



OBČINA VIPAVA
OBČINSKA UPRAVA
Glavni trg 15, 5271 Vipava

t. 05 36 43 410
f. 05 36 43 412
obcina@vipava.si
www.vipava.si

Številka: 3503-8/2020-7

Datum: 17. 02. 2025



STANOVANJSKA SOSESKA »NAD VINOGRADI«

Projektna naloga

Projektno nalogo izdelala:

Občina Vipava
Glavni trg 15
5271 Vipava

Odgovorne osebe izdelovalca:

Rajko Bajc, občinski urbanist
Luka Lango, višji svetovalec za okolje in urbanizem
Rok Štefin, svetovalec za okolje, prostor in urbanizem

Vipava, februar 2025

CILJI PROJEKTNE NALOGE

Namen, cilji in pričakovanja projektne naloge

V Občini Vipava se nahaja nemalo nepozidanih stanovanjskih površin, vendar pa večjih območjih namenjenih individualni stanovanjski gradnji ni. Območje nad vasjo Manče je ena izmed izjem. Občina Vipava želi najti investitorja, ki bi pridobil strokovno najprimernejšo rešitev za urejanje območja e note urejanja prostora (EUP) z oznako MA9 ter MA7 ter izdelal OPPN za to območje.

Izhodišča Občine Vipava, na katerih naj temelji predlaga rešitev:

- območje naj ne izključuje naselitve nobene demografske ali socialne skupine;
- objekti in ureditve naj upoštevajo dostopnost za funkcionalno ovirane osebe – celotno območje naj bo načrtovano po načelih univerzalnega načrtovanja, namenjeno naj bo torej vsem ljudem ne glede na morebitno oviranost;
- skladno z usmeritvami EU naj predlagana prostorska zasnova upošteva pravila trajnostnega oblikovanja stanovanjskih naselij, predvidena naj bo trajnostna in ekološka gradnja;
- skladno z trajnostnimi usmeritvami Občine Vipava naj bo poudarjena raba trajnostno mobilnih rešitev z odličnimi povezavami z okoliškimi prostori/predeli;
- predlagana prostorska zasnova naj upošteva naravne danosti – reliefne posebnosti, osončenost, rožo vetrov, geotehnično stanje zemljišča, bližino vinogradov ter omogoča dobre klimatske pogoje za bivanje;
- krajinska zasnova naj bo smiselno zasnovana, večfunkcionalna, namenjena druženju in preživljanju prostega časa – novo stanovanjsko območje naj bo premišljeno vpeto v širši prostorski kontekst, značilnosti in kakovosti krajine in vedutna izpostavljenost naj bodo upoštevane kot eno od meril, ki lahko omogoči dvig bivalne kakovosti;
- predlagana zasnova naj omogoča racionalno izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

Predmet projektne naloge

Predmet projektne naloge je izdelava OPPN-ja za območje pozidave »Nad Vinogradi« nad vasjo Manče, ki je v OPN Vipava opredeljeno kot površine podeželskega naselja.

Rešitev naj s celovito obravnavo prostora predvidi stanovanjsko območje z vsemi potrebnimi programi, ki bo dobro vpeto v vaško tkivo in bo prebivalcem omogočalo kakovostno bivanje na eni lepših lokacij v občini z dobro osončenostjo, lepimi pogledi na Vipavsko dolino in Nanos z možnostjo za rekreacijo v naravi in vsemi prednostmi bližine glavne ceste. Življenje na vaseh se hitro spreminja in temu naj sledi tudi zasnova območja, ki naj se prilagaja novim potrebam prebivalcem ter naj upošteva raznolike potrebe (biološke, psihološke, kreativne, delovne) prebivalcev občine.

Občina Vipava želi pridobiti ne le sveže ideje o načinu pozidave, temveč tudi predloge morebitne programske nadgradnje območja, ki bodo upoštevale in sledile trajnostnim principom zasnove naselja ter omogočale dolgoročno prilagodljivost spreminjanju življenja na vasi.

Območje projektne naloge

Območje projektne naloge obsega podrobne enote urejanja prostora MA9 ter MA7 v velikosti cca 2,3 ha ob lokalni cesti, ki povezuje naselji Manče in Lože. Projektno območje predstavljajo zemljišča s parcelnimi št. 477/6, 477/7 ter 477/9 (vse k.o. Lože).

IZHODIŠČA IN USMERITVE

Značilnosti obravnavanega območja

Lega območja

Manče so vas ob cesti, na vznožju Vipavskih brd. Od leta 2002 je vas samostojna krajevna skupnost. S 140 prebivalci je najmlajša krajevna skupnost v občini Vipava. Skozi vas vodi že stoletja stara povezava med Vipavo, Štanjelom in Trsom.

Zgodovinski razvoj

V Mančah so se ohranile pripovedi, ki govorijo o nastanku vasi. Ime kraja Manče, naj bi izhajalo iz italijanščine, kjer beseda pomeni dar, darilo. V starih časih sta v današnjih Mančah stali le dve hiši: Janežičeva na Jagni in Sortova. Domačiji sta bili zgrajeni na podoben način in morda je celo kamnita portala njunih dvorišč izdelal isti mojster, saj sta bila podobno oblikovana. V tistih časih je bil pri Janežičevih gospodar neki Pankrac, ki se je preživljal s pripreganjem. Nad Mančami je bil namreč hud klanec. Ko so v 17. stoletju na Gočah gradili zvonik je Pankrac dal na razpolago šest parov volov. Zato so mu na Gočah v zahvalo postavili »Pangrc pil«. Pravijo tudi, da je mežnar počakal z zvonenjem dokler ni videl, da gre Pankrac v cerkev. Neka zgodba pravi, da je pastir, ki je gnal ovce na Nanos na križišču konec vasi zašel. V hribu nad Mančami ga je raztrgal medved. Zato so v križišče postavili znamenje, ki je služilo kot kažipot: proti Gočam je obrnjena podoba sv. Andreja, zavetnika Goške župnije, na Štjak gleda sv. Jakob, v Podnanos sv. Vid in proti Gradišču podoba križa. Danes križišča kot je bilo nekdaj ni več, znamenje pa stoji v ovinku konec vasi.



Urbanistične, arhitekturne, krajinsko arhitekturne, naravne značilnosti območja

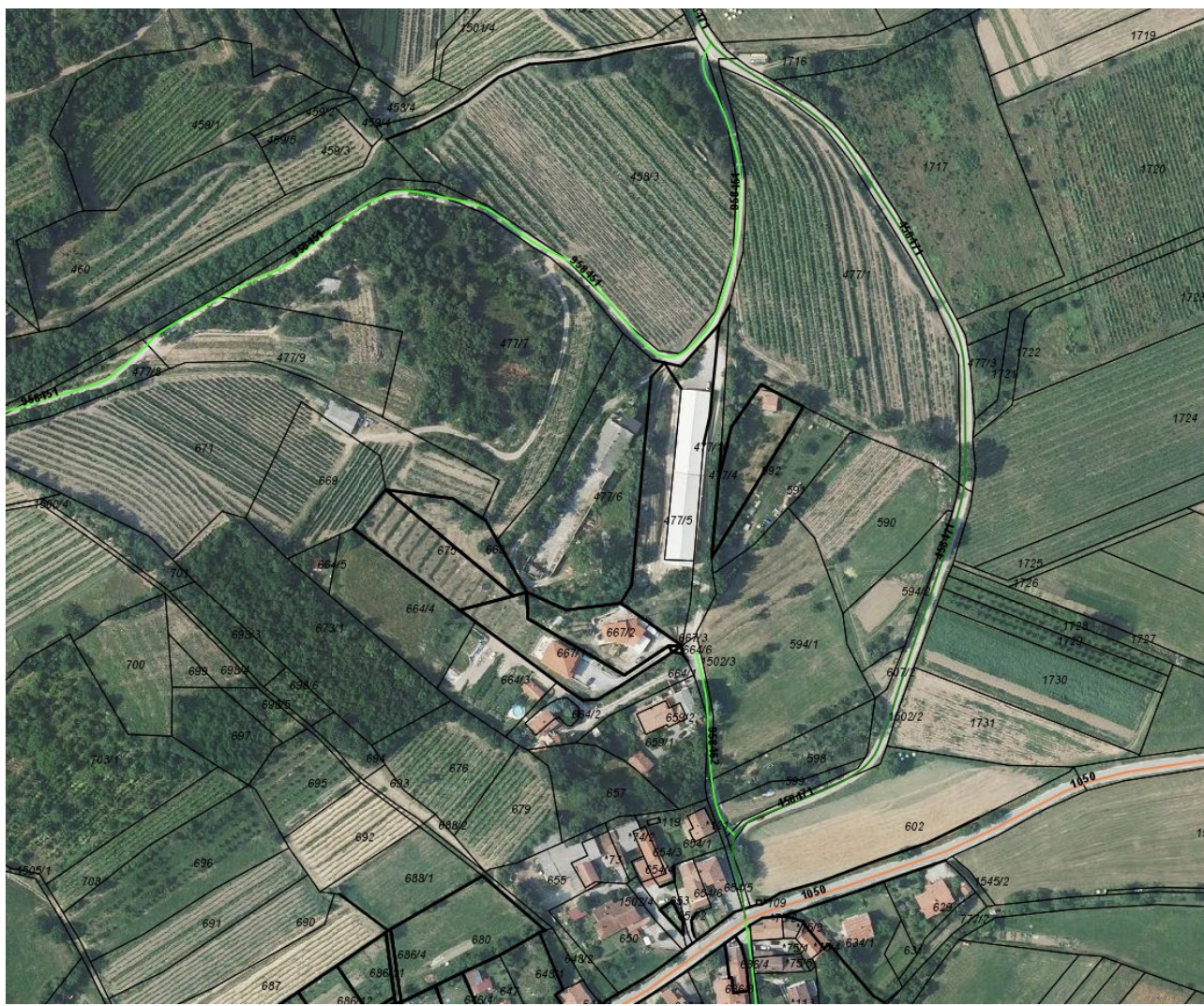
Manče so kraj, ki se je razvil ob cesti, ki povezuje Vipavsko dolino s Štanjelom. Vas sestavljajo trije zaselki: Na Jagni, Furlanov konec in Spodnji konec. Na južnem delu vasi teče Manški potok, ki se združi s potokom Plešivec. Oba se izlivata v potok Močilnik. Prav v ravnini ob tem potoku obdelujejo vaščani svoje njive in travnike, južno, do roba vasi, pa uspeva vinska trta.

Območje se nahaja na severnem delu vasi, kjer se teren počasi dviga v smeri sosednje vasi Goče. Ker je sama lokacija nekoliko dvignjena nad okoliškim terenom, se z območja odpirajo lepi pogledi na celotno dolino z Nanosom v ozadju. Vinogradi omejujejo območje iz zahodne ter severne strani.

Promet

Območje se nahaja zgolj 300 metrov zračne linije od regionalne ceste Štanjel – Manče označena z oranžno barvo. Dostop je mogoč preko krajevne ceste (temno zelena), ki vodi proti kraju Lože, pred vstopom v kraj pa se preko lokalne ceste (svetlo zelena), ki vodi proti Gočam, dvignemo skozi vinograde do območja.

Severni del območja tako omejuje javna pot Manče – Goče, ki je asfaltirana v dolžini 30 m od lokalne ceste. Do Goč je pot makadamska, uporablja se zgolj za lokalni promet oz. kot kolesarska in peš povezava med Mančami in Ložami. Preko območja poteka nekaj poljskih poti, ki vodijo do kmetijskih objektov.

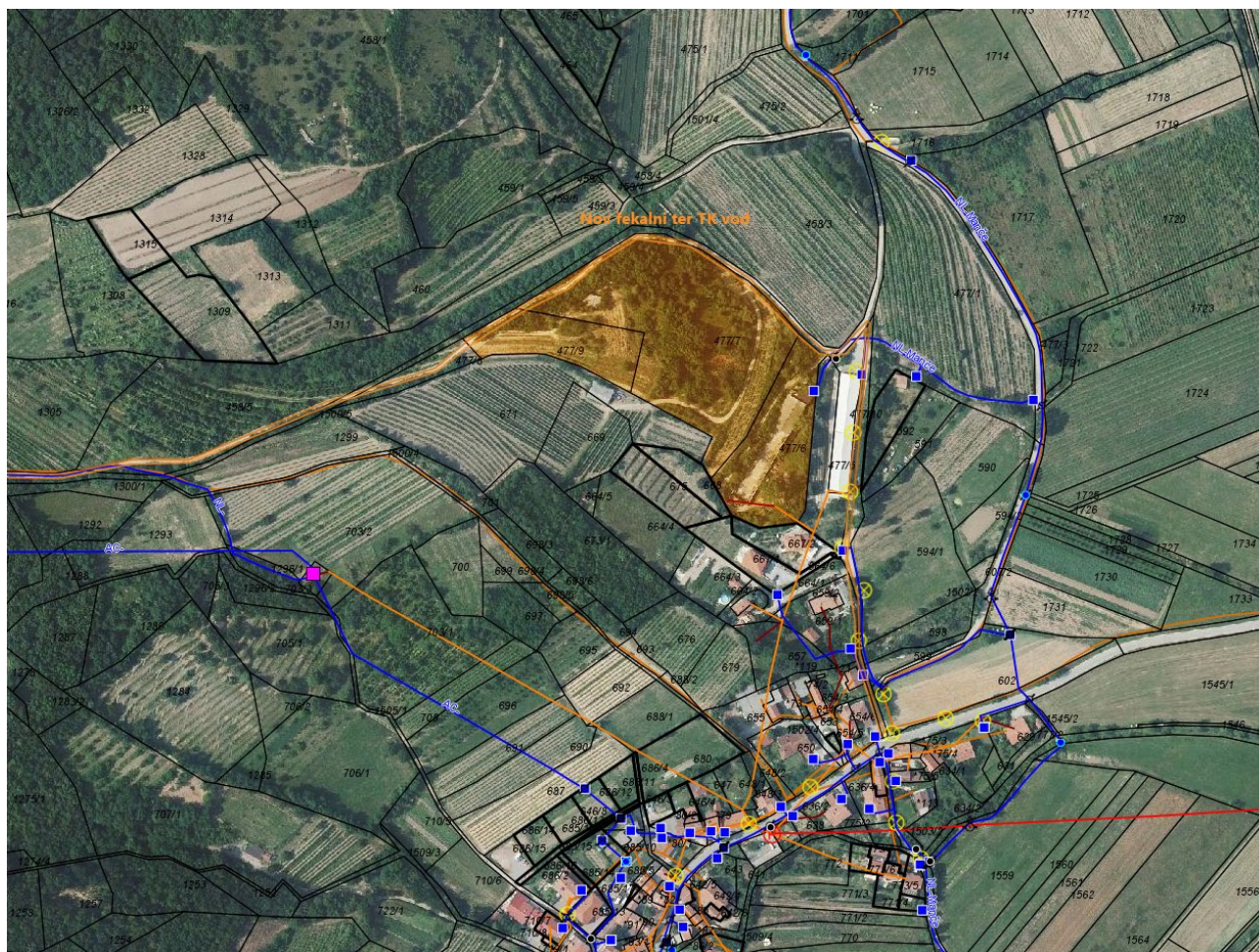


Zelene površine

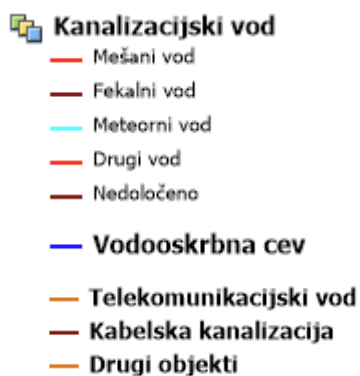
Območje se nahaja severno ob naselja Manče, južno od kraja Lože ter zahodno od kraja Goče in je obdano z vinogradi. Zemljišče je poraščeno z drevjem, na južnem delu so obdelane kmetijske površine, na vzhodnem delu pa je postavljen vinograd.



Komunalna infrastruktura



Območje ni komunalno opremljeno. V letu 2024 se je zgradil povezovalni fekalni vod Manče – Goče, ki poteka v javni poti, v pot se je vgradil tudi nov TK vod. Prikluček na vodovodno omrežje se nahaja na vzhodnem delu območja, podobno se na vzhodnem delu nahaja drog NN voda.



Seznam lastništva zemljiških parcel na obravnavanem območju:

Parcela (vse k.o. Lože)	Lastnik	Delež	Površina (m ²)
477/7	Občina Vipava	1/1	13504
477/9	Občina Vipava	1/1	3589
477/6	Zasebni lastnik	1/1	5334



Podatki o geomehanskih, hidroloških, seizmičnih značilnostih lokacije

Geološke značilnosti lokacije

Geološka konfiguracija območja je povzeta na podlagi Osnovne Geološke Karte, List Gorica.

Obravnavano območje se nahaja v geotektonski enoti Zunanjih Dinaridov za katere je značilna narivna zgradba s slemenitvijo severozahod-jugovzhod. Območje pripada Komenski narivni grudi, ki je strukturno najnižja in je narinjena na Jadransko-Apuljsko predgorje.

Topografijo severnega roba Vipavske doline določata narivna roba Trnovskega gozda in Hrušiškega pokrova. Zgrajena sta iz mezozojskih karbonatnih kamnin, ki so narinjene na močno nagubane in tektonsko porušene eocenske siliciklastične kamnine Vipavske doline. Eocenske flišne plasti, katere gradijo območje naselja Goče, nalegajo transgresivno na zgornjekredne apnenice in laporje (Slika 2). V flišu se menjavajo laporji, peščenjaki, alevroliti, vmes pa nastopajo še vložki breč, konglomertov in klakarenitov. Konglomerat in breča sta sestavljena iz prodnikov in drobcev rudistnega in foraminifernega apnenca, peščenjakov, alevrolitov, kvarcita, magmatskih kamnin in roženca. Vezivo je apneno in mikrokristalno silikatno. Nad brečami običajno leži kalkarenit, ki je podoben primarnemu apnencu, vendar je zgrajen iz različnih klastov starejših kamnin. Pri kalkarenitih prevladuje mikro in kriptokristalni kalcit. V njih nastopa tudi organski detritus miliolid, numulitov, alveolin in rudistnih odlomkov. Vsebujejo tudi 10-20 % silikatnih mineralov. Peščenjaki so srednje do drobnnozrnati, gradijo jih klasti kremena, kalcita,

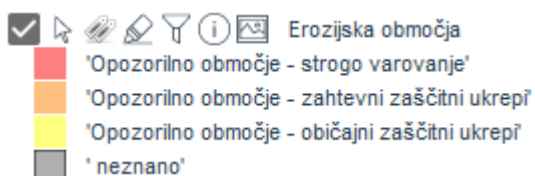
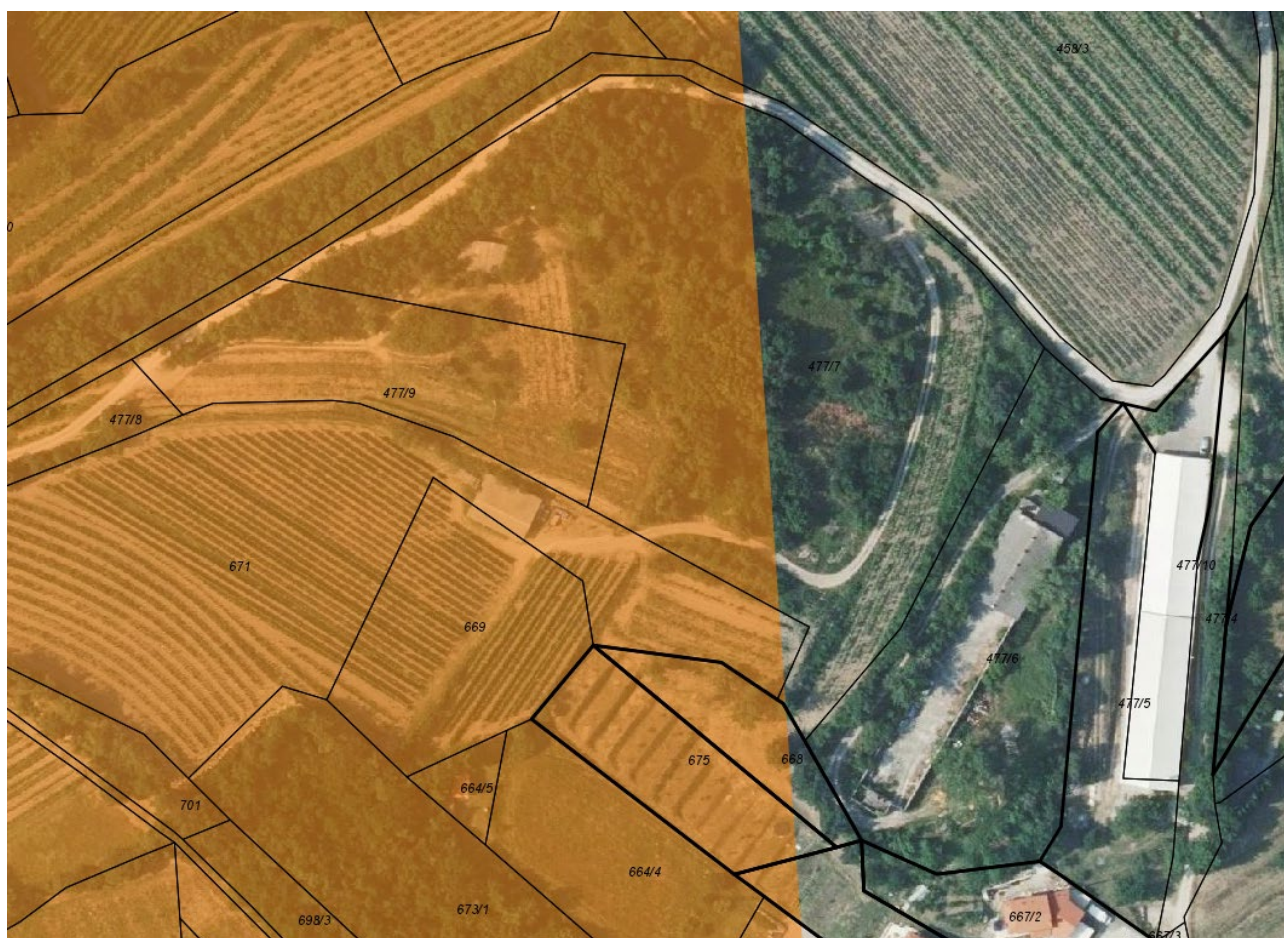
glinencev, sljude in manjša količina akcesornih težkih mineralov. Peščenjaki postopno prehajajo v alevrolite, ki so po sestavi podobni peščenjakom.

V flišnih kamninah je mogoče opaziti tudi ritmično plastovitost velikih in majhnih ciklov. Pri majhnih ciklih se sedimentacija prične z debeložrnatim peščenjakom, končuje pa s plastjo laporja. Veliki ritmični cikel pa se začne z brečo ali konglomeratom, navzgor pa preide v kalkarenit, na katerem leži lapor, ki se navzgor menja z plastmi peščenjaka. Debelina flišnih plasti je v Vipavski dolini ocenjena na okoli 600 m.

Hidrološke izmere lokacije:

Za obravnavano območje poplave niso značilne. Zaporedje flišnih kamnin se v hidrološkem smislu smatra kot zelo slabo prepusten člen. Za laporje, peščenjake in breče, ki gradijo flišno zaporedje, je značilna razpoklinska prepustnost s koeficientom prepustnosti $k = 0^{-7} - 10^{-12}$ m/s.

Polovica območja se nahaja na erozijskem območju, kjer so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi.



Podatki o prostorskih aktih, pogojih nosilcev urejanja prostora ter izdelanih strokovnih podlagah

Veljavni prostorski akti

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 26/16, 69/17)

Prostorski akti v pripravi

- Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Vipava – spremembe št. 4 (SD OPN-4) (sprejem predviden julij 2025)
- Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Vipava – spremembe št. 7 (SD OPN-7) (sprejem predviden leta 2026)

Izvelek bistvenih določil iz veljavnih prostorskih aktov

Območje spada pod pretežno namensko rabo SK, ki predstavlja površine podeželskega naselja. Na območju so dovoljenje naslednje gradnje in spremembe namembnosti:

- Dovoljene gradnje in spremembe namembnosti:
 - 111 Enostanovanjske stavbe;
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe;
 - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanj;
 - 113 Stanovanjske stavbe za posebne namene;
 - 121 Gostinske stavbe;
 - 122 Upravne in pisarniške stavbe;
 - 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;
 - 12420 Garažne stavbe;
 - 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice;
 - 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
 - 127 Druge nestanovanjske stavbe, razen 12722 Pokopališke stavbe;
 - 241 Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas;
 - sprememba namembnosti in gradnja objektov za proizvodne dejavnosti, ki ne presegajo 100 m² uporabne površine, tako da stanovanjska dejavnost ni motena;
 - sprememba namembnosti za potrebe mirnih pisarniških in poslovnih dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev, trgovine na drobno in druge storitvene dejavnosti, tako da stanovanjska dejavnost ni motena;
 - sprememba namembnosti in gradnja objektov za potrebe kmetijstva ter za potrebe dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetijah v sklopu kmetij.
- Dovoljeni nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe, ograje, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti in objekti za telekomunikacijsko opremo za nameščanje radijskih postaj za radioamaterje.
- Dovoljeni enostavni objekti: objekti za lastne potrebe, razen nadzemnih rezervoarjev, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, začasni objekti in večnamenski kiosk.
- V primerih mešanih naselij (stanovanjska in kmetijska dejavnost) se zagotovi nemoteno življenje kmetijam in ustrezno ločevanje kmetijsko-proizvodne površine od ostale rabe prostora.
- Pri obnovitvah samotnih kmetij se poišče rešitve za nove lokacije znotraj obstoječih gabaritov objektov oziroma v območju obstoječih funkcionalnih zemljišč, nova večja poslopja se umaknejo iz zornega kota dominantnih pogledov.
- Pri kmetijah se gnojišča locirajo v neposredni bližini gospodarskega poslopja – hleva, čimbolj oddaljena od stanovanjske hiše in sosednjih stanovanjskih objektov. Gnojne jame se zgradijo vodotesno brez odtoka.



Na območju površin podeželskega naselja veljajo naslednja določila OPN:

86. člen – Glede velikosti

- Največja dopustna etažnost je klet + pritličje + 2 nadstropji + mansarda ali podstrešje (K+P+2N+M).
- Število kletnih etaž ni omejeno.
- Svetla višina kolenčnega zidu v mansardi je največ 1,60 m.
- Največja dopustna višina objekta ne presega 11,00 m. Najvišja kota fasade na kapni strani stavbe nad okoliškim terenom je največ 8,00 m.
- Ne glede na ostale določbe v tem členu se pri določanju velikosti objektov upošteva kakovostno oblikovanje v bližnji okolici in lokalno tipologijo za tovrstno gradnjo ter gabarite sosednjih objektov.

S sdOPN4 se dodaja Faktor zazidanosti, ki bo moral biti upoštevan:

Največji dopustni FZ: 0,40. Najmanjši obvezni delež OBP: 0,40. Določbe tega odstavka niso zavezujoče, če obstoječa stavba že presega FZ, ko gre za nadzidavo ali rekonstrukcijo brez povečave tlorisa ali nadomestno gradnjo na isti lokaciji v enakih gabaritih. Prav tako niso zavezujoče, ko gre za obstoječo ali dopolnitev strnjene ulične pozidave (pri čemer nov objekt ali prizidava ne sme odstopati od tradicionalnega urbanističnega vzorca).

89. člen – Glede oblikovanja objektov

Pri oblikovanju stanovanjskih stavb se upošteva naslednje pogoje ob upoštevanju tipologije vsakega posameznega naselja:

- Streha mora biti pretežno simetrična dvokapnica naklona 25-45% proti zunanjim robovom stavbe, s smerjo slemena po daljši stranici stavbe, dopustna je izvedba ravne strehe, vendar površina te strehe ne sme presegati 15% celotne površine strehe,
- Ne glede na prejšnjo določbo je dopustna izvedba ravne strehe v večjem obsegu, vendar samo kot ozelenjena streha,
- Dopustna je trikapna streha na zaključnih stavbah pri hišah v nizu,
- Naklon poševne strehe na isti stavbi je enak pri vseh strešinah, v primeru rekonstrukcij in nadzidav pa prilagojen obstoječim
- Strehe delov stanovanjskih stavb, ki niso namenjeni bivanju in imajo stik s tlemi, so lahko tudi enokapne,
- Pogoje glede strehe ne veljajo za stavbe ali dele stavb, ki so pretežno vkopane v teren in pokriti z zemljo,
- Izvedba frčad in čopov ni dopustna,
- Strešna kritina se prilagodi lokalnim razmeram in klimatskim pogojem,
- Kritina poševnih streh se prilagodi lokalnim razmeram in klimatskim pogojem,
- Kritina poševnih streh v območjih CD, CU, SS, SSc, SK in SB je korčna ali pa strukturirana, v opečni barvi, s korčni izgledom,
- Obdelava fasad, odprtín na fasadah, balkonov, napuščev in zatrefov se prilagodi kakovostno oblikovanim obstoječim stanovanjskim stavbam v okolici.
- Dovoljene barve fasad: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu 100 do 255, pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente,
- Nasičene barve fasade so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade,
- Barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca),
- Prepovedati so neznčilni arhitekturni in hortikulturni elementi drugih okolij.

90. člen – Glede oblikovanja terena

- Zunanja ureditev objekta na nagnjenem terenu mora biti zasnovana tako, da se prilagaja terenu. Izvedbe platojev z nasipi in useki niso dopustne, razen če so nujne za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop, parkiranje).
- Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali škarpami do višine 2,00 m. Podporni zid ali škarpa sta lahko tudi višja kadar obstaja nevarnost rušenja terena. V tem primeru morata biti podporni zid ali škarpa izvedena v kaskadah. Višina posamezne kaskade znaša do 1,50 m, z 0,80 m vodoravnega zamika med posameznimi kaskadami.
- Določila v prejšnjem členu ne veljajo pri gradnjah gospodarske javne infrastrukture, če se premagovanje višinskih razlik izvede v kamnu ali s kamnito oblogo.
- Vsaj 50% površine podpornega zidu ali škarpe mora biti ozelenjenih.

91. člen – Glede parcelacije

- Parcelacija upošteva lokalno tipologijo pozidave in krajevno značilno velikost parcel.

- Gradbena parcela mora imeti možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega dovoza do parcele.
- Površina gradbene parcele za novogradnjo enostanovanjske hiše znaša najmanj 250 m² in največ 800 m². Ta pogoj ne velja za stanovanjske objekte v sklopu kmetij in v primerih, ko je glede na terenske danosti nujna drugačna velikost gradbene parcele.
- Parcela namenjena gradnji na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost parcele namenjene gradnji, odmike od parcelnih mej, parkirne površine in podobno).

92. člen – Glede določanja števila parkirnih mest

Na parceli, namenjeni gradnji, je potreba zagotoviti najmanj;

- 2 PM na stanovanjsko enoto, razen pri oskrbovanih stanovanjih,
- 0,8 PM na stanovanjsko enoto pri oskrbovanih stanovanjih,
- 1 PM na 35 m² BTP upravnih ali poslovnih prostorov,
- 1 PM na 25 m² BTP trgovinske stavbe s prehrabnimi izdelki,
- 1 PM na 70 m² trgovske stavbe z neprehrabnimi izdelki,
- 1 PM na 4 sedeže v gostinskem objektu,
- 1 PM na 30 m² BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (do 200 m²),
- 1 PM na 6 m² BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim,

Kadar ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor PM zagotovi na ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 350m in to izkaže s pogodbo.

93. člen – Glede gospodarske javne infrastrukture

- Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.
- Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v skladu s predpisi s področja prostorskega načrtovanja.
- Stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje in dovoz do javne ceste.
- Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremljenost objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje.
- V koridorjih za potrebe komunalnega urejanja ni dovoljena gradnja drugih objektov in naprav, dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.
- Posamezni komunalni objekti in naprave se locirajo v prostor ob upoštevanju smernic in pogojev pristojnih soglasodajalcev. Poteki komunalnih in energetskih vodov se med seboj uskladijo in združijo v skupne koridorje.
- Pri večjih vzdrževalnih delih, rekonstrukcijah in novogradnjah posamezne podzemne infrastrukturne napeljave ali naprave v območju javnih cest je obvezna kompleksna ureditev oziroma prenova vseh infrastrukturnih naprav.

- Gradnja omrežij gospodarske javne infrastrukture poteka sočasno in usklajeno. Mogoče so tudi posamezne gradnje za zagotavljanje celovite javne komunalne oskrbe ali izboljšanje ekonomske učinkovitosti izvajalcev gospodarskih javnih služb. Ob gradnji nove gospodarske javne infrastrukture se izvede rekonstrukcija obstoječe istovrstne infrastrukture, ki ni več ustrezna zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, poškodb ali urbanističnih zahtev.
- Omrežja gospodarske javne infrastrukture potekajo po javnih površinah. Na odsekih, kjer zaradi terenskih in tehničnih razlogov potek po javnih površinah ni mogoč, lastnik prizadetega zemljišča omogoči gradnjo, obratovanje in vzdrževanje teh omrežij na svojem zemljišču, izvajalec gospodarske javne službe pa od lastnika pridobi služnost.
- Novogradnje in rekonstrukcije infrastrukturnih vodov v območju stavbnih zemljišč se izvedejo v podzemni kabelski izvedbi. To določilo ni obvezujoče za območja arheološke dediščine ali kjer zaradi terenskih razmer to ni mogoče.
- Elektroenergetsko distribucijsko omrežje nazivne napetosti do 20 kV se zgradi v podzemni izvedbi. Gradnja nadzemnega 20 kV in nizkonapetostnega distribucijskega omrežja je dovoljena le izven naseljenih območij v primeru, ko terenske razmere gradnje podzemnega voda ne omogočajo.
- V koridorjih daljnovodov so dopustne gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih linijskih infrastrukturnih objektov, če rekonstruirani ali novozgrajeni daljnovod ne povzroča prekomerne celotne obremenitve območja s sevanjem v bivalnem ali drugem prostoru stavb, v katerih se zadržujejo ljudje. Izpolnijo se zahteve glede mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu z veljavnimi predpisi.
- Zaradi elektromagnetnega sevanja je pri umeščanju stanovanjskih objektov ob obstoječe daljnovode potrebno upoštevati potreben odmik od osi nadzemnega daljnovoda (15 m za 110 kV daljnovod).
- Za nove bazne postaje mobilne telefonije, katerih nazivna instalirana moč presega 100 W, je treba pred postavitvijo v prostor pridobiti strokovno mnenje glede sevalnih obremenitev, natančno preučiti njihov vpliv in predvideti morebitne omilitvene ukrepe.
- Razdelilne transformatorske postaje se izvedejo v skladu s sodobnimi principi in z uporabo takšne tehnologije, da se vplivi na okolje zmanjšajo na minimum, da se zmanjšajo potrebne površine za postavitev objekta ter da se vse stikalne in transformatorske naprave izvede v kvalitetno oblikovanih zaprtih objektih. Vse razdelilne transformatorske postaje se zaščitijo pred nepooblaščenim dostopom.
- Na kmetijskih zemljiščih se izvedejo podzemni objekti gospodarske javne infrastrukture na taki globini, da je zagotovljena normalna uporaba kmetijskih zemljišč. Po končani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture se kmetijsko zemljišče vzpostavi v prvotno stanje.

Usmeritve za programsko, urbanistično, arhitekturno, krajinsko arhitekturno, programsko in drugo zasnov

Programska izhodišča

Urejanje nepozidanega območja nad vasjo Manče naj vključuje razmislek o bivanju na vasi v prihodnosti, o programski nadgradnji, ki jo stanovanjsko naselje potrebuje, o bivanju/sobivanju vseh generacij - o ustvarjanju vseživljenjskega bivalnega okolja, ki omogoča kakovostno bivanje v vseh življenjskih obdobjih, pa tudi o bivanju obstoječih prebivalcev in novih. V zadnjem obdobju se sploh kaže potreba po različnih oblikah stanovanjske gradnje (enostanovanjske hiše, stanovanja za mlade družine ter oskrbovana stanovanja). Smiselno je tudi predvideti druge javne vsebine in programsko nadgradnjo, ki bo izboljšala kakovost bivanja v novem naselju ter pripomogla k dobri programski in prostorski vpetosti novega predela v obstoječo vas in njegove vsebine ter navezavo na vinograde, ki zamejujejo severni in jugozahodni del območja.

Skladno z usmeritvami Občine Vipava naj se na območju »Nad vinogradi« predvidi:

- (pretežno) enostanovanjsko gradnjo različnih tipologij, s poudarkom na mladih;
- nizko večstanovanjsko gradnjo različnih tipologij;
- druge programe, ki jih predlaga investitor kot programsko nadgradnjo naselja;
- zunanje površine naselja – oblikovanje skupnih javnih površin znotraj naselja (npr. otroško igrišče, javne površine za druženje prebivalcev različnih generacij,...), povezave/dostope do vinogradov in drugih sosednji
- prometne površine naselja.

Urbanistična zasnova

Prostorska zasnova novega naselja naj upošteva, da razvoj sodobnih naselij temelji na načelih trajnostnega razvoja z upoštevanjem vplivov na okolje in tako, da je prispevek k podnebnim spremembam čim manjši – zmanjševanje obremenitev okolja, zmanjševanje prometa, mešana rabo prostora / razvijanje pestrosti z mešanjem funkcij in rabe, spletnje povezav med posameznimi mestnimi območji in trajnostna gradnja.

Urbanistična zasnova novega naselja naj gradi na tradiciji vipavskih vasi ob upoštevanju raznolikih potreb prebivalcev novega naselja, uporabnikov programov in obiskovalcev. Kljub temu, da je želja po bivanju v individualni hiši v Sloveniji še vedno velika, raziskave kažejo, da si mlade družine želijo bivati tudi v stanovanjih v sklopu večstanovanjskih objektov nižjih gabaritov z bolj individualnim značajem na robu naselij z dobro prometno povezanostjo z večjimi središčem.

Predlagana zasnova naj predvidi tipološko raznovrstne stanovanjske objekte, tako enostanovanjske hiše kot gradnjo različnih tipologij kot (nizko) večstanovanjsko gradnjo, ki bo z različnimi objekti in s stopnjevanjem stanovanjske gostote, ponudila raznolika stanovanja za različne uporabnike.

Predlagane tipologije naj omogočajo programsko fleksibilnost in pestrost ter naj bodo sposobne prilagajanju različnim zahtevam bivanja tudi v prihodnosti.

Urbanistična zasnova, način združevanja stavb, predvideno število nadstropij neposredno vplivajo na gostoto pozidave, z gostoto pozidave pa neposredno vplivamo na vzpostavitev trajnostnih naselij. Zelo nizke gostote niso sprejemljive zaradi neracionalne rabe prostora, visokih stroškov komunalnega opremljanja zemljišč, neracionalnega omrežja družbene infrastrukture in storitev, velikih pritiskov na naravno okolje. Višjo gostoto lahko dosegamo tudi z racionalno zasnovano območij nizke strnjene gradnje.

Zasnova odprtega prostora je ključnega pomena za kakovost bivanja, vpliva na občutek povezovanja, varnosti, pripadnosti. Grajeno tkivo naj rahljajo in členijo zelene površine, ki zagotavljajo prijetno in zdravo okolje, obenem pa ustvarjajo primerno mikroklimo naselja. Predlagane rešitve naj gradijo na uravnoteženem odnosu med individualnim/zasebnim in skupnim prostorom naselja.

Ohranjanje prostih in zelenih površin na terenu neposredno vpliva na kakovost bivalnega okolja. Z zagotavljanjem zadostnih zelenih površin se ohranja »zelen« značaj splošnih stanovanjskih območij in omogočajo ustrezni odmiki med objekti.

Glede na raziskave in prakse drugih slovenskih mest (Brusnjak Hrastar, Zavodnik Lamovšek, 2017):

- naj bi faktor zazidanosti na območjih splošne stanovanjske gradnje ne presegal 40%, na območjih strnjene individualne gradnje pa 50%.
- faktor izrabe (FI) na območju splošnih stanovanjskih površin naj ne bi presegal 1.0, na območju zgoščene pozidave pa 1.2
- na območju splošnih stanovanjskih površin naj bi faktor zelenih površin (FZP) znašal najmanj 30% površine gradbene parcele, na območjih zgoščene pozidave pa najmanj 25% površine gradbene parcele.

- Glede na usmeritve Občine Vipava naj rešitev izkazuje primerno razmerje med pozidanimi in prostimi ter zelenimi površinami na raščenem terenu ob upoštevanju terenskih danosti in vašega okolja.

Arhitekturna zasnova, oblikovanje

Ker je območje »Nad vinogradi« samostojno, v obstoječo vas le pogojno vpeto območje, naj ima novo naselje sodoben in sonaraven arhitekturni izraz, ki bo v zaznavnem smislu obiskovalce vpeljal v doživetje vinogradniške vasi.

Tipološka zasnova območja naj bo razgibana in raznolika ter naj vključuje/razvija tudi nove vmesne tipologije med (strnjeno) enodružinsko gradnjo in večstanovanjsko gradnjo, ki bo omogočala razvoj novih modelov bivalnega okolja s primerno gostoto pozidave in raznolikimi tipi stanovanj, ki bodo omogočali programsko fleksibilnost.

Možnost je predlagati tudi drugačne rešitve in kombinacije tipologij.

Predlagana urbanistična in arhitekturna zasnova naj doseže optimalno funkcioniranje območja:

- z ustrezno funkcionalno zasnovo celote in ustrezno razporeditvijo stanovanjskih in drugih stavb,
- z ustreznim razmerjem med pozidanimi in nepozidanimi površinami,
- s preiščlenim predlogom gostote pozidave in izrabe prostora,
- z ustreznim razmerjem med javnimi, poljavnimi in zasebnimi površinami,
- z raznolikimi tipologijami individualne in večstanovanjske gradnje,
- s pravilno orientacijo stanovanjskih stavb ob upoštevanju klimatskih značilnosti lokacije in glede na predvidene komunikacije (dostopi, vhodi, parkirni prostori),
- z organizacijo prometne ureditve območja, dovozov, parkirnih površin in dostopov, intervencijskih poti,
- z zagotovitvijo drugih funkcij/programov v naselju (programsko pestrostjo) in njihovim povezovanjem v obodni prostor,
- z zagotovitvijo dostopnosti celotnega naselja.

Predlagana rešitev naj upošteva predpisane tehnične pogoje za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ter vseh drugih predvidenih programov v naselju.

Krajinsko arhitekturna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Manče je vasica sestavljena iz treh zaselkov. Vas z vseh strani obdajajo vinogradi, njive in travniki, ki se prepletajo s stanovanjskimi površinami.

Novo stanovanjsko območje naj bo preiščleno vpeto v širši prostorski kontekst, značilnosti in kakovosti krajine naj bodo upoštevane kot eno od meril, ki lahko omogoči dvig bivalne kakovosti; Krajinsko arhitekturna zasnova in ureditev zunanjih površin novega stanovanjskega predela naj upošteva potrebe različnih skupin prebivalcev in uporabnikov, zato naj bo smiselno zasnovana, večfunkcionalna, namenjena druženju in preživljanju prostega časa različnih generacij prebivalcev.

Posebno pozornost je potrebno nameniti oblikovanju in strukturiranju odprtega prostora: cest, parkirišča, ulic, poti, zelenic, drevoredov, dodatnih skupnih zelenih površin za rekreacijo, igro, druženje. Zastopanost skupnih odprtih površin vpliva na standard stanovanjskega naselja – v naseljih z minimalnimi standardi so izvzete vse skupne dodatne odprte površine, v naseljih z višjim standardom pa je zelenih prvin odprtega prostora več.

Trajnostni principi zasnove naj se odrazijo v odnosu do posegov v tla/teren, ohranjanju raščenega terena, v odnosu do obstoječih vinogradov, s katerim se območje stika na severu in jugozahodu.

Rešitev naj predvidi raznolike odprte površine - zasebne, poljavne in javne/skupne odprte in zelene površine, primerno široke in strukturirane ulice s predvrtovi stavb.

Širši ulični prostor z več dodatnih odprtih površin (zelenice, drevoredi), ki ustvarjajo medprostor med objekti, obenem zagotavljajo boljšo mikroklimo v naselju. Širše poti in večji predvrtovi ustvarjajo mejo med javnim in zasebnim prostorom. Hišam pripadajoči zunanji prostor, ki omogoča individualnost

posameznih bivalnih enot, bivalni vrtovi in predvrtovi vplivajo na odmike med stavbami in na gostoto pozidave.

Glede na to, da se območje nahaja nad vasjo, naj predlog predvidi reševanje potencialnega prekomernega hrupa, ki bi ga povzročalo novo stanovanjsko naselje tudi z zasaditvami primernih drevesnih vrst oziroma primerne širine in višine zelenega zaslona.

Posebno pozornost je potrebno posvetiti možnosti čim bolj varne uporabe celotnega območja, kar je posebno pomembno pri oblikovanju komunikacij, dostopov in prehodov. Poti morajo biti prilagojene za uporabo funkcionalno oviranim osebam - celotno območje naj bo načrtovano po načelih univerzalnega načrtovanja, dostopno vsem ljudem ne glede na oviranost.

Zasnova naj se smiselno povezuje z obstoječimi odprtimi javnimi površinami.

Skladno z določili OPN Vipava naj se za premoščanje novo izdelanih višinskih razlik betonskih škarp in opornih zidov ozelenjuje oz. naj se premostitve izvedejo v obliki zatravljenih zemeljskih brežin. Brežine naj se utrdi z zasaditvijo ustreznih vrst trav, vzpenjavk, grmovnic in drevja. Po izvedbi zemeljskih del naj se razgaljene površine čim prej ozeleni z avtohtonimi vrstami ter se jih nato ustrezno vzdržuje, da se prepreči naselitev oziroma širjenje invazivnih vrst. Morebitni drugačni predlogi morajo biti ustrezno utemeljeni.

Rešitev naj predvidi umestitev vseh potrebnih elementov za delovanje naselja (npr. otoki za zbiranje smeti,...), ki bodo enakomerno dostopni vsem prebivalcem in uporabnikom.

Usmeritve za zasnovo prometne ureditve

Da bo območje kar najbolje izkoristilo vse prostorske danosti, ki jih ponuja lokacija, potrebuje premišljene povezave, ki bodo upoštevale vse oblike transporta oz. peš hoje, obenem pa bo promet ustrezno umirjen.

Območje leži severno od regionalne ceste III. Reda (Štanjel – Manče), do katere je dostop omogočen preko lokalne ceste (most Močil. – Lože – Manče) ter javne poti (kapelica-Goče)

Poseben razmislek bo potrebno nameniti priključku javne poti na lokalno cesto.

Notranja prometna mreža v naselju naj bo racionalno zasnovana in naj spodbuja umiranje prometa. Obenem pa je potrebno zagotoviti takšno izvedbo cest, interventnih poti in dostopov, da bo mogoča vožnja interventnih vozil (širine vsaj 3.50 m).

Rešitev lahko predvidi zasnovo skupnih dovozov in parkirišč na način, ki bo omogočal, da je del soseske povsem brez avtomobilov oziroma so omogočeni le interventni dovozi.

Občina Vipava je usmerjena v trajnostno mobilnost, ki vključuje uporabo različnih načinov transporta – peš, kolo/skiro, avtomobil. V naselju je potrebno zagotoviti ustrezno ločene in dimenzionirane poti za pešce, kolesarje, skiroiste in avtomobiliste.

Prednost pri zagotavljanju dostopnosti in gibanja v območju je potrebno dati pešcem in kolesarjem. Tako dostopi v stavbe kot dostopi do javnih vsebin in vseh zunanjih površin morajo biti ustrezno urejeni in označeni tudi za gibalno in senzorno ovirane uporabnike.

Cestno omrežje naj bo racionalno zasnovano, z jasnim programskim coniranjem, kratkimi cestnimi povezavami znotraj naselja. Posebno pozornost naj se nameni zasnovi učinkovitih povezav znotraj naselja, ki bodo omogočale kratke peš in kolesarskih povezave z okoliškimi površinami.

Mirujoči promet

Število parkirnih mest za avtomobile in kolesa na projektnem območju je potrebno načrtovati skladno z določili OPN Vipava in pravilniki za posamezne načrtovane/predlagane programe v naselju.

Rešitve lahko predlagajo različne načine/tipe parkiranja, ki bodo omogočali dobro dostopnost, obenem pa je del soseske lahko povsem brez avtomobilov oziroma so omogočeni le interventni dovozi.

Glede na reliefne značilnosti območja, ki se dviga od severovzhoda proti jugozahodu, je potrebno premisliti način umestitve parkirnih površin ob upoštevanju rezultatov geomehanske analize tal na območju.

Načrtovanje parkirnih površin naj upošteva usmerjenost Občine Vipava v trajnostno mobilnost v smislu dobre vpetosti novega stanovanjskega območja v mrežo javnega prometa, kolesarskih in pešpoti, združevanje rab, kar vse vpliva na zmanjšane potrebe po parkirnih površinah.

Zasnova instalacij v zunanji ureditvi (in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo)

Prostorska zasnova naselja naj z vsebinskim coniranjem upošteva ekonomsko vzdržne infrastrukturne rešitve in naj omogoča racionalno priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo.

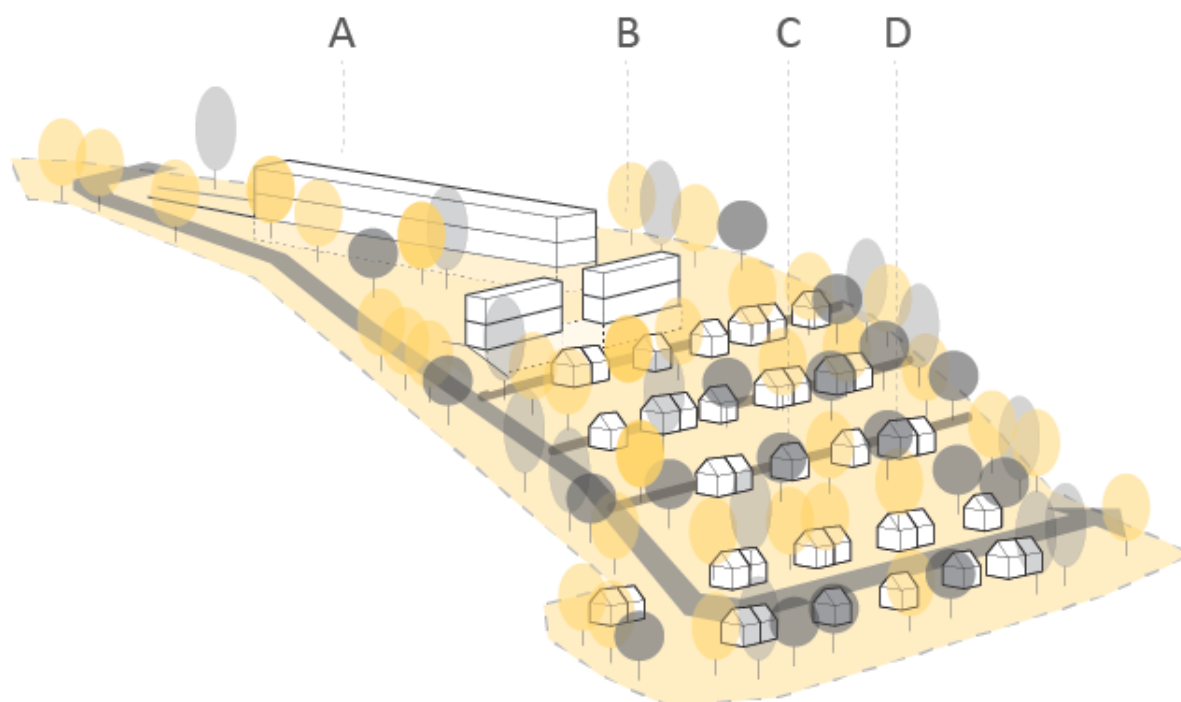
Usmeritve za trajnostno oblikovanje naselja

Predvidene rešitve naj upoštevajo raznolike kriterije trajnostnega razvoja urbanega okolja:

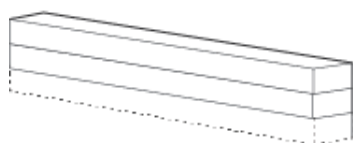
- Povezano omrežje javnih prostorov, iz katerih je dostopno in povezano omrežje javnih storitev,
- Zgoščena gradnja z raznovrstno tipologijo stanovanjske zidave,
- Programska pestrost in mešanje združljivih dejavnosti,
- Varovanje in povezovanje različnih krajinskih sistemov,
- Trajnostna mobilnost, energetska učinkovitost in uporaba alternativnih virov energije
- Trajnostno oblikovani javni prostori so ključnega pomena za izboljšanje kakovosti bivanja, vplivajo na izboljšanje zdravja in varnosti, mobilnosti in urbane ekonomije. Pri njihovi zasnovi je potrebno upoštevati merilo človeka (ne avtomobila), ki se po vsakodnevnih opravkih odpravi peš ali s kolesom, kar prispeva k živosti javnih prostorov in k razvoju raznolikih dejavnosti ob/v njih.
- Območje leži na robu vasi Manče in je obdano s kmetijskimi površinami. Prostorska zasnova z navezanostjo na bližnjo regionalno cesto, z morfološko celovitostjo območja ter z vinogradniškim značajem, naj omogoči dobro vključenost/povezanost novega naselja v obstoječe vaško tkivo in trajnostno mobilnost.

Predlog urbanistične ureditve

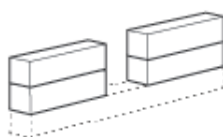
V nadaljnjem besedilu je predstavljen predlog urbanistične ureditve območja.



TIPOLOGIJA OBJEKTOV



A objekt
OSKRBOVANA STANOVANJA



B objekt
OSKRBOVANA STANOVANJA



C objekt
SAMOSTOJNA HIŠA -
enodružinska
stanovanja



D objekt
DVOJČEK -
enodružinska
stanovanja

Oznaka objekta	A OBJEKT	B OBJEKT	C OBJEKT	D OBJEKT
Tip objekta	Oskrbovana stanovanja in ostale možne klasifikacije iz gradiva.	Oskrbovana stanovanja in ostale možne klasifikacije iz gradiva.	Oskrbovana stanovanja in ostale možne klasifikacije iz gradiva.	Oskrbovana stanovanja in ostale možne klasifikacije iz gradiva.
Etažnost	K+P+2N+M	K+P+2N+M	K+P+1+M	K+P+1+M
Število stanovanjskih enot	30-54	18-32	11	13
Število prebivalcev	30-70	20-42	44 – 88	104 - 208

Predlog ureditve predstavlja postavitev stanovanjskih objektov na približno 23.000 m² veliki površini, ki bo namenjen od **250 – 400 prebivalcem**. Poleg oskrbovanih stanovanj so predvideni tudi dvojčki in samostojne hiše namenjene izključno družinam.

Predlog ureditve predvideva ozelenitev in ureditev okolice stanovanj na način, da je ta za stanovalce in okolico privlačna ter omogoča izvajanje raznovrstnih dejavnosti kot so športne aktivnosti, urbano vrtičkarje, sprehod v naravi, druženje in igra.

Skrbno oblikovana oskrbovana stanovanja za najstarejše ter druge prebivalce območja so v neposredni povezavi z okolico. Notranji in zunanji prostor se povezujeta in v mnogih dejavnostih prepletata, zato je tako kot notranjost potrebno skrbno načrtovati tudi zunanje prostore.

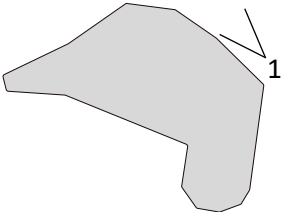
Integracija zelenega sistema v novo naselje je eden izmed ciljev nove pozidave. Zeleni sistem v naselju se nanaša na mrežo zelenih površin, kot so parki, vrtovi, drevoredi, zelene strehe in druge naravne površine. Omenjeni prispevajo k izboljšanju kakovosti življenja prebivalcev, zagotavljajo rekreacijske površine, izboljšujejo zračno kakovost, zmanjšujejo toplotne otoke, podpirajo biodiverzitetu in blažijo učinke podnebnih sprememb. Poleg tega zeleni sistem spodbuja socialno povezanost in zdrav način življenja, kar pozitivno vpliva na fizično in duševno zdravje uporabnikov prostora.

Zahtevnost terena predstavlja določene izzive, zato se mu je potrebno prilagoditi in ga maksimalno izkoristiti – v predlogu so stavbe zato oblikovane terasasto. S tako postavitvijo se optimizira sončno izpostavljenost posameznih objektov ter zagotavlja osončenost vseh.

Terasasta postavitve volumnov pušča v prostoru vrzeli, ki delujejo na prostor pozitivno; vmesni prostor se lahko ozeleni in tako omehča vpliv novogradnje na krajinsko sliko.

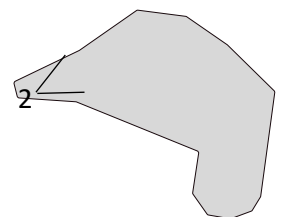


Fotografija 1





Fotografija 2





Fotografija 3 in 4



Fotografija 5

