

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ZASELEK STRANE NA PLANINI

PRIPRAVLJALEC

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a,
5270 Ajdovščina

NAROČNIK

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a,
5270 Ajdovščina

IZDELOVALEC

KREADOM
celovite prostorske rešitve

KREADOM d.o.o., Kidričeva ulica 20,
5000 Nova Gorica



ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC

Igor Premzl, univ.dipl.inž. arh.
ZAPS A - 0919

ŽIG OBČINE IN PODPIS ŽUPANA OBČINE:

župan občine
Tadej Beočanin

DATUM SPREJEMA PROSTORSKEGA AKTA NA
OBČINSKEM SVETU:

PODATKI O OBJAVI PROSTORSKEGA AKTA:

I. TEKSTUALNI DEL OPPN

Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini

Na podlagi 115., 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi drugega odstavka 59. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ___ redni seji dne ___ sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje zaselka Strane na Planini (Ur. l. RS, št. 80/09, v nadaljevanju: OPPN). OPPN je izdelalo podjetje KREADOM d.o.o. arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, pod številko 8/2020 in pod identifikacijsko številko Ministrstva za okolje in prostor 1504.

2. člen (vsebina odloka)

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

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

I. Tekstualni del OPPN:

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

II. Kartografski del OPPN:

1. Načrt namenske rabe prostora:

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

III. Smernice nosilcev urejanja prostora

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

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(funkcija ureditvenega območja)

Ureditveno območje OPPN obsega:

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

4. člen

(obseg ureditvenega območja)

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

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

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

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

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

5. člen (lokacija)

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

6. člen (zasnova pozidave)

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

7. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

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

8. člen (vrste dopustnih objektov)

(1) Dopustni objekti na območju OPPN so:

Iz razreda 1 STAVBE

- 1110 Enostanovanjske stavbe
- 1121 Dvostanovanjske stavbe
- 1242 garažne stavbe
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, vendar od teh le nadstrešnice

Iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

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

Iz razreda 3 DRUGI GRADBENI POSEGI

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

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

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

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

9. člen (načrt parcelacije)

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

10. člen (regulacijski elementi)

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

- gradbena meja (GM) omejuje površino, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost. Stanovanjski objekti (nove gradnje in prizidave) se lahko gradijo samo v območju znotraj gradbenih mej, skladno z grafično prilogo Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4). Podzemni deli stavbe lahko segajo čez gradbeno mejo. Dovoljeni so manjši zamiki fasade ali delov fasade od gradbene linije.
- gradbena linija (GL) je določena z odmikom linije fasad od javnih površin, na katero morajo biti vsaj z enim robom postavljeni objekti. Gradbene linije so od roba cestišča

- odmaknjene 4,0 m. Podzemni deli stavbe lahko segajo čez gradbeno linijo. Dovoljeni so manjši zamiki fasade ali delov fasade od gradbene linije.
- (2) Regulacijski elementi so razvidni iz grafične priloge Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4).

11. člen (arhitekturno oblikovanje)

- (1) Načrtuje se gradnja 23 prostostojećih enodružinskih eno ali dvostanovanjskih hiš, gospodarske javne infrastrukture, krajinskih elementov zaselka ter javnih skupnostnih prostorov. Dopusna je tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe prebivalcev v območju dispozicije ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za skupne potrebe prebivalcev območja in lokalne skupnosti.
- (2) Dovoljena je graditev visokopritličnih in enonadstropnih objektov (max. višina je P+I+M) s tem, da se njihova velikost prilagodi vertikalnim in horizontalnim gabaritom zazidave v obravnavanem območju ter režimom tipologije, v katero je to uvrščeno. Višina kolenčnega zidu nad zadnjo etažo v podstrešju ali mansardi je lahko največ 1,4 m, pri čemer se upošteva skupna višina zidu, kapne lege in strešne konstrukcije. Dovoljene so podkletitve objektov.
- (3) Tloris stanovanjske stavbe je podolgovat, z razmerjem osnovnih stranic tlorisa najmanj 1 : 1,5, razen pri strnjjenih stavbah v nizu, kjer navedeno razmerje ni pogoj.
- (4) Višinska kota pritličja pri vhodu je maksimalno 0,5 m nad terenom in ne sme presegati najnižje kote na stiku cestišča z gradbeno parcelo za več kot 0,5 m. Maksimalna vidna višina objekta nad terenom z zahodne strani gradbene parcele je 8,5 m. V višino stavbe se ne štejejo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.
- (5) Razporeditev in orientacija stavb mora smiselno upoštevati predlog pozidave prikazan v grafični prilogi Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4). Zasnova stavbe s potekom strešnega slemena naj se čimbolj prilagodi obstoječim reliefnim danostim. Strehe stanovanjskih stavb so pretežno simetrične dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Sleme mora potekati v smeri niza hiš, vzporedno z ulico oziroma pri samostojnem objektu v smeri daljše stranice objekta. Strešine osnovne strehe morajo imeti enak naklon, drugačen naklon je dopusten nad arhitekturnimi elementi in na nestanovanjskih objektih. Ravna streha je dopustna na pomožnih delih objekta do velikosti 30% tlorisa osnovnega objekta. Strehe pomožnih objektov so lahko tudi enokapne ali ravne. Maksimalni naklon strešin je 20-25°. Kritina dvokapne strehe je korčna ali podobna kritina z drobno teksturo v naravnih odtenkih opečnato rdeče barve.
- (6) Fasade objektov so v svetlih zemeljskih pastelnih tonih. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 30% površine posamezne fasade. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

12. člen (lega in odmiki)

- (1) Razporeditev in orientacija stavb mora smiselno upoštevati primer nove pozidave prikazanih v grafični prilogi Zazidalna oziroma ureditvena situacija (list 4).
- (2) Stanovanjski objekti morajo biti odmaknjeni najmanj 4,0 m od sosednjih zemljišč in najmanj 6,0 m od sosednjih stanovanjskih objektov, pri čemer se odmik meri med tlorisnimi projekcijami najbolj izpostavljenih delov objekta. Izjemoma je na gradbenih parcelah P7 in P8

dopusten manjši odmik od sosednjih gradbenih parcel, namenjenih stanovanjski pozidavi, ki znaša 2,0 m.

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

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

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

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

13. člen

(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

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

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

14. člen

(opis načrtovane ureditve zunanjih površin)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

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

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

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

16. člen

(skupne določbe)

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

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

17. člen

(pogoji za prometno urejanje)

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

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

- (3) Prosti profil dostopne ceste v širino meri 7,50 m (vozišče - 2 x 2,75m + hodnik za pešce - 1 x 1,2 m + utrjena bankina - 1 x 0,75 m). Širina vozišča je vsaj 4,5 m z betonskim povoznim robnikom.
- (4) Prosti profil notranje ceste v naselju meri 6,5 m (vozišče – 5m + bankine – 2 x 0,75m). Cesta mora omogočati dvosmeren promet zaradi razporeditve gradbenih parcel in ker služi za dostop do kmetijskih zemljišč na JZ delu območja.
- (5) Stranska cesta na JZ delu območja meri 3m in služi kot povezava med notranjo cesto in obstoječo javno poljsko potjo.
- (6) Odtekanje vode s ceste se z novimi priključki ne sme ovirati. Priključki morajo biti urejeni tako, da se prepreči odtok površinskih voda na vozišče javne ceste.
- (7) Zasebni priključki morajo biti urejeni tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno.
- (8) Parkirne površine za potrebe stanovalcev in njihovih obiskovalcev se mora zagotoviti znotraj gradbenih parcel. Dodatne parkirne površine namenjene javnemu parkiranju so zagotovljene na parkirišču ob skupnostnem prostoru.
- (9) Na prometnih površinah so predvideni dvostranski ali enostranski hodniki za pešce širine 1,2 m v kombinaciji z utrjenimi bankinami. Vse površine namenjene pešcem so tlakovane oziroma asfaltirane.

18. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Izvede se vodovodno omrežje za oskrbo novega zaselka (s sanitarno in požarno vodo) s priključitvijo na nov oskrbovalni vodovod od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane iz obstoječega rekonstruiranega vodohrana Boršt. Vodohran ima trenutno premajhno akumulacijo, zato se za nemoteno oskrbo novega zaselka vodohran dogradi iz obstoječih 50 m³ na 100 m³ akumulacije.
- (2) Rekonstruira se oskrbovalni vodovod PE90 od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji v dolžini cca 560 m ter zgradi nov oskrbovalni vodovod od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane v dolžini cca 520 m.
- (3) Predvidi se izgradnja priključka za morebitno širitev zaselka ter izgradnja vodovodnih priključkov posameznih objektov ter oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami.
- (4) Požarna zaščita predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in z ustreznim številom hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s (cev DN100).
- (5) Odmik objektov od javne vodovodne linije je minimalno 2,0 m.
- (6) Pred začetkom posegov v prostor je potrebno zakoličiti obstoječe vode.
- (7) Po izgradnji novega javnega vodovoda ali druge infrastrukture v varovalnem pasu vodovoda je potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti in digitalni posnetek dostaviti upravljavcu javnega vodovoda.

19. člen (odvajanje onesnaženih voda)

- (1) Izvede se ločeno javno kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih padavinskih in odvod odpadnih fekalnih voda.
- (2) Trase javne kanalizacije, ki potekajo preko zasebnih parcel morajo imeti urejeno služnost, ki zagotavlja dostop za vzdrževanje javne kanalizacije.
- (3) Meteorne vode iz utrjenih javnih zunanjih površin (cestne, parkirne, pohodne) se odvaja v javno meteorno kanalizacijsko omrežje. Vode se zajema s cestnimi požiralniki in kanaletami,

vodi se jih v kanalizacijo ter nato v posamezne ponikovalnice. Pred ponikanjem se vgradi lovilce olj in maščob.

(4) Fekalne vode iz gradbenih parcel se preko priključkov stekajo v javno fekalno kanalizacijo ter nato v čistilno napravo kapacitete 70 PE (140 m²). Priporočljiva je rastlinska izvedba. Očiščena komunalna odpadna voda se nato ponika.

(5) Meteorne vode iz gradbenih parcel (utrjenih zunanjih površin in streh) se najprej prestreza v zadrževalnikih za potrebe posamezne zazidalne enote. Viške vode se preko priključkov odvajata v javno meteorno kanalizacijsko omrežje ter nato v posamezne ponikovalnice.

20. člen (elektroenergetsko omrežje)

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

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

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

(4) Omrežje infrastrukture se izvede v podzemni izvedbi.

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

21. člen (telekomunikacijsko omrežje)

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

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

22. člen (komunalni odpadki)

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

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

23. člen (varstvo kulturne dediščine)

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

24. člen
(varstvo območij ohranjanja narave)

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

(2) Pri načrtovanju zunanje razsvetljave naj se, zaradi zmanjšanja negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja živalskih vrst, načrtuje uporaba takih svetilk, ki onemogočajo osvetljava talnih površin in ne osvetljujejo neba ali širše okolice. Pri načrtovanju razsvetljave na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. V čim večji možni meri naj se ohranja mejica, ki poteka po zahodnem robu parcel št. 1220/6 in 1220/10, obe k. o. 2399 Planina.

25. člen
(zrak)

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

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

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

26. člen
(tla)

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

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

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

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

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

27. člen
(varstvo kmetijskih površin)

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

28. člen
(varstvo voda)

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

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

29. člen
(varstvo pred hrupom)

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

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

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

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

30. člen
(varstvo vidne krajine)

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

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

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

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

31. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja, odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov, prometne površine za intervencijska vozila in vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Zaselek Stane je dostopen z lokalne ceste Dolenje–Planina. V okviru funkcionalnih površin gradbenih parcel so zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter za razvitje gasilske tehnike.
- (3) Zagotoviti je treba potrebne odmike med objekti oziroma ustrezne gradbeno tehnične rešitve objektov zaradi omejevanja širjenja ognja ob požaru.
- (4) Do vseh načrtovanih objektov je zagotovljen dostop z intervencijskimi vozili. Predvidena je izgradnja vodovoda za potrebe požarne vode z ustreznim številom nadzemnih hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

33. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

- (1) Predvidene posege se lahko izvede v eni etapi ali v ločenih etapah. Vsaka izmed prostorskih enot lahko predstavlja samostojno gradbeno fazo. Posamezne etape niso časovno soodvisne, razen pogoja, da se vse pripadajoče komunalne ureditve izvedejo sočasno. Posamezne objekte znotraj etap je mogoče graditi tudi ločeno.
- (2) Pred začetkom gradnje na območju OPPN se:
 - izvede parcelacija za zagotovitev javnih površin in gradbenih parcel,
 - izdelava načrta gospodarske javne infrastrukture.

VI. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

34. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Dopustna so odstopanja od zasnove gospodarske javne infrastrukture, če gre za tehnične rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika oz. da načrtovana gradnja ni izvedljiva z zemljiško pravnih vidikov.
- (2) Dopustna so odstopanja od parcelacije med posameznimi parcelami in mejami.
- (4) Pri določanju višinske kote objekta so dopustna odstopanja do ± 50 cm pod pogojem, da višinska kota pritličja objekta in dovoz ne vplivata na varnost cestnega prometa. Dopustna so odstopanja od višinske regulacije terena v smislu zagotavljanja bolj funkcionalne in gospodarnejše gradnje ter v smislu prilagoditvam geomehanskim karakteristikam terena $\pm 1,0$ m.
- (5) Dopustna so odstopanja preko gradbene linije v primeru:
 - gradbenih elementov, kot so napušči, venci in deli stavbnega pohištva, ki ne segajo več kot 1,0 m izven gradbene linije;

- energetske ali statične sanacije, ko se na obstoječo fasado doda nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,3 m izven obstoječe fasade oziroma gradbene linije in ne ovirajo uporabe javnega prostora;
- (6) Vsa dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, ki se nanašajo na vrste dopustnih objektov na območju, so možna na podlagi soglasja pristojnega odbora občinskega sveta.

VII. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE

35. člen

(roki za izvedbo prostorske ureditve)

- (1) Gradbena dovoljenja za gradnjo gospodarske javne infrastrukture za potrebe opremljanja zemljišč za gradnjo v območju OPPN se lahko začnejo izdajati z dnem uveljavitve tega odloka.
- (2) Pred začetkom izdaje gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb mora biti izvedena parcelacija zemljišč, skladno z grafično prilogo št. 7: Načrt parcelacije in pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo gospodarske javne infrastrukture za potrebe opremljanja zemljišč za gradnjo.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

36. člen

(organizacija gradbišč)

- (1) Gradbišče je treba organizirati tako, da gradbiščna baza ni locirana v neposredni bližini naselja ali drugih varovanih območij. Gradbišča je treba zavarovati tako, da se zagotovi varnost in nemotena raba sosednjih objektov in zemljišč.
- (2) Transportne poti morajo potekati po obstoječih cestah in poteh, manipulativne površine v času gradnje so lahko v ureditvenem območju in na zemljiščih, ki nanj mejijo.
- (3) Med izvajanjem del mora investitor zagotoviti spremljanje in nadzor stanja na gradbišču.

37. člen

(dodatne obveznosti)

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

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih, energetskih, telekomunikacijskih objektov in naprav ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- zagotoviti ali nadomestiti je treba dostope in dovoze do obstoječih objektov in zemljišč;
- promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da ne bo prihajalo do zastojev;
- zaradi varnosti prometa je treba izkopne jarke označiti in zavarovati, še posebno v nočnem času;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni, energetski in telekomunikacijski oskrbi, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi

transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;

- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po dokončani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- po izgradnji je treba na območjih gradbišč in začasnih deponij vzpostaviti prvotno stanje;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje.

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

38. člen

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

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

X. NADZOR

39. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo gradbeni inšpektorji.

XI. KONČNE DOLOČBE

40. člen

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

41. člen

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

42. člen

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

Št. zadeve: 350-05/2019

Datum: maj 2020

Župan