

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE ZASELKA
STRANE NA PLANINI**

April 2009

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NART ZA OBMOČJE ZASELKA
STRANE NA PLANINI**

PREDLOG

Investitor: PLANINA PROGRESS d.o.o. Lokavška cesta 7,
5270 Ajdovščina

Pripravljaivec: OBČINA AJDOVŠČINA
Ulica 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

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

Odgovorno vodja projekta Saša Draksler, u.d.i.k.a.

Identifikacijska številka: KA - 0837

Osebni žig:

Št. naloge: 03/2009-U

Sprejel: Občinski svet Občine Ajdovščina Župan Marjan
Poljšak

Žig:

Datum sprejema: Ajdovščina,

Objavljeno: Uradni list RS, št.

IZDELOVALCI NALOGE

Odgovorni vodja projekta:	Saša Draksler, u.d.i.k.a. KA - 0837
Projektanti	
Urbanizem:	Saša Draksler, u.d.i.k.a. (KREADOM d.o.o.) KA - 0837 Adrijan Cingerle, u.d.i.a. Robi Lavin, geomant
Promet:	Borut Dovžak dipl.inž.grad. (Bo-Mo biro d.o.o.) G -1606
Arhitektura:	Jernej Kraigher, u.d.i.a. A - 0692 Adrijan Cingerle u.d.i.a.
Zunanja ureditev:	Borut Dovžak dipl.inž.grad. (Bo-Mo biro d.o.o.) G -1606
Komunala:	Oliver Černe univ.dipl.inž.str. S-0323 (Projektiva Gorica d.o.o.) Primož Poje univ.dipl.inž elt. E - 1384 (Projektiva Gorica d o.o.)
Geodezija:	Dinko Hrabrič univ.dipl.inž.geod. Geo 0156 (Žolnir d.o.o)
Okoljevarstveno poročilo:	Aleš Krašna univ.dipl.biol. (Lozej d.o.o.)

VSEBINA

- I. BESEDILO OPPN
- II. KARTOGRAFSKI DEL OPPN
- III. PRILOGE OPPN

KAZALO VSEBINE ODLOKA OPPN

I. UVODNE DOLOČBE

- predmet odloka
- sestavni deli občinskega podrobnega prostorskega načrta
- priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

- opis prostorske ureditve

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANRE UREDITVE V PROSTOR

- opis vplivov in povezav s sosednjimi območji
- elementi umestitve načrtovane ureditve v prostor
- opis rešitev načrtovanih objektov in površin
- lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
- pogoji za oblikovanje objektov in površin
- dovoljeni posegi
- pogoji za gradnjo enostavnih objektov
- odstranitve objektov in spremembe namembnosti

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

- pogoji za prometno urejanje
- splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- plinovodno omrežje
- elektroenergetska omrežje
- telekomunikacijska omrežje
- javna razsvetljava

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

- varstvo podtalnice in površinskih vodotokov
- varstvo zraka
- varstvo pred hrupom
- odstranjevanje odpadkov
- ohranjanje narave

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM

- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

VII. NAČRT PARCELACIJE

- načrt parcelacije
- javno dobro

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVANSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

IX. KOMUNALNI PRISPEVEK

- obračunski stroški

X. KONČNE DOLOČBE

usmeritve in določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta
pogled v občinski podrobni prostorski načrt
uveljavitev

1. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA OPPN

1. NAČRT NAMENSKE RABE PROSTORA.

1.1.	Izsek kartografskega dela plana občine Ajdovščina	M 1:5000
1.2.	Lega prostorske ureditve v širšem območju	M 1:1000
1.3.	Obstoječe stanje	M 1:1000
1.4.	Katastrski načrt	M 1:1000

2. NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA

2.1.	Pregledne situacije	
2.1.1.	Arhitektonsko zazidalna situacija in zasnova odprtega prostora	M 1:250
2.1.2.	Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo 2 kleti	M 1:250
2.1.3.	Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo 1 kleti	M 1:250
2.1.4.	Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo pritličja	M 1:250
2.1.5.	Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo strehe	M 1:250
2.2.	Vplivno območje za določitev strank v postopku	M 1:500
2.3.	Predlog parcelacije in regulacijski elementi	M 1:500

3. USMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1.	Razporeditev javnih in skupnih površin z njihovo funkcionalno zasnovo	M 1:500
3.2.	Zazidalno ureditvena situacija s prikazom krajinske strukture in povezav s sosednjimi objekti	M 1:500
3.3.	Lega objektov na zemljišču	M 1:500
3.4.	Pregledna situacija cest v naselju	M 1:500
3.4.1.	vzdolžni profil ceste 0 v naselju	M 1:500/50
3.4.2.	vzdolžni profil ceste 1 v naselju	M 1:500/50
3.5.	Situacija ceste	M 1:500
3.5.1.	Vzdolžni profil osi 0	M 1:250/25
3.5.2.	Vzdolžni profil osi 1	M 1:250/25
3.6.	Prikaz komunalne ureditve	M 1:500
3.6.1.	Situacija SN in TK kablovoda	M 1:500
3.6.2.	Situacija – predvidena SN, NN, JR in TK kanalizacija	M 1:500
3.6.3.	20kV ločilnik RAL V 24-500	

3.6.4.	Prerez kableske kanalizacije A-A in B-B	
3.6.5.	Situacija oskrbovalnega vodovoda	M 1:2000
3.6.6.	Situacija vodovoda Strane	M 1:500
3.6.7.	Situacija daljinskega ogrevanja	M 1:500
3.6.8.	Situacija kanalizacije	M 1:500
3.7.	Situacija dostopne ceste od P1-P19	M 1:500
3.7a	Situacija dostopne ceste od P19-P40	M 1:500
	3.7.1. vzdolžni profil ceste	M 1:500/100
	3.7.2. vzdolžni profil ceste	M 1:500/100
	3.7.3. karakteristični prečni profil ceste	M 1:50
3.9.	Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave In trajnostno rabo naravnih dobrin	M 1:500

POVZETEK PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Kapacitete, dimenzije

- površina območja OPPN	19 509.00 m ²
- bruto etažna površina nad nivojem terena:	12465,67 m ²
- zazidana površina:	8366,34 m ²
- Število stanovanjskih enot:	52
- Faktor zazidanosti gradbene parcele FZ	0,43
- Faktor izrabe gradbene parcele FI	0,64

SEZNAM PRILOG OPPN

1. Lokacijska informacija
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
(na vpogled pri pripravljavcu)
6. Povzetek za javnost

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Podpisani Saša Draksler, u.d.i.k.a. izjavljam, da je občinski podrobni prostorski načrt za zaselek Strane na Planini, izdelan v skladu s prostorskimi in drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Saša Draksler, u.d.i.k.a.

KA - 0837

Osebni žig:

I. BESEDILO OPPN

1. Odlok
2. Besedilo

I.1. ODLOK

I.1. BESEDILO

1. UVOD

1.1. RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Skladno z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. list RS št. 96/2004), je območje OPPN, z oznako v PL10 v prostorskem planu občine Ajdovščina opredeljeno za stanovanjsko gradnjo.

Obravnavano območje se ureja na podlagi Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih (v nadaljevanju PUP) za posega v prostor v občini Ajdovščina. (ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Ur.gl.št. 1/98, ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina - Ur.l. RS, št. 92/2005; kartografski del: ODLOK o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina - Ur l. RS, št. 96/2004; Odlok o dopolnitvi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Občine Ajdovščina (Ur.l RS. št. 108/06), predpisuje, da se zaradi doseganja racionalne uporabe in načrtovanega opremljanja zemljišč za gradnjo, večja območja nezazidanih stavbnih zemljišč urejajo na podlagi predhodno izdelane dispozicije pozidave oz. drugega prostorskega načrta. Ker obravnavano območje obsega večjo površino in ker smo želeli ustvariti celovito prostorsko rešitev, ki naj s trajnostno naravnanim umeščanjem zaselka v prostor obvaruje integralno podobo Vipavskih brd, se je pristopilo k izdelavi OPPN.

1.2. IZHODIŠČA

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, so podana določila za gradnjo eno in večstanovanjskih enot ter poslovnih enot s pripadajočo zunanjo ureditvijo, komunalno, energetske in prometno infrastrukturo ter ureditvijo javnih površin in priključkov na javno infrastrukturo.

Izhodišča za izdelavo podrobnega prostorskega načrta so poleg programskih izhodišč investitorja, strokovnih podlag z analizami območja in usmeritvami za pozidavo, smernic nosilcev urejanja prostora tudi naslednje študije in projekti:

- geomehansko in geološko poročilo o pogojih temeljenja stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov na območju zaselka Strane na planini (Geologija d.o.o., Idrija)
- idejne zasnove arhitekture (Kreadom d.o.o., april 2009)
- idejne zasnove prometne ureditve (Bo-Mo biro d.o.o., april 2009)
- idejne zasnove meteorne in fekalne kanalizacije, vodovoda in hidrantnega omrežja (Projektiva Gorica d.o.o., april 2009)
- idejne zasnove elektroenergetskega in telekomunikacijske infrastrukture (Projektiva Gorica d.o.o., april 2009)
- okoljevarstveno poročilo (Lozej d.o.o., april 2009)

1.3. POSEGI IZVEN OBMOČJA OPPN

Izven območja OPPN so predvideni trajni posegi zaradi ureditve prometnih površin, izvedbe elektroenergetskega, telekomunikacijskega in vodovodnega priključka. Predvideni so naslednji posegi:

Prometni priključek in infrastruktura: Rekonstrukcija javne poti od križišča JP 502 141 Tevče - Vrtovče do križišča javne poti JP 502 161 pot v Štrancarje vključno z ureditvijo križišč v skladu s smernicami Občine Ajdovščina in Pravilnikom o projektiranju cest (Ur list RS, št 91/2005, 26/2006).

Dovozna cesta v zaselek od križišča z javno potjo, dovozna cesta v garažo prvega sklopa (objekti A,B,C), rampa namenjena peščem ter dodatna parkirna mesta.

Elektroenergetski priključek: izvedba novo TIP Strane in izvedba novega napajalnega kablovoda iz naselja Štrancarji v dolžini približno 600 m.

Telekomunikacijski priključek: izvedba novega priključka iz naselja Štrancarji v dolžini približno 600 m.

Vodovod: Rekonstrukcija oskrbovalnega vodovoda PE90 od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji, cevovod iz duktilne litine DN100 v dolžini cca. 560m. Razširitev obstoječega vodohrana Boršt južno od naselja Štrancarji z obstoječih 50 m³ na 200 m³ akumulacije. Novogradnja oskrbovalnega vodovoda od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane do zaselka Štrancarji, cevovod iz duktilne litine DN100 dolžine cca. 520m.

2. URBANIZEM

2.1. OPIS OBMOČJA

Prostorske značilnosti

Območje je del naselja Planina in zavzema parcele 1220/30, 1220/5, 1220/6, 1220/10 in 1220/11 k.o. Planina. Skupaj z delom parcele 1220/3 iste k.o. predstavlja območje predvideno za pozidavo s površino 25 854 m². Območje, ki je predmet OPPN zavzema površino 19 509 m².

Območje meji na severni strani na nepozidano stavbno zemljišče, na vzhodni strani na gozdni rob, ki pada proti naselju Dolenje, na zahodni in južni strani meji na kmetijske površine. Območje je trenutno nepozidani travnik.

Prometno se območje navezuje na lokalno cesto LC 001 120 Dolenje - Planina s parc. št. 2161/2 k.o. Planina.

Topografija

Območje bodočega zaselka Strane je valovita, rahlo razgibana ravan, vrh strmega pobočja nad Dolenjem pri Ajdovščini. Sleme v smeri sever jug, deli strmo vzpetino z borovim gozdom na eni strani, od valovite, travnate brežine na drugi strani. Parcelne meje so poraščene z grmovnimi in drevesnimi živicami. Območje je neločljivi del mozaika v kulturni krajini, v katerem se izmenjujejo valoviti, reliefni travniki z živicami in gozdnimi strminami. Vinogradi ali manjše njive so v izravninah vrtačastih globeli.

Vedute

Iz lokacije je celotna Vipavska dolina kot na dlani: na vzhodu do Nanosa, na zahodu se pogledi ustavijo na Dolomitih. Sever zaznamuje rob Trnovske planote s Čavenskim pogorjem in Goro, jug zapira rob Kraške planote z Ostrim vrhom. Del prizorišča so vse osojne pobočne vasi osrednje Vipavske doline. Območju najbližja dominantna je Vipavski Križ.

Osončenost

Kraj je osončen v vseh letnih časih. Tudi 21. decembra je lokacija zadnja obsijana točka na Planini, preden se sonce skrije za kraški rob.

Vetrovnost

Za celotno območje je značilna burja, močan in sunkovit veter, ki običajno piha iz severovzhoda. Lokacija je neposredno izpostavljena burji, vendar je zaradi svoje pozicije na vzpetini in gozda na vzhodni strani zavarovana pred neposrednimi sunki, saj zračni tokovi zdrsijo čeznjo.

Struktura vegetacije

Prostorsko strukturo, ob reliefu, najmočneje tvorijo grmovne in drevesne živice avtohtonih listavcev in gozdni rob. Ta je na slemenu pretežno iz rdečega bora, gozd severnega pobočja pa je lisnat, v sestoji prevladujeta hrast in gaber.

Geomantične danosti

Avtorji smo pri iskanju najprimernejše zasnove novega naselja opravili tudi geomantično preizkavo lokacije.

Izkazalo se je, da je v prostoru izrazito energijsko središče, ki leži na energijski iniji t.i. ley liniji, na kateri stojita na jugu cerkev sv. Ane nad Gočami in na severu cerkev sv. Urbana pod Čavnom).

Podrobnejša geomantična analiza lokacije je razvidna v strokovnih podlagah arhitekture.

Geološke značilnosti

Na zemljišči je bila izvedena raziskava tal ((Geomehansko in geološko poročilo o pogojih temeljenja stanovanjsko poslovnih objektov na območju zaselka Strane.) Geologija d.o.o., maj 2008))

Hidrološke značilnosti

Območje nima vodotokov.

2.2. PROGRAMSKA ZASNOVA

2.2.1. Izhodišča

Osnovno vodilo pri programskem snovanju naselbine je bilo iskanje novega prepleta bivanja, dela, in sprostitev ter inovativnega soočanje prebivalcev, krajanov in obiskovalcev. Soseska naj omogoča bivanje in domovanje po merilih 21.stoletja, ki naj hkrati izhaja iz še prisotne bivanjske tradicije sosednjih zaselkov. Stanovanja različnih velikosti in tipologij naj omogočajo poleg bivanja tudi delo na domu, v izpeljankah pa tudi organizirano gostovanje s seminarским delom. Manjši del naj bo namenjen občasnemu počitniškemu bivanju zlasti v apartmajih, ali pa le gostovanju v nastavitvenih sobah. Poslovne dejavnosti naj se navezuje na gostinsko prireditveni program, rehabilitacijsko zdravstveni in terapevtsko sprostitevni center ter zlasti na tržnico z lokalnimi pridelki, vinoteko in informacijsko pisarno. V objektih in prostorih z omenjenimi programi naj se umestijo nosilci novih, lokalnih razvojnih dejavnosti, ki dinamično izražajo avtohtoni potencial in hkrati promovirajo vipavsko dediščino. Naselbina naj tako postane nosilec nove identitete Vipavske doline.

2.2.2. Opis

Programski sklopi se pretežno ujemajo z prostorskimi enotami naselja.

Stanovanjske enote različnih tipologij so umeščene v vseh enotah, razen centralnem objektu. Čiste stanovanjske tipologije so razvrščene v I. in II. območju, namenjene so stalnemu bivanju. Objekti so podkleteni, v slemenskem območju so parkirna mesta zagotovljena v podzemni garaži, v območju II. so nivojska. Najvišja etažnost je K+P+1+M.

Območje III. v dveh zamaknjenih nizih vključuje vrstne stanovanjske hiše znotraj katerih so tudi stanovanja in apartmaji. Je podkleteno, parkiranje je v podzemni garaži. Etažnost je K2+K1+P+M.

V območju IV. se prepletajo objekt vinoteke in gostinskega lokala s »tržničnim objektom«, v katerem je v pritličju umeščen javni program (prostor namenjen tržnici, delikatesni prodajalni, info točki) in dve manjši stanovanjski enoti v nadstropju. Etažnost K+P+1. Sklop 4 zaključuje robna pozidava s štirimi vezanimi stanovanjskimi hišami. Etažnost P+1. Parkiranje je organizirano v kleti, ki se nahaja pod vaškim trgom.

V. prostorski sklop sestavlja večnamenski centralni objekt, kjer je v pritličju prostor za sprostitevno rekreacijski center, v nadstropju je urejena nastanitev (17 sob) ter dve manjši večnamenski dvorani namenjeni manjšim seminarjem. V zgornji etaži je gostinski lokal, s potrebnimi servisnimi prostori ter večnamenska dvorana s cca50 sedeži. Parkiranje je urejeno v zadnjem delu objekta.

V naselju je predvideno skupaj 52 stanovanjskih enot. Objekti so podkleteni. Najvišja etažnost K2+K1+P+2.

2.3. ZAZIDALNA ZASNOVA

Zasnova zaselka Strane temelji na spoznanju, da je uravnotežen trajnostni razvoj najboljše varovanje prostora. Zasnova upošteva vse prostorske kvalitete ter spoštuje značilnostih bogate arhitektonske in urbanistične tradicije lokalnega graditeljstva. Nova poselitvena struktura hkrati ohranja integralno podobo Vipavskih brd ter nadgrajuje bogato kulturno in umetniško zapuščino kraja v sodobnem arhitekturnem jeziku.

Avtorji se zavedamo, da pri načrtovanju nove naselbinske forme na lokaciji, ki ima izjemno ambientalno kakovost, ni pomembna zgolj vpetost v naravno krajino, temveč tudi vpletenost v socialno in gospodarsko strukturo širšega območja. Zaselek Strane bo s programsko raznolikostjo ponujal nove možnosti za razvoj podeželja zgornje Vipavske doline.

Nova poselitvena struktura zelo majhen prostor v primerjavi s sistemom gradnje individualnih hiš z vrtovi, ki zavzemajo velike površine in predstavljajo večji poseg v naravno okolje. Zaselek Strane je projektiran v strnjeni obliki, podobno kot naselja Vipavski Križ in Goče, ter je po skupni površini, ki jo zavzema, bistveno manjši od okoliških naselij, kar pomeni, da urbanizira naravno okolje v veliko manjšem obsegu. Takšna rešitev, osnovana na celostnem arhitekturnem pristopu, popravlja napake stihijske gradnje, ki je ponekod povsem spremenila avtohtono podobo Vipavske doline.

Zasnova novega zaselka se odlikuje tudi po izkoriščanju naravnih danosti, domišljenem razmerju med grajeno strukturo in odprtim prostorom, bioklimatski zasnovi, heterogeni strukturi stanovanjskih tipov, modularnosti gradnje, energijski učinkovitosti objektov, programski raznolikosti in poudarjenem sociološkem vidiku zaselka.

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

- I. Prvi sklop je sestavljena iz treh enot stavbnih mas. Prvi niz sestavljajo vrstne dvostanovanjske hiše. 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, ki razbremenjuje površinsko parkiranje.
- II. Niz prostostoječih stavb (enodružinska hiša, dvojčki, tristanovanjski objekt). Objekti so združeni preko skupnega zunanjega prostora-»gase«, ki se v centralnem delu razširja v vaški trg. Vsaka enota ima notranji predprostor-tradicionalni borjač.
- III. Prostorski sklop 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.

- IV. Prostorski sklop vaškega trga sestavljajo tržnični objekt, deloma vkopan objekt vinoteke z gostinskim lokalom v nadstropju - na nivoju trga ter niz robnih terasnih stanovanjskih hiš. Znotraj tržničnega objekta je urejena uvozna rampa v klet. Nad njim sta prečno nameščena dva dodatna stanovanjska mansardna volumna s teraso. Na vaškem trgu je uren prostor za organiziranje »ekološke« tržnice. V kleti so urejeni servisni prostori in garaža.
zgradba namenjena vinoteki z gostinskim lokalom ter
- V. Centralni objekt s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Objekt se razvija po terenu in je iz treh strani deloma vkopan. Nadkrit je z ozelenjeno streho na kateri je urejeno javno sprehajališče.

2.4. ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA (TLAKOVANIH IN ZELENIH POVRŠIN)

2.4.1.

Zasnova odprtih prostorov je neločljiv del celostne zasnove naselja: zaključena, prepoznavna celota se prek sistema podenot povezuje v razpoznavna programska in bivalna območja, ta pa se prepletajo z odprtim prostorom kulturne krajine.

Vrhnji odprti prostor med slemesko stavbo in terasirano hišo služi druženju prebivalcev in igri otrok, hkrati je pretočna površina, v katero vstopa pešpot po naklonski rampi iz parkirne ploščadi in se nadaljuje na zatravljeno razgledišče strešnega vrta centralnega objekta. Po stopnišču se odprti prostor spusti na manjši trg vstopnega križišča. Tu je osrednji motiv vodna gladina kraškega kala s skulpturo in reliefno fasado objekta v ozadju. Stopnišče in klopi ob kalu omogočajo posedanje in druženje. Od tod prostor teče v dveh smereh: po eni se obodno spušča prek kraških 'gas' do mejnega suhozida, kjer steče v travnike kraške krajine, po drugi pa vstopi na ploščad osrednjega trga. Tu je središče naselbine, ki s tržnico, uradom, kavarno in vinoteko prepleta dnevno življenje in oddih. Sistem motivov odprtega prostora se prepleta s programskimi sklopi stavb, omogoča različne kombinacije in soočenja prebivalcev, obiskovalcev in gostov v vseh letnih časih. Kavarniška ploščad je v dialogu z terasami centralnega objekta, vsi skupaj pa so orientirani na zeleni atrij raščenegega terena in prek njega v vinograd in krajino Vipavskih brd. Vsaka ploščadi lahko gosti programe in prireditve, ki se navezujejo na dejavnosti v stavbah.

2.4.2. Opis:

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

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 je možna uporabna tudi kot intervencijska pot, z ostalimi deli naselja pa se povezuje preko zunanjih stopnišč in klančin.

Trg z vodnjakom je tlakovan, konstruktivno je 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 ob gornji in osrednji cesti predstavljajo površine za sedenje in počivanje.

Polzaprti interna dvorišča ob osrednji cesti so notranja dvorišča z urejenimi zelenicami in terasami objektov A,B in C. Koncipirani 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 manj kvalitetnem delu naselja, mejijo na gozdno površino in so tako tudi oblikovane. Transformatorska postaja, telefonska centrala, kotlovnica in zalogovnica bio mase ter ekološki otok so maksimalno pozelenjeni z drevesi in grmovnicami.

Površine za mirujoči promet - parkirišča so tlakovana s travnimi ploščami z možnostjo izvedbe latnikov in senčnic.

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

V naselju bosta urejeni dve javni otroški igrišči.

2.5. KAPACITETE OBJEKTOV IN URBANISTIČNI PARAMETRI

Območje OPPN predstavlja enotno prostorsko enoto in obsega 5 prostorskih sklopov pozidave:

Sklop 1:

- niz vrstnih dvostanovanjskih hiš (objekt A)
- niz terasnih vrstnih hiš (objekt B)
- niz terasnih vrstnih hiš (objekt C)

Sklop 2:

- prostostoječa enostanovanjska hiša (objekt L),
- dvojčki (objekti O, M in N)
- tristanovanjska prostostoječa hiša (objekt H)

Sklop 3:

- niz vezanih hiš (objekti E, F, G)
- niz vezanih hiš (objekti I, J, K)

Sklop 4:

- enonadstropni objekt namenjen javnemu programu s pritličnim delom pod vaškim trgov (objekt S),
- enonadstropni tržnični objekt namenjen javnemu programu z dvema stanovanjskima enotama v nadstropju, v kleti objekta je urejeno parkiranje (objekt P)
- niz robnih terasnih stanovanjskih hiš (objekt R)

Sklop 5:

- dvonadstropni večnamenski centralni objekt namenjen javnemu programu (objekt D)

Sklop 1, objekt A: Niz vrstnih večstanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik pod kotom 158°
Osnovna tlorisna velikost: osna dolžina: 61 m, širina: 9 m
Višina: K+P+1+M,
višina v kapu 9,20 nad koto pritličja 0.00
Kota pritličja: + 211,00
Zazidana površina: 631,00 m²
Bruto površina nad terenom: 1621,15 m²

Sklop 1, objekt B: Terasne vrstne stanovanjske hiše
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: dolžina: 36 m, širina: P=11 m, N=7,4 m
Višina: P+1,
višina v kapu 6,00 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +207.75
Zazidana površina: 420,27 m²

Bruto površina nad terenom: 611,37 m²

Sklop 1. objekt C: 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,
 višina v kapu 6,00 nad koto pritličja 0,00
 Kota pritličja: +207.75
 Zazidana površina: 420,27 m²
 Bruto površina nad terenom: 611,37 m²

Sklop 2. objekt H1: Stanovanjska enota trojčka
 Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
 Osnovna tlorisna velikost: 11,1 X 7,00 m
 Višina: K+P+M
 višina v kapu 6,50 nad koto pritličja 0,00
 Kota pritličja: +207,00
 Zazidana površina: 82,45 m²
 Bruto površina nad terenom: 141,78 m²

Sklop 2. objekt H2: Stanovanjska enota trojčka
 Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
 Osnovna tlorisna velikost: os 12,00 m X 8,2 m
 Višina: K+P+M
 višina v kapu 6,50 nad koto pritličja 0,00
 Kota pritličja: +207,00
 Zazidana površina: 103,09 m²
 Bruto površina nad terenom: 179,54 m²

Sklop 2. objekt H3: Stanovanjska enota trojčka
 Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
 Osnovna tlorisna velikost: os 11,45 m x 7,00 m
 Višina: K+P+M
 višina v kapu 6,50 nad koto pritličja 0,00
 Kota pritličja: +207.00
 Zazidana površina: 94,40 m²
 Bruto površina nad terenom: 143,23 m²

Sklop 2, objekt O1: Stanovanjska enota dvojčka
 Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
 Osnovna tlorisna velikost: 8.60 m x 8,95 m
 Višina: K+P+M
 višina v kapu 6,50 nad koto pritličja 0,00
 Kota pritličja: +205,00
 Zazidana površina: 79,35 m²
 Bruto površina nad terenom: 142,08 m²

Sklop 2, objekt O2: Stanovanjska enota dvojčka
 Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik

Osnovna tlorisna velikost: 8.60 m x 9.90 m
Višina: K+P+M
višina v kapu 6,50 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +203.50
Zazidana površina: 82,49 m²
Bruto površina nad terenom: 133,80 m²

Sklop 2. objekt M1: Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 7,00 m x os 15,5 m
Višina: K+P+M
višina v kapu 7,00 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +205,00
Zazidana površina: 109,78 m²
Bruto površina nad terenom: 190,23 m²

Sklop 2. 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
višina v kapu 7,00 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +204,50
Zazidana površina: 114,42 m²
Bruto površina nad terenom: 169,28 m²

Sklop 2. objekt N1: Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 9,00 m x os 10,00 m
Višina: K+P+M.
višina v kapu 7,00 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +204.00
Zazidana površina: 93,26 m²
Bruto površina nad terenom: 149,75 m²

Sklop 2. objekt N2: Stanovanjska enota dvojčka
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 8,6 m x os 11,20 m
Višina: K+P+M.
višina v kapu 7,00 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +203.50
Zazidana površina: 101,67 m²
Bruto površina nad terenom: 167,31 m²

Sklop 2. objekt L: Prostostoječa enostanovanjska hiša
Osnovna tlorisna oblika: zalomljen pravokotnik (črka L)
Osnovna tlorisna velikost: 6,60 m x os 19 m
Višina: K+P+M.
višina v kapu 7,00 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +205,50
Zazidana površina: 181,05 m²
Bruto površina nad terenom: 230,56 m²

Sklop 3, objekt E: Niz vezanih stanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika: porezan pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: osna dolžina:25,00 m, širina: 6,30 m
Višina: K2+K1+P+M
višina v kapu 5,52 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +207.20
Zazidana površina: 203,40 m²
Bruto površina nad terenom: 333,56 m²

Sklop 3, 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
višina v kapu 5,52 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +207.20
Zazidana površina: 261,00 m²
Bruto površina nad terenom: 387,52 m²

Sklop 3, 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
višina v kapu 5,52 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +207.20
Zazidana površina: 211,70 m²
Bruto površina nad terenom: 348,28 m²

Sklop 3, 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 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +203.70
Zazidana površina: 131,00 m²
Bruto površina nad terenom: 210,90 m²

Sklop 3, objekt J: Niz vezanih stanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 25,00 x 6,90 m
Višina: K+P+M,
višina v kapu 5,33 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +203.70
Zazidana površina: 193,60 m²
Bruto površina nad terenom: 310,40 m²

Sklop 3, objekt K: Niz vezanih stanovanjskih hiš
Osnovna tlorisna oblika: pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 25,00 x 6,90 m
Višina: K+P+M,
višina v kapu 5,33 nad koto pritličja 0,00

Kota pritličja: +203.70
Zazidana površina: 193,60 m²
Bruto površina nad terenom: 310,40 m²

Sklop 4. objekt P: Enonadstropni tržnični objekt
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
višina v kapu 6,60 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +202.70
Zazidana površina: 323,88 m²
Bruto površina nad terenom: 353,00 m²

Sklop 4. objekt S: Enonadstropni objekt
Osnovna tlorisna oblika: porezan pravokotnik
Osnovna tlorisna velikost: 32,00 m x 23,80 m
Višina: P+1
višina v kapu 8,00 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +199,00
Zazidana površina: 598,47 m²
Bruto površina nad terenom: 764,24 m²

Sklop 4. objekt R: Niz robnih terasnih stanovanjskih hiš (objekt R)
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
višina v kapu 5,90 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +199,00
Zazidana površina: 485,79 m²
Bruto površina nad terenom: 740,42 m²

Sklop 5. objekt D: Večnamenski javni objekt
Osnovna tlorisna oblika: dva pravokotnika (črka L)+ servisni objekt trikotne
oblike
Osnovna tlorisna velikost: os 80,00 m x 30,00 m
Višina: P+2
višina v kapu 13,00 nad koto pritličja 0,00
Kota pritličja: +199,00
Zazidana površina: 3250,40 m²
Bruto površina nad terenom: 4215,50 m²

PREGLEDNA TABELA POVRŠIN IN PROSTORNIN PO POSAMEZNIH CONAH:

	zazidana	nad terenom			
		pod terenom			
	površina	površina	prostornina	površina	prostornina
OBJEKT A	631,00	1125,29	3375,87	1621,15	5349,00
OBJEKT B	420,27	412,5	11936,80	611,37	2016,00
OBJEKT C	420,27	412,5	11936,80	611,37	2016,00
OBJEKT H1	82,45	80,7	218,00	141,78	497,00
OBJEKT H2	103,09	90,6	245,00	179,54	630,00
OBJEKT H3	94,40	75,7	204,00	143,23	500,50
OBJEKT O1	79,35	71,5	193,00	142,08	440,00
OBJEKT O2	82,49	64,5	174,00	133,80	415,00
OBJEKT M1	109,78	95,0	266,00	190,23	665,00
OBJEKT M2	114,42	78,3	211,00	169,28	591,00
OBJEKT N1	93,26	76,8	208,00	149,75	480,00
OBJEKT N2	101,67	87,2	235,00	167,31	534,00
OBJEKT L	181,05	232,0	626,00	230,56	739,00
OBJEKT E	203,40	1082,6	3570,60	333,56	1069,00
OBJEKT F	261,00	588,6	1940,40	387,52	1238,00
OBJEKT G	211,70	595,6	1963,50	348,28	1114,00
OBJEKT I	131,00	556,8	1503,90	210,90	654,00
OBJEKT J	193,60	828,0	2235,60	310,40	961,00
OBJEKT K	193,60	535,0	1444,50	310,40	961,00
OBJEKT P	323,88	787,5	2754,50	353,00	1235,00
OBJEKT S	436,47	162,0	648,00	764,24	3056,00
OBJEKT R	485,79	549,0	1921,50	740,42	2368,00
OBJEKT D	3250,40	1215,0	4860,00	4215,50	10124,00
SKUPAJ	8204,34 m2	9640,69 m2	52671,97 m3	12465,67 m2	37652,50 m3

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Oblikovanje objektov in izbor materialov izhaja iz razumevanja logike nastanka in bistva uporabe avtohtonih arhitekturnih elementov. Zasnova stavbnih mas in odprtega prostora poudarja in na izviren ter sodoben način nadgrajuje arhetipe lokalne arhitekture.

Oblikovanje ne kopira dopadljivih romantičnih oblik tradicionalne gradnje ampak izumlja logično, svežo in samosvojo arhitekturno govorico, ki se jasno zoperstavlja potratni uporabi materialov in oblik ter kljubuje trenutnim modnim smernicam.

Številni arhitekturni elementi iz bogate zapuščine arhitektonske in urbanistične tradicije lokalnega graditeljstva tako Vipavske doline kot Krasa zaživijo na novo v izvirni in sodobni uporabi in obliki.

Oblikovanje gradi na lastnostih materialov in poudarjanju njihove poetične razsežnosti.

Arhitektura je razbremenjena vsega nepotrebnega in olupljena do svojih temeljev. Človeka nagovarja s preprostim tektonski jezikom in skrbnim izborom materialov. Je sodobna in arhaična hkrati.

Oblikovanje vsakega objekta znotraj celote je specifično. Ni oblikovalsko določenih detajlov. Pomembno je izoblikovanje identitet skupnih območij znotraj zaselka, ki skupaj ustvarjajo uravnoteženo in skladno celoto.

Strehe so različnih tipov (dvokapnice, enokapnice, ravne, poševne z blagim naklonom) in krite z različnimi materiali (korci, kamen, les, prod, kovina). Ponekod so strehe 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 odprine so lahko različnih oblik in velikosti.

Balkonske ograje so različnih oblik in iz različnih materialov.

Dimniške kape so različnih oblik in iz različnih materialov.

Ograjni, podporni in mejni zidovi so različnih oblik in dimenzij.

Kapacitete območja

- površina območja OPPN	19 509.00 m ²
- bruto etažna površina nad nivojem terena:	12465,67 m ²
- zazidana površina:	8366,34 m ²
- Število stanovanjskih enot:	52
- Faktor zazidanosti gradbene parcele FZ	0,43
- Faktor izrabe gradbene parcele FI	0,64

2.6. ETAPNOST

Predvidene posege se lahko izvede v eni etapi ali v ločenih etapah:

- 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

Posamezne etape niso časovno soodvisne razen pogoja, da se vse pripadajoče komunalne ureditve izvedejo sočasno. Posamezne objekte znotraj etap je mogoče graditi ločeno.

3. PROMET

Vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim ali asfaltnim tlakovanjem.

Minimalni radij vozišč na javnih ulicah je 6,00 m, minimalni radij uvozov pa je 4,00 metre.

Glavni dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Prometna ureditev je razvidna v kartografskem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta - Prometna situacija (list 3.5.)

3.1. POVRŠINE ZA MOTORNI PROMET

Prometno se območje naveže preko novega priključka na kategorizirano lokalno cesto LC 001 120 Dolenje - Planina s parc. št. 2161/2 k.o. Planina. Predvidena je rekonstrukcija le te od križišča javne poti JP 502 141 Tevče - Vrtovče do križišča ceste s potjo JP 502 161 pot v Štrancarje.

Ostale prometne površine v naselju se urejajo skladni z načrtom prometne ureditve list št., ki je sestavni del kartografskega dela OPPN. Po robu območja poteka pot 1220/30 k.o. Planina, ki sedaj služi kot dostopna pot do parcele 1220/3 k.o. Planina v širini 3,00 do 3,40 m. Predvidena je prestavitev le te proti zahodu, pri čemer ostane dostop do parcele 1220/3 k.o. Planina na skrajnem jugovzhodnem vogalu. Cesta skozi zaselek mora omogočati dostop do parcele v času gradnje in tudi po končanju gradnje.

3.2. POVRŠINE ZA MIRUJOČI PROMET

Število parkirnih mest je določeno na podlagi naslednjih izhodišč:

- 1 parkirno mesto na 4 sedeže v gostinskih lokalih
- 1 parkirno mesto na 2 ležišči v nastanitvah
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže večnamenskih dvoran
- 2 parkirni mesti za posamezno hišo v nizu

- 2 parkirni mesti za stanovanje
- dodatnih 20 parkirnih mest za potrebe medicinsko rehabilitacijskega programa znotraj centralnega objekta
- dodatnih 10 parkirnih mest za potrebe ekološke tržnice

Mirujoči promet v območju je organiziran:

- V štirih podzemnih garažah je za potrebe stanovalcev in obiskovalcev urejenih 178 parkirnih mest, od tega 6 parkirnih mest za invalide.
- Na zunanjih površinah je na sedmih parkiriščih urejeno še 32 parkirnih mest od tega 6 za invalide.

Skupno je za stanovalce in obiskovalce urejenih 210 parkirnih mest, 12 za invalide kar predstavlja 5,7% parkirnih mest.

3.3. PEŠ PROMET

Razen površin za mirujoči promet so vse površine znotraj naselja namenjene izključno pešcem. Na glavnih cestah znotraj zaselka so urejeni dvostranski in enostranski hodniki za pešce.

Vse površine namenjene pešcem so utrjene z ustreznim tlakom oziroma asfaltirane.

3.4. INTERVENCIJA

Znotraj zaselka je omogočena intervencijska pot. Pot poteka po glavni dovozni cesti in omogoča dostop do objektov. Intervencijske poti izven vozišč bodo urejene kot poti za pešce ali peš cone.

Požarna zaščita predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov, Dovod vode naj zagotavlja vsaj 15 l/s vode. Dodatno je količina vode zagotovljena preko zbiralnika meteornih vod s streh, ki vsebuje 300 m³ vode.

Ureditev intervencijskih poti je razvidna iz kartografskega dela načrta na listu 3.5.

3.5. IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA

Gradnja objektov, ureditvenih zelenih in tlakovanih površin in površin za mirujoči promet je skozi naselje predvidena po različnih platojih, prilagojenih obstoječemu terenu.

Višinske kote terena in vhodov v objekte so razvidne iz kartografskega dela OPPN list 3.3.

4. KOMUNALNA UREDITEV

4.1. SPLOŠNO

Sestavni del meril in pogojev za komunalno on energetska urejanje je Situacija komunalne ureditve (list 3.6.).

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. Pri tem je posebno pozornost nameniti zadostnim in ustreznim odmikom od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- V primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- Gradnja komunalne opreme in objektov mora potekati usklajeno;
- Dopustne so delne in začasne ureditve ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih je možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- Pred izdajo gradbenega dovoljenja posameznih objektov znotraj obravnavanega območja morajo investitorji oziroma upravljavci komunalnih vodov za vse komunalne vode; ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet; cestno telo ali zračni prostor ceste, na podlagi tretjega odstavka 2. čl. Zakona o javnih cestah pridobiti služnostne pravice na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, ki jo pripravi Občina Ajdovščina.

4.2. KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Obstoječe stanje

Območje ni poseljeno in zato ni opremljeno z javno kanalizacijo.

Obstoječe meteorne kanalizacije na območju ni. Odvodnja meteorne vode poteka površinsko.

Predvidena ureditev

- Na območju urejanja ni obstoječe kanalizacije, zato bo potrebno vse odpadne vode po ustreznem predhodnem čiščenju zadrževati oz. ponikati. Nova kanalizacija zazidalnega kompleksa Planina je zasnovana v ločenem sistemu, kar pomeni da so bodo ločeno zbirale komunalna odpadna voda iz objektov, meteorna voda iz strešnih površin objektov ter meteorna voda iz utrjenih povoznih in parkirnih površin. Vse tri kanalizacije so predvidene v cestnem telesu, potek je po celotni trasi vzporeden z prespisanimi odmiki od ostalih komunalnih vodov. Potek predvidenih tras kanalizacije je razviden iz priloženih risb.
- **Komunalno odpadno vodo** je potrebno pred ponikanjem ustrezno prečistiti na biološki čistilni napravi. V ta namen je predvidena nova biološka čistilna naprava (MBBR) za komunalno odpadno vodo predvidene kapacitete 350 PE. Očiščena komunalna odpadna voda se steka v ponikovalno polje 2.

- **Meteorne vode s strešnih površin** se bodo stekale preko vertikalnih odtočnih žlebov v peskolove ob objektih. Iz peskolovov se bo meteorna voda stekala preko v kanalizacijo v cestnem telesu. Kanalizacija za meteorno vodo iz strešnih površin se steka v rezervoarju preko katerega bo omogočena ponovna uporaba (namaknje,...). V rezervoarju je predviden preliv, preko katerega se odvečna voda steka v ponikanje.
- **Meteorona voda iz utrjenih površin** (cestne, parkirne in pohodne površine) se zbira preko cestnih požiralnikov in linijskih rešetk. Pred ponikanjem je predvidena vgranja koalescenčnega lovilca mineralnih olj z bypassom.

4.3. VODOVODNO OMREŽJE

Obstoječe stanje

Na obravnavanem območju ni vodovoda.

Predvidena ureditev

Vodovodno omrežje se predvidi za faktor 1,5 predvidenega prebivalstva v naselju. Za zagotovitev ustrezne oskrbe s sanitarno in požarno vodo na območju urejanja zaselka Strane se lokalno zamenja ali zgradi naslednje vodovode in pripadajoče objekte:

- Rekonstrukcija oskrbovalnega vodovoda PE90 od obstoječega vodohrana Boršt do zaselka Štrancarji, cevovod iz duktilne litine DN100 v dolžini cca. 560m;
- Razširitev obstoječega vodohrana Boršt južno od naselja Štrancarji z obstoječih 50 m³ na 200 m³ akumulacije;
- Novogradnja oskrbovalnega vodovoda od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane do zaselka Štrancarji, cevovod iz duktilne litine DN100 dolžine cca.520m;
- Izgradnja vodovodnega cevovoda za oskrbo naselja s sanitarno in požarno vodo s priključkom za morebitno kasnejšo širitev
- Izgradnja vodovodnih priključkov in oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami z možnostjo nadgradnje za daljinsko;
- Izgradnja zunanjega hidrantnega sistema;

Predvideno naselje predstavlja za obstoječ javni vodovod naslednjo obremenitev:

Vrsta porabnika	Št. porabnikov	Normna poraba	Skupna poraba
stan. naselje	500 preb.	120 lit/preb/dan	60.000 lit/dan
Sanitarna voda		$q_1=60.000 \text{ lit/dan}=60 \text{ m}^3/\text{dan}$	
Požar: 10 lit/s za čas 2 ur		$q_2=72 \text{ m}^3/\text{dan}$	

Potrebna izdatnost napajalnega vira:

$$q_{\max}=(q_1 * k_1 * k_2+q_2) * k_4 = 186 \text{ m}^3/\text{dan} = 2,15 \text{ lit/s}$$

4.4. DALJINSKO OGREVANJE

Za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode je v zaselku Strane predvidena izgradnja manjšega omrežja daljinskega ogrevanja. Kot vir toplotne energije je predvidena skupna kotlovnica na biomaso, v katero se vgradijo kotli za pripravo ogrevalnega medija. Kot gorivo se uporabijo lesni sekanci, ki se kot standarizirano gorivo lahko pridobiva iz okoliških lesnopridelovalnih obratov ali na trgu. Kotli na sekance omogočajo avtomatsko delovanje z elektronskimi kontrolnimi sistemi in so okolju prijazni.

Za potrebe skladiščenja goriva je v sklopu kotlovnice predviden zalogovnik sekancev prostornine cca. 200 m³.

Iz kotlovnice se po naselju razveja mreža podzemnega cevovoda za napajanje objektov z ogrevalnim medijem (110 °C). Vročevodno omrežje se izvede kot dvocevni sistem z dovodnim in povratnim cevovodom. Cevovod je predviden iz predizoliranih jeklenih cevi SIST EN 253 za vgradnjo v zemljo. Sistem daljinskega ogrevanja napaja toplotne postaje v posameznih objektih, ki se opremijo z merilnimi garniturami za merjenje toplote, ki se potroši za pripravo tople sanitarne vode in ogrevanje individualnih stanovanjskih enot.

Opis sistema:

- Neto površina ogrevanih površin:	11.724,50 m ²
- Toplotna moč :	800 kW
- Toplotni odjem:	1.750.000 kWh
- Letna poraba lesnih sekancev:	1.440 m ³

4.4. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Obstoječe stanje

Na obravnavanem območju ni elektroenergetskega omrežja.

Predvidena ureditev

SN OMREŽJE (20 kV)

Glede na prejete smernice s strani Elektro Primorska d.d., je potrebno izvesti montažo 20 kV ločilnika na zadnjem SN drogu pred obstoječo transformatorsko postajo TP-ŠTRANCARJI 2. Na predvideni ločilnik tipa RAL V 24-500 se priključi novopredvideni 20 kV napajalni kablovod tip XHE 49-A 3x1x150/25 mm² za napajanje nove TP-STRANE.

Napajalni 20kV kablovod bo položen v SN kabelsko kanalizacijo, ki bo izvedena s tremi stigmafleks cevmi 3x \square 110 mm in bo potekala od predvidenega 20 kV ločilnika do nove transformatorske postaje TP-STRANE (predvideni zaselek Strane). Na mestih kjer se kabelska kanalizacija lomi se predvidi izgradnja kabelskih jaškov dimenzije 1,5x1,5x1,6 m globine, na ravnih razdaljah (približno vsakih 60-80 m) pa se predvidi izgradnja vmesnih kabelskih jaškov dimenzije 1,0x1,5x1,0 m globine. Na predvidenem odcepu za morebitno kasnejše novo naselje se predvidi izvedba kabelskega jaška dimenzije 1,5x1,5x1,6 m. Iz tega jaška je potrebno preko ceste položiti šest stigmafleks cevi 6x \square 110 mm do parcele kasnejšega naselja. Cevi je potrebno na konceh zatesniti proti vdoru vode in blata. V omenjenem odcepnem jašku se pusti zanko kabla XHE 49-A 3x1x150/25 mm (rezerva v dolžini kabla) za kasnejše vzankanje nove TP (izvedba spojke v kabelskem jašku). Vsi kabelski jaški bodo opremljeni z LTŽ pokrovi 60x60 cm za težki promet in napisom "ELEKTRIKA". Jaški dimenzije 1,5x1,5x1,6 m bodo opremljeni z dvojnimi pokrovi 2x LTŽ, jaški dimenzije 1,0x1,5x1,0 m pa z enojnim pokrovom 1x LTŽ.

TRANSFORMATORSKA POSTAJA

Za potrebe napajanja zazidalnega kompleksa Strane je potrebno zgraditi novo:

TP-STRANE

20/0,4 kV

max 1x1000 kVA

tip: IMP-2, ki bo locirana na začetku zazidalnega kompleksa ob prakirišču na vhodni strani. Na 20 kV strani bo TP opremljena z vodno celico za priklop na 20 kV omrežje (preko ločilnika na drogu) 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.

NN OMREŽJE

Predvidi se izgradnja NN kabelskega omrežja za potrebe napajanja merilno priključnih omar – PMO posameznih objektov. Posamezna stanovanja se bodo napajala iz PMO, ki bodo locirana v bližini vhodov. Vse PMO omare bodo napajane iz nove TP-STRANE in bodo med sabo povezane po sistemu šivanja. Vse PMO omare bodo opremljene z elektronskimi števci električne energije in tarifnimi odklopniki. V vsaki PMO se predvidi tudi števec električne energije za skupno rabo. Za potrebe NN razvoda se bo v pločniku okoli objektov zgradila NN kabelska kanalizacija s cevjo stigmafleks \square 110 mm. Na mestih kjer se kabelska kanalizacija lomi in na mestih kjer je predviden odcep do posamezne PMO se predvidi izvedba kabelskega jaška dimenzije 1,0x1,0x1,0 m z LTŽ pokrovom za lahki promet in napisom "ELEKTRIKA".

4.5. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Obstoječe stanje

Na obravnavanem območju ni telekomunikacijskih vodov.

Predvidena ureditev

Glede na prejete smernice s strani Telekom Slovenije d.d. je za potrebe telefonskega omrežja potrebno izvesti kabelsko kanalizacijo s cevjo PVC 2x \square 110 mm od obstoječe stanovanjske hiše "Planina 8" (Štrancarji), kjer se izvede navezava na obstoječe TK omrežje v TK spojki, do predvidene nove telefonske centrale v bližini nove transformatorske postaje 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. Na spojki pri stanovanjski hiši "Planina 8" je potrebno izvesti kabelski jašek dimenzije \square 1000 mm. Tak jašek se predvidi še pri predvidenem odcepu za morebitno kasnejše novo naselje. Iz tega jaška je potrebno preko ceste položiti štiri PVC cevi 4x \square 110 mm do parcele kasnejšega naselja. Cevi je potrebno na konceh zatesniti proti vdoru vode in blata. Na celotni trasi TK kabelske kanalizacije se na vsakih 100 m predvidi izgradnja vmesnih kabelskih jaškov dimenzije \square 600 mm. Pri uvozu na predvideni zazidalni kompleks ter na mestih kjer se kabelska kanalizacija lomi in pred predvideno TK centralo se izvedejo kabelski jaški dimenzije 1,5x1,5x1,5 m, tako da se v njih lahko zaključi TK kabelska kanalizacija iz smeri Štrancarji in kabelska kanalizacija v naselju Strane. Od kabelskega jaška pred TK centralo do prostora TK centrale se predvidi položitev štirih PVC cevi 4x \square 110 mm. Razvod po predvidenem naselju se izvede s cevjo PVC 1x \square 110 mm z glavnimi vmesnimi jaški dimenzije \square 1000 mm. Pred vsako posamezno TKO omarico (na fasadi posameznega stanovanjskega bloka) se izvede pomožni jašek dimenzije \square 400 mm, ki bo s posamezno TKO omarico in glavnim vmesnim jaškom povezan s cevjo stigmaflex 2x \square 50 mm. Kabelski jaški, ki bodo izvedeni v cestišču bodo opremljeni s porkvom LTŽ 60x60 cm za težki promet ostali jaški s porkvom za lahki promet ter napisom "TELEFON". V priključnih TKO omaricah se zaključijo telefonske instalacije iz vsake stanovanjske enote v posameznem objektu.

4.6. CATV OMREŽJE

Za potrebe TV razvoda je predvidena izvedba TV kabelske kanalizacije s cevjo stigmaflex 1x \varnothing 110 mm ob kabelski kanalizaciji TK razvoda. TV kabelska kanalizacija bo speljana preko predvidenih TK jaškov. Od posameznega TK jaška

do posamezne TV omarice na fasadi je predvidena kabelska cev stigmaflex 1 x \varnothing 110 mm. V priključnih TV omaricah se zaključijo TV instalacije iz vsake stanovanjske enote v posameznem objektu.

4.7. JAVNA RAZSVETLJAVA

Predvidi se izvedba javne razsvetljave primarnih in sekundarnih ulic. Javna razsvetljava se bo prižigala in napajala iz JR polja v novi TP-STRANE. Lokacije in tip svetilk bodo usklajeni z ostalimi infrastrukturnimi objekti. Za primarne ulice so predvideni kandelabri višine 5 do 8 m, ki so dimenzionirani za pritisk vetra $p=1100 \text{ N/m}^2$, kar odgovarja hitrosti vetra 153 km/h. Temelji stebrov bodo tipski, betonirani na samem mestu z betonom MB30 in opremljeni z ustrezno armaturo (vsadni ali sidrni tip). Za sekundarne ulice so predvideni dekorativni svetlobni stebrički višine 1 m. JR svetilke bodo med sabo povezane po sistemu šivanja. Za izvedbo JR primarne ulice se predvidi izgradnja kabelske kanalizacije s cevjo stigmaflex 1x \square 63 mm, za izvedbo JR sekundarnih ulic pa kabelska kanalizacija s cevjo stigmaflex 1x \square 40 mm.

5. VAROVANJE NARAVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA

5.1. KULTURNA DEDIŠČINA

V območju ni kulturne dediščine.

5.2. NARAVNA DEDIŠČINA

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Pri načrtovanju razsvetljave na območju OPPN je potrebno upoštevati Uredbo 0 mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. list RS št. 81/07)

5.3. VARSTVO ZRAKA

Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno in prisilno, pri čemer je potrebno zagotoviti odvod dimnih plinov na strehe ali terase objektov. V času gradnje je potrebno preprečiti prašenje z vlaženjem sipkih materialov in nezaščitenih površin ter preprečiti raznos materiala po gradbišču.

5.4. VARSTVO VODA IN PODTALJA

Na območju urejanja ni obstoječe kanalizacije, zato bo potrebno vse odpadne vode po ustreznem predhodnem čiščenju zadrževati oz. ponikati. Nova kanalizacija zazidalnega kompleksa Planina je zasnovana v ločenem sistemu, kar pomeni da so bodo ločeno zbirale komunalna odpadna voda iz objektov, meteorna voda iz strešnih površin objektov ter meteorna voda iz utrjenih povoznih in parkirnih površin. Vse tri kanalizacije so predvidene v cestnem telesu, potek je po celotni trasi vzporeden z predpisanimi odmiki od ostalih komunalnih vodov. Potek predvidenih tras kanalizacije je razviden iz priloženih risb.

5.5. VARSTVO PRIED HRUPOM

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

V času gradnje je treba upoštevati naslednje 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 potrebno časovno omejitev na 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.

5.6. ODSTRANJEVANJE ODPADKOV

V okviru zunanje ureditve se ob površinah za mirujoči promet, na vzhodni in zahodni strani območja uredi zbirna mesta za odpadke; ki morajo biti izdelana v skladu smernicami KSD d.o.o. iz Ajdovščine.

5.7. VARSTVO PRIED POŽAROM

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
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje

Do vseh načrtovanih objektov je potrebno zagotoviti dostop intervencijskih vozil, skladno z določili SIST DIN 14090. Intervencijske poti izven vozišč naj bodo urejene kot poti za pešce ali peš cone, utrjene na osni pritisk 5 t.

Znotraj zaselka je urejena intervencijska pot, ki poteka delno po vozišču, delno po peš površinah.

Prometni priključek na javno cestno omrežje za intervencijska vozila je načrtovan preko prometnega priključka za predvideno stanovanjsko naselje.

Za potrebe oskrbe območja s sanitarno in požarno vodo se izvede zankast sistem cevovodov dimenzij DN 100. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s

Zunanje stene in strehe stavb morajo biti projektirane tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določena s predpisi o požarni varnosti objektov.

Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi norajo biti upoštevani tako gradbeni materiali oz. gradbeni proizvodi, ki se težko vžgejo, v primeru vžiga oddajajo nizke količine toplote in dima ter omejujejo hitro širjenje požara po površini.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo uporabnikom hitro in varno zapustitev stavbe.

V skladu s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah, mora biti v projektni dokumentaciji PGD izdelana zasnova požarne varnosti z izpolnjenim izkazom požarne varnosti, iz katere mora biti razvidno, kateri so načrtovani ukrepi požarne varnosti. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, ali so ukrepi požarne varnosti načrtovani na podlagi 7. ali 8. člena Pravilnika o požarni varnosti (Ur. I. RS št 31/04).

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz kartografskega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta Situacija prometne ureditve (list 3.5.).

6. PODATKI O ZAKOLIČBI IN PARCELECIJI

6.1. SEZNAM KOORDINAT

Mejne točke parcel in objektov so opredeljene po Gauss - Kruegerjevem koordinatnem sistemu. Vir podatkov je digitalni Elaborat geodetske izmere, ki ga je izdelal Žolnir d.o.o. iz Šempetra pri Gorici.

Elementi parcelacije in zakoličbe so razvidni iz kartografskega dela občinskega podrobnega načrta, Predlog parcelacije in regulacijski elementi (list 2.3.)

6.2. SEZNAM PARCEL

OPPN zavzema 19 509 m² in se deli na naslednje parcele:

1220/5	k.o. Planina	730 m ²
1220/6	k.o. Planina	9384 m ²
1220/10	k.o. Planina	7450 m ²
1220/11	k.o. Planina	1275 m ²
<u>1220/30</u>	<u>k.o. Planina</u>	<u>670 m²</u>
Skupaj		19509 m ²

V obsegu predvidenih parcel so dopustna odstopanja površin zemljišč v javni in zasebni lasti, gradbenih parcel in zakoličbenih točk, skladno z uskladitvami parcelnih mej in toierancami horizontalnih gabaritov objektov. Znotraj gradbenih parcel in zemljišč v javni in zasebni lasti je po izgradnji naselja ali dela naselja možna podrobnejša parcelacija.

Javno dobro

V območju javnega dobra so javnemu dobru namenjene ceste, del parkirnih površin na jugovzhodni, južni in jugozahodni strani območja, pešpoti v naselju, zgornji trg s kalom in pripadajočo ureditvijo, otroški igrišči in ureditev javnih zelenih površin.

Potrebno zagotoviti neoviran dostop na parcelo 1220/3 k.o. Planina v najmanj enaki širini kot je obstoječ.

7. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

Dopustno je odstopanje od predpisanih maksimalnih višin gabaritov objektov nad koto terena do + 1,00 m. Navzdol je dopustno odstopanje lahko večje.

Tlorisna dimenzijska toleranca je +- 1,00 m tako, da so ohranjene regulacijske linije in točke zakoličbe prikazane v kartografskem delu OPPN (list 2.3.)

Odstopanja od višinske regulacije terena so lahko do +-0,50 m. Znotraj sklopa 2, kjer so predvidene prostostoječe stanovanjske hiše (objekti H1, H2, H3, O1, O2, N1, N2, M1, M2, L) je dovoljeno odstopanje od višinske regulacije do +- 1,00 m.

Število stanovanj ne sme biti večje od 15% od predvidenih 52. Dopustna je sprememba stanovanjskih hiš v apartmaje.

Preseganje brutto etažne površine nad nivojem terena so lahko +- 10%.

Predpisane brutto etažne površine in njihove tolerance ne vključujejo površin odprtih in polodprtih stanovanjskih površin (balkonov, lož, teras, ipd.)

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodod objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Dopustna je korekcija trase dovozne ceste znotraj zaselka in njene navezave na obstoječo javno cesto Dolenje-Štrancarji zaradi zagotavljanja ustrežnejšega in varnejšega uvoza ter zagotavljanju čimmanjšega posega v območje parcele 1220/16.

Dopustna so odstopanja skladno z uskladitvami parcelnih mej in s tolerancami horizontalnih gabaritov objektov. Dopustno je odstopanje pri zagotavljanju dodatnih površin znotraj zaselka namenjenih javnemu dobremu.

Prav tako je dopustna sprememba lokacije transformatorske postaje in telefonske centrale.

Največ dve enoti izmed štirih stanovanjskih terasnih vrstnih hiš sta lahko deloma nadzidani v smislu izvedbe terase oziroma mansarde. Maksimalni gabarit znaša P+1+M.

Dopustna je izvedba dimnika iz centralne kurilnice in prezračevalnega jaška. Dimnik lahko presega višinski gabarit objekta A. Dopustno je kompozicijsko in konstrukcijsko naslanjanje na objekt A. Vmesni prostor lahko služi za izvedbo balkonov, lož oziroma teras.

Kleti se lahko tudi ne izvedejo oziroma se izvedejo samo deloma.

Zaradi vokalne pozicije in posebnega pomena objekta L, ki vpenja zaselek v širši prostor, je njegovo dopustno odstopanje posebej definirano: v smeri juga in zahoda je dopustna izvedba maksimalnega tlorisnega gabarita do same parcelne meje. Dopustno je tudi odstopanje od predpisane brutto etažne površine do +- 40%.

Znotraj zaselka so znotraj posameznih objektov možne dopolnitve (spremembe) stanovanjskega programa s poslovnim programom (dela na domu, prodajalna domače obrti, frizerski salon itd.).

Dopustna je izgradnja delov objektov (gank, balkon, terasa, nadstrešek, vhodna veža, stopnišče, terasa, prezračevalni jašek, ograje, zidovi).

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 regulacijsko linijo in ne posegajo v območje cest oziroma.

Dopustna 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).

II. KARTOGRAFSKI DEL OPPN

KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA OPPN

1. NAČRT NAMENSKE RABE PROSTORA.

1.1.	Izsek kartografskega dela plana občine Ajdovščina	M 1:5000
1.2.	Lega prostorske ureditve v širšem območju	M 1:1000
1.3.	Obstoječe stanje	M 1:1000
1.4.	Katastrski načrt	M 1:1000

2. NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA

2.1.	Pregledne situacije	
2.1.1.	Arhitektonsko zazidalna situacija in zasnova odprtega prostora	M 1:250
2.1.2.	Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo 2 kleti	M 1:250
2.1.3.	Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo 1 kleti	M 1:250
2.1.4.	Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo pritličja	M 1:250
2.1.5.	Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo strehe	M 1:250
2.2.	Vplivno območje za določitev strank v postopku	M 1:500
2.3.	Predlog parcelacije in regulacijski elementi	M 1:500

3. USMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1.	Razporeditev javnih in skupnih površin z njihovo funkcionalno zasnovo	M 1:500
3.2.	Zazidalno ureditvena situacija s prikazom krajinske strukture in povezav s sosednjimi objekti	M 1:500
3.3.	Lega objektov na zemljišču	M 1:500
3.4.	Pregledna situacija cest v naselju	M 1:500
3.4.1.	vzdolžni profil ceste 0 v naselju	M 1:500/50
3.4.2.	vzdolžni profil ceste 1 v naselju	M 1:500/50
3.5.	Situacija ceste	M 1:500
3.5.1.	Vzdolžni profil osi 0	M 1:250/25
3.5.2.	Vzdolžni profil osi 1	M 1:250/25

3.6.	Prikaz komunalne ureditve	M 1:500
3.6.1.	Situacija SN in TK kablovoda	M 1:500
3.6.2.	Situacija – predvidena SN, NN, JR in TK kanalizacija	M 1:500
3.6.3.	20kV ločilnik RAL V 24-500	
3.6.4.	Prerez kableske kanalizacije A-A in B-B	
3.6.5.	Situacija oskrbovalnega vodovoda	M 1:2000
3.6.6.	Situacija vodovoda Strane	M 1:500
3.6.7.	Situacija daljinskega ogrevanja	M 1:500
3.6.8.	Situacija kanalizacije	M 1:500
3.7.	Situacija dostopne ceste od P1-P19	M 1:500
3.7a	Situacija dostopne ceste od P19-P40	M 1:500
	3.7.1. vzdolžni profil ceste	M 1:500/100
	3.7.2. vzdolžni profil ceste	M 1:500/100
	3.7.3. karakteristični prečni profil ceste	M 1:50
3.9.	Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave In trajnostno rabo naravnih dobrin	M 1:500

III. PRILOGE OPPN

SEZNAM PRILOG OPPN

1. Lokacijska informacija
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
(na vpogled pri pripravljavcu)
6. Povzetek za javnost

SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG

(na vpogled pri pripravljalcu)

1. Urbanistična zasnova za OPPN za območje zaselka STRANE na Planini (Kreadom d.o.o.)
2. Geomehansko in geološko poročilo o pogojih temeljenja stanovanjsko poslovnih objektov v zaselku Strane na Planini (Geologija d.o.o.)
3. Idejne zasnove arhitekture (Kreadom d.o.o.)
4. Idejne zasnove energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture (Projektiva Gorica d.o.o.)
5. Idejna zasnova prometne ureditve(BO-MO biro d.o.o.)
6. Okoljevarstveno poročilo (Lozej d.o.o.)

III. 2. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA