub večkratnim napovedim, še vedno ni uvedel, občina ni mogla izvajati aktivne zemljiške politike. Uvedba davka na nepremičnine, bo pospešila promet z zemljišči in zmanjšala pritisk občanov na spremembe namenske rabe njihovih parcel. Ker pa je razlika med ceno kmetijskega zemljišča in ceno stavbnega zemljišča na trgu najmanj 10-kratna, je pričakovati, da bodo občani še vedno stremeli k gradnji na lastnih zemljiščih oz. podajali pobude za spremembo namenske rabe njihovih parcel.**

2. Ker je v Občini Ajdovščina trenutno fond novih stanovanj dovolj velik. So bojazni krajanov naselja Planina in Tevče do morebitne poselitve tujih državljanov na morebitno novo naselje Strane upravičeni. Primeri naselitve tujih državljanov v strnjena nova naselja in s tem povezana problematika se je v nekaterih primerih v Sloveniji že pokazala kot problematična in za večinsko slovensko prebivalstvo nesprejemljivo. V Ajdovščini je veliko nezasedenih stanovanj, zato obstaja bojazen, da bo prišlo do poselitve s tujimi državljani. (Civilna iniciativa Planina – Ustje, javna obravnava)

#### **Stališče:**

**Na območju OPPN Strane se bo izvajala tržna gradnja okolju prijaznih stanovanjskih objektov, zato je pričakovati, da bo v soseski enaka struktura prebivalcev kot je v podobnih primerih tržne gradnje v občini.**

Pripravili:

Irena Raspor udia

Marica Žen Brecej udia

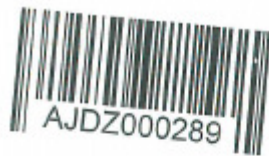
Kreadom d.o.o., Adrijan Gingerle udia


**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, l.r.**

Priloga:

- Pripombe KS Planina;
- Pripombe Civilne iniciative Planina-Ustje;
- Pripombe D. Gorjup Gabrijelčič.

**Krajevna skupnost Planina  
Hanina43  
5270 Ajdovščina**



 OBČINA AJDOVŠČINA		
Prejeto: 04-06-2009		
Org. enota	Štev.	Pril.
	350-6	/

/JY

**Občina Ajdovščina  
občinska uprava  
Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina**

**Ajdovščina dne 3.6.2008**

## **Zadeva: SMERNICE KS PLANINA K OPPN ZASELEKA STRANE NA PLANINI**

1. Predlagana pozidava z izkoriščenostjo 21% pomeni zgornjo še sprejemljivo Izkoriščenost, vendar bi ta predpostavka zdržala metodološke pristope, le v primeru, če bi se taka pozidava vršila v mestnih in primestnih naseljih, kar pomeni za našo občino edino na območju mesta Ajdovščina, nikakor pa taka pozidava ne more zdržati kriterijev; ki za pozidavo v tipičnih vaških okoljih pomeni od 5 do največ 10 % izkoriščenosti stavbnega zemljišča.

2. Zasnova novega naselja je po obsegu ,gostoti pozidave,arhitekturnem krajinskem izgledu še vedno proti pričakovanju krajanov KS Planina.

Projektant naj upošteva zakonsko določena strokovna izhodišča svoje stroke.

3. Pri površini in mejah Območja OPPN bi moral načrtovalec ponovno pregledati s katerimi in čigavimi parcelami operira pri pripravi OPPN saj gre za očitne napake s katerimi parcelami lahko razpolaga investitor in s katerimi ne.

4. Zasnova cestnega omrežja, in parkirišč obdeluje samo interno cestno omrežje. Za krajane Planine je bistveno kakšna bo oziroma medobčinska cesta, ki pelje iz Ajdovščine skozi Dolenje proti zaselku Štrancarji. Danes ta cesta ni primerna za dodatne obremenitve prometa. Krajanji zahtevamo, da se obstoječo cesto posodobi in razširi, da bo možen obojesmern nemoten promet - sploh v času gradnje. Za vse navedeno zahtevamo pisno zagotovilo Občine Ajdovščina.



5. Glede kabelskega telefonskega omrežja, je potrebno poudariti da se izvede novo linijo.

6. Za področje fekalne, meteorne kanalizacije , ter interne čistilne naprave, velja povedati, da že obstoječa zakonodaja onemogoča nekontrolirane izpuste v podtalnico, kajti zavedati se je potrebno, da je območje Vipavskih brd, zaščiteno krajinsko območje nacionalnega pomena, da je tu kraška sestava tal, ter da so pod bodočim naseljem vasi oz. zaselki ( Tevče, Guštini, Dolenje, Uhanje ). MOP je že zahtevalo, da se novo naselje priključi na centralno čistilno napravo v Ajdovščini.

7. V poglavju fekalna kanalizacija je potrebno poudariti, da mora soglasodajalec KSD d.o.o. Ajdovščina podati soglasje tudi o upravljanju interne čistilne naprave, ker bomo sicer priča primerom, kot jih imamo v okolici naše občine, ko vaške čistilne naprave, zaradi pomanjkanja sredstev v KS čistilnih naprav ne vzdržujejo redno, kar pomeni dodatno obremenitev okolja, ali pa mora načrtovalec izpeljati vod iz čistilne naprave do voda ( v Dolenje) ter se tako priključiti na centralno čistilno napravo v Ajdovščini, česar pa načrtovalec ni opredelil.

8. Krajski Planine imamo že sedaj pomisleke glede zaključitve projekta, predvsem zaradi zaostrene finančne in gospodarske situacije. Menimo, da mora investitor predstaviti finančno konstrukcijo za izvedbo celotnega projekta.

Od občine Ajdovščina zahtevamo, da v primeru sprejetja OPPN podpiše tripartitno pogodbo med investitorjem, občino Ajdovščina in KS Planina, v kateri občina Ajdovščina garantira, da v primeru nedokončanega celotnega projekta prevzame stroške dokončanje ureditve celotne infrastrukture.


9. Pojavlja se vprašanje kje bodo pokopani prebivalci zaselka Strane, saj sedanjega vaškega pokopališča ni mogoče več razširiti.

KS PLANINA  
Predsednik: Iztok Kobal



**CIVILNA INICIATIVA  
PLANINA - USTJE**  
Planina 70  
5270 AJDOVŠČINA

**CIVILNA INICIATIVA  
PLANINA-USTJE**

 OBČINA AJDOVŠČINA		
Prejeto: 05-06-2009		
Org. enota	Slev.	Pril.
<i>m</i>	550-6	<input checked="" type="checkbox"/>

*19*

Planina, 03.06.2009



OBČINA AJDOVŠČINA  
ŽUPAN g. MARJAN POLJŠAK  
Cesta 5. maja 6/a  
5270 AJDOVŠČINA

V odprtem roku za posredovanje pripomb, pobud v zvezi z osnutkom OPPN za zaselek Strane na Planini vam posredujemo naslednje pripombe :

#### A- SPLOŠNE PRIPOMBE :

1. Kljub večkratnim pozivom ( zadnji dopis županu z dne 24.04.2009 ) do danes še nismo prejeli odgovorov na podane smernice in pripombe k projektnim rešitvam, ki jih je pripravljala kot načrtovalec družba Slamič V d.o.o. na osnutek OPPN Strane, ki sta jih v zakonitih rokih podala KS Planina in Civilna iniciativa Planina – Ustje.

V enakem slogu kot ste to počeli pri prej navedenem načrtovalcu za OPPN Strane, to počenjate z novim načrtovalcem – Adrijan Cingerle – Kreadom. Ponovno zanemarjate in izigravate načelo javnosti postopka, saj niste bili kot pripravljalci sposobni skupaj z pobudnikom in naročnikom priprave OPPN Strane sklicati zbora krajanov v KS Planina in KS Ustje, pa tudi občinski svetniki niso še prejeli celovite informacije, kaj dejansko se dogaja z OPPN Strane. Razmišljanje, ki ga imate in ste ga kot župan izpostavil na javni obravnavi, da investitor Planina Progres d.o.o. dobro sodeluje s krajanji velja ta ugotovitev delno samo za svet KS Planina, vendar gre tu le za manjšino krajanov, saj bi morali vedeti, da je pravilni pristop in seznanitev krajanov z novimi idejnimi zasnovami, ki so sedaj aktualne lahko edini pravi vir informacij večine krajanov, še posebej ker lokalne medije izkoriščate za promocijo vaših včasih čudnih idej in pogledov .

Spoštovani župan vi lokalne medije ( beri časopis Prepih ) izkoriščate v primeru morebitne množične pozidave na Planini le za verbalni in nepošten obračun z nekaterimi aktivnimi člani civilne iniciative, ( zadnji izvod časopisa Prepih ), ter jih tako diskreditirati pred občani. Več kot očitno ne želite ali pa se bojite prek lokalnega medija, ki je financiran iz sredstev davkoplačevalcev informirati zainteresirano javnost in občane z realno in pošteno informacijo o množični pozidavi na Planini, ki jo velikodušno podpirate, kljub dejstvu, da ste že sodeloval pri » pogrebu » prvega nedomišljenega projekta. za Strane v režiji družbe Slamič V.d.o.o..



velja, da Strategija gospodarskega razvoja občine Ajdovščina od 2005 do 2015 ne opredeljuje stanovanjske – množične pozidave na območju Vipavskih Brd oz. konkretno na območju bodočega OPPN Strane, če bo le-ta sprejet.

5. Ponovno vas opozarjamo, da je sklep o pripravi OPPN Strane v nasprotju z določbami 3. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN, ker ne vsebuje vseh elementov, ki so potrebni in predpisani.

6. Niti sklep o pripravi OPPN, niti gradivo, ki je bilo v času javne obravnave OPPN Strane ne dajejo odgovorov na naslednje pomembne in za pripravo OPPN ključna vprašanja :

a) zakaj glede na veljavno zakonodajo vzpostavitev nove poselitvene enote ( v osnutku tretirane kot zaselek ) ??

b) kakšen je vpliv nove poselitvene enote na koncept avtohtonega vzorca poselitve v tem delu Vipavske doline ??

Odgovorov na ti dve ključni vprašanji v strokovnem smislu glede sprejemljivosti posega v prostor sta odločilni in ključni, vendar v predmetnem gradivu tega ni zaslediti.

7. V osnutku prostorskega akta ni odgovora kako reaktivirati razpoložljive prostorske potenciale, ki ostajajo neizkoriščeni na območju Planine, ter bi tako šele na podlagi izkoriščenosti obstoječega stavbnega fonda bila morebiti opravčljiva vzpostavitev novega naselja. Vzpostavitev novega naselja je v nasprotju s strokovnimi normami in zakoni, ki urejajo to področje. V strokovnih podlagah utemeljitve zakaj novo naselje na predvidenem področju morebitnega OPPN ni zaslediti

8. Okoljsko poročilo je napisano v komercialnem smislu in služi prvenstveno investitorju, nikakor pa ne daje temeljnih odgovorov, še posebej, ker nekaterih raziskav ( hidrogeološke ) in tudi druge niso znane, niti niso bile naročene s strani investitorja. Za ilustracijo kako je okoljsko poročilo pripravljeno in dodelano daleč od dejanskega stanja naj navedemo, da bodo določeni objekti močno ( globina do nivoja dveh nadstropij ) podkleteni, zato bo potrebno glede na poznavanje tal potrebno z veliko mero gotovosti teren » minirati ». Ali se je okoljsko poročilo opredelilo do tega posega v naravi in prostoru ??.

Zaradi navedenega bomo od soglasodajalcev ( MOP- Agencija RS za okolje ) ponovno zahtevali, da se za celotno območje, ki ga bo obsegal OPPN Strane pripravi CPVO v skladu z Direktivo 2001/43 ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. junij 2001.

9. Kdo daje investitorju in pripravljalcu za OPPN Strane pravico prestavljanja in zaprtja krajevnih poti, če za te posege ni soglasja KS Planina oz. lastnikov parcel po katerih potekajo krajevne poti preko bodočega področja OPPN Strane.

10. Idejna zasnova novega naselja ne daje zadovoljivih rezultatov v smislu krajinskega izgleda, tipologije primernosti urbanega oblikovanja zgradb v vipavsko kraškem stilu. Projektanti ponovno niso spoštovali zakonsko določena strokovna izhodišča svoje stroke, ampak so zasledovali temeljni cilj investitorja, ki na gradnjo gleda samo iz aspekta čim večjega dobička, ki naj mu ga prinaša masovna izgradnja stanovanjskih površin z čim manjšim vložkom v krajevno in občinsko infrastrukturo. Če se bi občina racionalno in gospodarno obnašala, bi pred vsakršno objavo sklepa o pripravi OPPN



morala jasno opredeliti vložek investitorja v infrastrukturo, ki jo upravlja občina kot tudi krajevna skupnost, ker bi sicer morala projekte ali želje investitorjev že v štartu odsloviti in se ne podati v tveganja, da bodo investitorji zaradi izigravanja občine zaradi nesprejetja ali celo razveljavitve prostorskega akta in s tem nezmožnost priti do gradbenega dovoljenja prisiljeni vlagati zoper občino odškodninske tožbe, zaradi vlaganj v projektno dokumentacijo in nakupe zemljišč.

11. Ker je v občini Ajdovščina trenutno fond novih stanovanj dovolj velik, so bojzani krajanov naselja Planina in Tevče do morebitne poselitve tujih državljanov na morebitno novo naselje Strane upravičeni. Primeri naselitve tujih državljanov v strnjena nova naselja in s tem povezana problematika se je v nekaterih primerih v Sloveniji že pokazala kot problematična in za večinsko slovensko prebivalstvo nesprejemljivo.

12. V prilogi vam kot dodatne pripombe posredujemo strokovno mnenje strokovnjaka za prostorsko planiranje in njegovo strokovno mnenje do vprašanja vzpostavitve nove poselitvene enote – naselja, identitete koncepta poselitve in ambienta Vipavske doline, saj je v svoji dosedanji dolgi delovni dobi deloval tudi kot strokovnjak na področju krajinske arhitekture saj je pripravljajl načrte in sodeloval pri revitalizaciji in obnovi nekaterih strnjenih naselij v Vipavski dolini ( Goče, Vipavski križ, Tabor ).

Ponovno vam sporočamo, da je za civilno iniciativo in v njej organizirane krajan na območju bodočega OPPN Strane sprejemljiv samo koncept izgradnje 12 do 15 individualnih stanovanjskih hiš, ki naj se po arhitekturi oblikovanja čim bolj identificirajo z krajino na Planini, vsakršen drugačen koncept strnjenega naselja kot se ga predlaga v varianti II- v režiji Kreadoma, kot oblikovalca ni sprejemljiv iz že prej navedenih razlogov.

Prosimo, da se do naših pripomb opredelite in nam podate odgovore v roku 30 dni, ker bomo sicer zaradi zaščite in ogroženosti dolgoročnih interesov krajanov KS Planina in dela KS Ustje prisiljeni v drugačne metode dela in postopke oblikovanja naših aktivnosti, kar primarno ni naša želja

Lepo pozdravljeni !

CIVILNA INICIATIVA PLANINA  
koordinacijski odbor



CIVILNA INICIATIVA  
PLANINA-USTJE

OBČINA AJDOVŠČINA  
Cesta 5.maja 6a  
Ajdovščina

4.5.2009

D. Gorjup Gabrijelčič  
Planina 4  
Ajdovščina

OBČINA AJDOVŠČINA			
08-06-2009			
Projeto:			
Org. enota	Štev.	Pril.	Pril.
h	350-6	1	1

NY



### Zadeva: Pripombe in mnenje na osnutek OPPN Strane pri Ajdovščini

Sklicevanje na Forum 21, zbor znanstvenikov in strokovnjakov s področja: zrak, podnebje, zemlja; v Cankarjevem Domu dne 28.5. 2009.

Zemlja in človeštvo se soočata s strašno ekološko krizo, pri čemer se še vedno prikriva njen resničen obseg. Potrebni so takojšnji ukrepi, da bi se izognili grozeči kataklizmi. Za vse, ki teh ukrepov ne bodo upoštevali, so predvidene kazni po EU zakonodaji.

Zborujoči, ki prejmejo tudi tale dopis, so posredovali strah zbujaajoče podatke o kršenju osnovnih pravic habitata;

g Milan Kučan  
ga Kajfež Bogataj  
ga Bolte  
ga Fritzl  
ga Medved  
g Tavzes  
g Kus  
g. Čretnik  
g Ogrin  
g Jazbinšek  
g Komat

Pozidava OPPN Strane na hribu Planina, Ajdovščina je sporna zaradi ogrožanja habitata tega kraškega terena.

1. Vipavski griči so zaščiteni ne samo z Naturo 2000, ampak tudi kot Naravna ter kulturna dediščina.
2. Z neokrnjeno naravo so še »pljuča« Vipavske doline, ki je že onesnažena z industrijsko cono in avtocesto na enih redkih rodovitnih predelih Slovenije. Onesnaženje se še povečuje z vdorom emisij z goriške strani.
3. Hrib Planina spada v kraško področje po svoji geološki in rastlinski strukturi: Podzemna jama Konice ali Renak ima podzemno jezero, lučaj daleč od predvidene pozidave Strane.. Podzemni rovi so razpredeni v neslutene razdalje, kar pokažejo še številne manjše jame, med drugimi tudi podzemna jama, kjer so nekoč skrivoma kuhali žganje, in je zato ena redkih zgodovinskih posebnosti. Udori terena na vaškem balinišču, plazovi in posipanja opozarjajo na nepremišljene posledice tako obširne pozidave.



4. Podzemno jezero je še pred kratkim naseljevala redka vrsta temne človeške ribice ter potočni raki. Na področju Planina živijo tudi druge zaščitene živalske in rastlinske vrste.
5. Zaradi preteče nevarnosti pomanjkanja vode, ki se kaže že sedaj na tem območju, bi morali nemudoma po EU zakonih ohraniti in po potrebi očistiti dane vodne vire. Nikakor pa se jih ne sme ogrozit z nepremišljenimi pozidavami.
6. Naravo in prebivalce bi se še dodatno ogrozilo z raznimi sevanji , ki bi se pojavilo s potrebami novega naselja, hrupom, kemikalijami itd.
7. Namreč kljub ponavljajočim zahtevam vaščanov avtohtonih vasi na Planini, še do danes nimamo urejene javne kanalizacije, ki bi razbremenila podzemne odtoke; Žal se iz začasnih greznic steka kanalščina v podzemne odtoke, ki so velikokrat kar pod hišami, ali pa se steka kar po cesti. Kažejo se že posledice s sušenjem sadnih dreves in umiranjem živali.
8. Tudi zaradi tega je sporna preobširna pozidava OPPN Strane, saj nima predvidene javne kanalizacije, vemo pa, da tudi čistilna naprava na hribu ne more nevtralizirati kemikalij, ki bi z odvečno tekočino še vedno ponikala v podzemne odtoke.
9. Vprašanje vodne varnosti je vprašanje nacionalne varnosti. Prihajajočim generacijam moramo zagotoviti življenje v zdravem in čistem okolju, še posebej, če je ta možnost dana. Niti se ne sme ogrozati kakovosti življenja avtohtonega prebivalstva, niti ne demokratičnih pravic večine (dokaz-peticija).
10. Če so v ozadju pozidalnega projekta , razen pohlepa posameznikov, morajo biti državljani v demokratičnem sistemu s tem seznanjeni.
11. Vemo, da Ajdovščina ne potrebuje dodatnih stanovanj, saj že zazidane nove zgradbe niso poseljene. Poleg tega se mesto širi v bližino, ne pa v nekaj km oddaljeno hribovje s slabimi cestami.
12. Ne nazadnje se ne sme zavajati javnosti in državnih institucij z okoljevarstvenimi poročili, da na področju Planina ni omembe vredne naravne dediščine.

Zaključujem s sklepom Foruma 21 z dne 28. 5. 2009: Ohranimo v naravi, kar se še ohraniti da, in nemudoma začnimo popravljati škodo nespametnih dajanj. Nikakor pa ne smemo dovoliti več nepremišljenih potez , vse kršitve pa se kaznujejo.

D. GORJUP GABRIJELČIČ

