NAROČNIK

Občina Ajdovščina

Cesta 5. maja 6 I **5270** Ajdovščina

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE AJDOVŠČINA

Izdelava strokovnih podlag za usmerjanje poselitve in določitev ureditvenih območij naselij v občini Ajdovščina

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 I 1230 Domžale

Domžale, marec 2024

LOCUS

PROSTORSKI AKT	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE AJDOVŠČINA
GRADIVO	IZDELAVA STROKOVNIH PODLAG ZA USMERJANJE POSELITVE IN DOLOČITEV UREDITVENIH OBMOČIJ NASELIJ V OBČINI
NAROČNIK	Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
ŠTEVILKA PROJEKTA	2867
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1461 PA PPN
STROKOVNA SKUPINA	Metka Jug, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 1668 PKA PPN Nina Lipušček, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 1667 PKA PPN Leon Kobetič , univ. dipl. inž. grad., ZAPS 2181 PPN Nuša Britovšek, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 1731 PKA PPN Tosja Vidmar, univ.dipl.geog. dr.Miha Konjar, mag. geod. in geoinf. Nina Uršič, dipl.inž.kraj.arh. Mateja Mikložič, dipl. org. Žiga Smrekar, mag.geog. Nik Žagar, mag.inž.arh.urb. Staša Brecelj, dipl.inž.kraj.arh. Pia Winkler, dipl.inž.arh.urb. Anja Rebek, univ. dipl. inž. kraj. arh.
DATUM	Domžale, marec 2024

SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC IN POJMOV

SPRS – Strategija prostorskega razvoja Slovenije

ReSPR50 – Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050

MKGP – Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

ZRSVN – Zavod za varstvo narave Republike Slovenije

RKG – register kmetijskih gospodarstev

ZGS – Zavod za gozdove Slovenije

MOPE – Ministrstvo za okolje, prostor in energijo

MOP – Ministrstvo za okolje in prostor

UZ – Urbanistična zasnova

NSZ – nepozidana stavbna zemljišča

REN – register nepremičnin

OPN – občinski prostorski načrt

Kazalo

1 ANALIZA 5

1.1 STANOVANJA 6

1.1.1 Struktura stanovanj 6

1.1.2 Starost stanovanj 6

1.2 EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ 7

1.3 ANALIZA DEJAVNOSTI 8

2 RAZVOJ IN ZNAČILNOSTI POSELITVENEGA VZORCA 9

2.1 ARHITEKTURNE KRAJINE IN REGIJE 10

2.2 DOLOČANJE POSELITVENIH OBMOČIJ – ZAKONODAJNA PODLAGA 11

2.3 ANALIZA TIPOLOGIJE POSELITVE 12

2.4 ANALIZA POLOŽAJA NASELJA 14

2.5 ANALIZA ČASA GRADNJE STANOVANJSKIH IN KMETIJSKIH OBJEKTO 15

2.5.1 Razvoj objektov za bivanje 16

2.5.2 Razvoj kmetijskih objektov 17

2.6 ANALIZA ODDALJENOSTI STANOVANJSKIH OBJEKTOV 18

2.7 ANALIZA OSNOVNE STRUKTURE NASELIJ 19

2.8 ANALIZA TIPOLOGIJE OBJEKTOV 23

2.9 ANALIZA ARHITEKTURNEGA OBLIKOVANJA 29

3 JAVNE ODPRTE POVRŠINE 31

3.1 ANALIZA JAVNIH ODPRTIH POVRŠIN V NASELJU 32

3.2 ZELENE POVRŠINE 40

4 VREDNOTENJE POSELITVENIH OBMOČIJ 41

5 KONCEPT RAZVOJA POSELITVE 47

5.1 KONCEPT SISTEMA POSELITVE 48

5.2 KONCEPT OMREŽJA NASELJI 49

6 VKLJUČEVANJE JAVNOSTI 50

7 USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE Z ANALIZO POSAMEZNIH NASELIJ 51

Bela 52

Brje 58

Budanje 64

Cesta 70

Črniče 77

Dobravlje 83

Dolenje 89

Dolga Poljana 95

Gaberje 101

Gozd 107

Grivče 113

Kamnje 119

Kovk 125

Kožmani 131

Križna Gora 137

Križna Gora 2 143

Lokavec 149

Lokavec 2 155

Male Žablje 161

Malo Polje 167

Otlica 173

Plače 179

Planina 185

Podkraj 191

Podkraj 2 197

Potoče 203

Predmeja 209

Ravne 215

Skrilje 221

Šmarje 227

Stomaž 233

Tevče 239

Ustje 245

Velike Žablje 251

Vipavski Križ 257

Višnje 263

Vodice 269

Vodice 2 275

Vrtovče 281

Vrtovin 287

Zavino 293

Žagolič 299

Žapuže 305

8 VIRI 312

UVOD

Strokovne podlage s področja poselitve se pripravljajo za potrebe utemeljevanj širitev in razvoja posameznih naselij. Naloga predstavlja izhodišče za določitev ureditvenih območij naselij (UON) in območij za dolgoročni razvoj naselij (ODRN). Ključni cilji te podlage so:

- analizirati stanje,
- analizirati trende,
- analizirati možnosti,
- ugotoviti potenciale in potrebe naselja.

Naloga je pripravljena na nivoju občine.

Za vse izračune meja naselja pomeni meja naselja po registru prostorskih enote (RPE 2019).

Za opisne prikaze se kot meja naselja uporablja meja strnjenega naselja oz. meja vseh stavbnih zemljišč (brez stavbnih zemljišč razpršene poselitve) določena po veljavnem OPN. Naloga obravnava naselja in ne obravnava odprtega prostora.

Izdelava strokovnih podlag za poselitev narekuje interdisciplinarno delo tako na terenu kakor tudi kasneje pri kabinetni obdelavi podatkov, katere produkt je v nadaljevanju pripravljeno gradivo, ki bo osnova za izdelavo kakovostnih predlogov in rešitev za izdelavo sprememb občinskega prostorskega načrta.

Za pripravo strokovnih podlag za poselitev sta bili uporabljeni dve metodi dela: opisna in grafična metoda raziskovalnega dela. Opisna metoda je najprimernejša predvsem za pripravo dela gradiva, ki podaja analizo stanja in teženj, vendar pa je ravno tako pomembna pri analizi pridobljenih rezultatov iz grafične metode dela. Opisna metoda je vezana tako na naravoslovje in družboslovje kot zgodovinopisje, ki so uporabljeni kot sredstva za opazovanje in opisovanje opredeljenega problema in predmeta naloge. Pri tej metodi je bistveno, da pojave empirično raziskujemo, iz dobljenih rezultatov pa izvedemo splošni sklep. Grafična metoda dela je predvsem uporabljena za prikaz inventarizacijskih analiz oz. za prikaz analiz po opravljenem terenskem delu.

Za izdelavo gradiva so uporabljena različna orodja in sredstva:

- zbiranje podatkov iz domače in tuje strokovne literature,
- pregled in analiza veljavnih planskih aktov občin in strategij prostorskega razvoja sektorjev, občin ter posameznih delov regije,
- pridobitev in pregled strokovnih podlag, strokovnih podlag na področju stanja infrastrukturne opremljenosti, opremljenosti naselij in o vitalnih prostorskih in razvojnih problemih posameznih naselij
- pregled in upoštevanje veljavne zakonodaje in strateških usmeritev ter izhodišč,
- pregled in upoštevanje drugih strokovnih podlag, ki so izdelane za različna področja na ravni posameznih občin in regije,
- pridobitev podatkov o stanju in prostorski problematiki občine na podlagi razgovorov s predstavniki posameznih področij,
- pridobitev podatkov, ki so bili v okviru časovnega načrta izdelave RZPR zagotovljeni na občinah in pristojnih institucijah, in izdelava analiz).

Delo je potekalo ob uporabi:

- kartografskih podlag z ustrezno vsebino kakovostjo in merili,
- državnih podatkovnih baz (geodetske podlage, digitalni model reliefa, dejanska raba prostora, podatki o zavarovanih območjih ter o območjih varstva narave in kulturne dediščine, podatki s področja upravljanja z vodami idr.),
- z izvajanjem terenskega in kabinetnega dela, kar je omogočilo sistematično opazovanje, opisovanje in povezovanje dejstev, kritično analiziranje stanja in teženj v občini.
- Strokovnih podlag za širitev poselitvenih območji v Občini Ajdovščina iz let 2002 - 2005

Naloga je tako razdeljena na naslednje sklope:

- ANALIZA
- RAZVOJ IN ZNAČILNOSTI POSELITVENEGA VZORCA
- JAVNE ODPRTE POVRŠINE
- VREDNOTENJE POSELITVENIH OBMOČIJ
- KONCEPTI PROSTORSKEGA RAZVOJA
- USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE Z ANALIZO POSAMEZNIH NASELIJ

UVODNA PREDSTAVITEV OBČINE in ANALIZA PRAVNIH REŽIMOV IN URADNIH EVIDENC

Pripravljen je skupni analitični del za pripravo strokovnih podlag za urejanje krajine in strokovnih podlag za poselitev za občino Ajdovščino kot ločen dokument. V dokumentu so predstavljene splošne značilnosti območja občine, kot so: lega in položaj občine v širšem prostoru, zgodovina in razvoj občine, geografske značilnosti občine in splošne demografske značilnosti. Poglavje je bilo pripravljeno na podlagi uradnih evidenc zbirk podatkov GURS (REN, REST, TTN, DOF ipd.), MKGP (Kataster dejanske rabe kmetijskih zemljišč), veljavni prostorski akti občine, zadnji dostopni podatki SURS, ipd.

RAZVOJ IN ZNAČILNOSTI POSELITVENEGA VZORCA V OBČINI

V poglavju je pripravljena analiza osnovnih značilnosti poselitvenega vzorca pripravljena na podlagi strokovne literature (literatura navedena med viri), zakonskih določil (ZureP-3 (Ur. list RS 199/21), podatkov na podlagi uradnih evidenc zbirk podatkov GURS (REN, REST, TTN, DOF ipd. vsi 2019) in terenskih ogledov.

ZNAČLNOSTI KRAJINE IN ANALIZA JAVNIH ODPRTIH POVRŠIN

V poglavju sta pripravljeni analiza krajine (značilnosti in stanje krajine, izjemne krajine, kmetijstvo, gozd in gozdarstvo, krajinski tipi) ter analiza zelenih površin v naseljih na podlagi podatkov veljavnega občinskega prostorskega načrta, uradnih evidenc zbirk podatkov (DOF) in terenskih ogledov.

VREDNOTENJE POSELITVE

Analiza je bila opravljena na terenu in nato interpretirana kabinetno s pomočjo predhodnih analiz. Poudarek je predvsem na konceptualnem grafičnem prikazovanju temeljnih omejitev in kvalitet v prostoru, ki lahko vplivajo na bodoči razvoj naselij. Analiza je ena izmed podlag za razvoj konceptov posameznih naselij.

KONCEPTI PROSTORSKEGA RAZVOJA

V poglavju se je na podlagi predhodnih analiz pripravil koncept razvoja poselitve.

USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE Z ANALIZO POSAMEZNIH NASELIJ

Na podlagi predhodnih analiz, narejenih na nivoju občine, strokovne podlage za poselitev obsegajo analizo posameznih naselij z naslednjimi vsebinami. Izključeno je naselje Ajdovščina, ki je predmet obravnave urbanistične zasnove ter naselja Col, Selo, Batuje, Gojače in Malovše, katerih obravnava je del dokumenta podrobne obravnave naselij. Vsebine:

- Analiza zgodovinskega razvoja poselitve
- Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij
- Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv
- Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru
- Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve
- Predlog urejanja prostora.

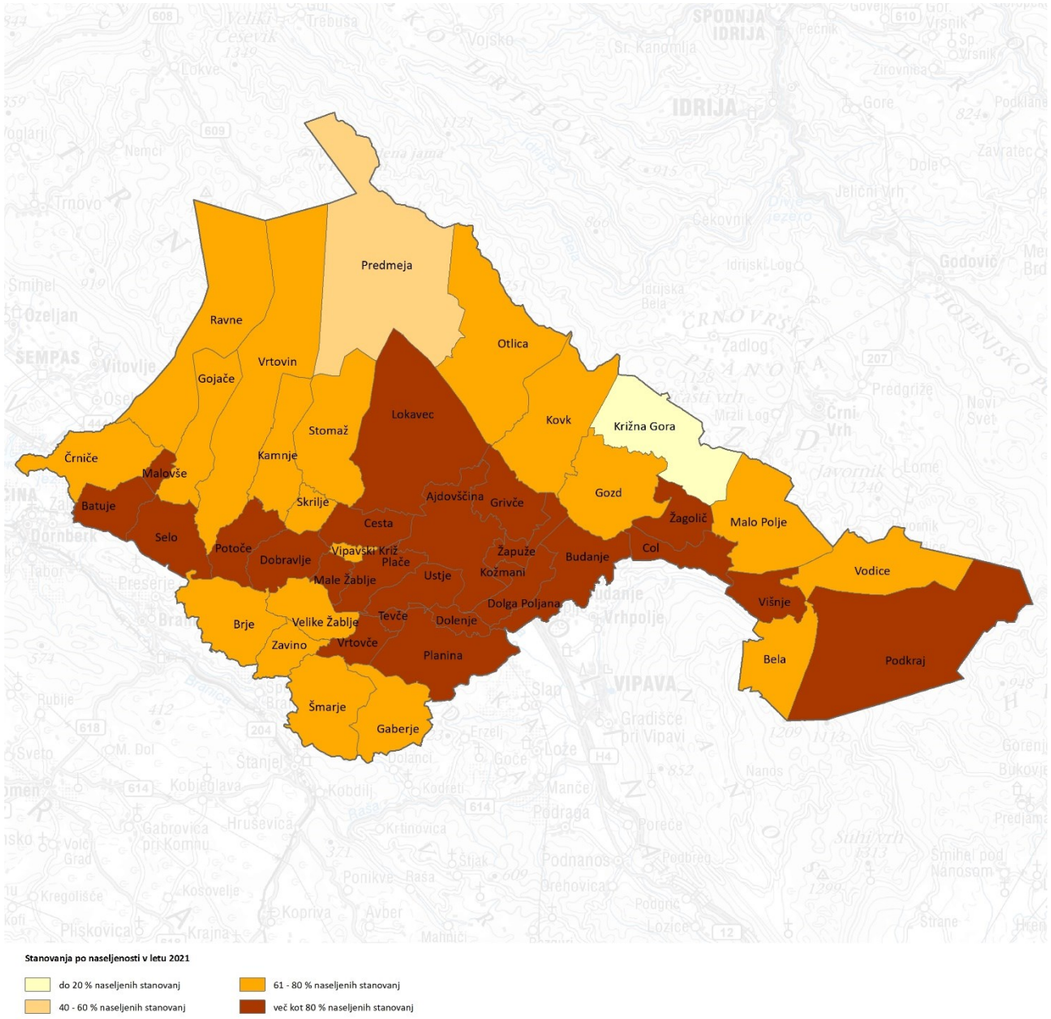


Slika: Pogled na naselje Stomaž

1 ANALIZA

1.1 STANOVANJA

1.1.1 Struktura stanovanj



Slika 1: Stanovanja po naseljenosti v naseljih občine Ajdovščina (%) (vir: Statistični urad RS)

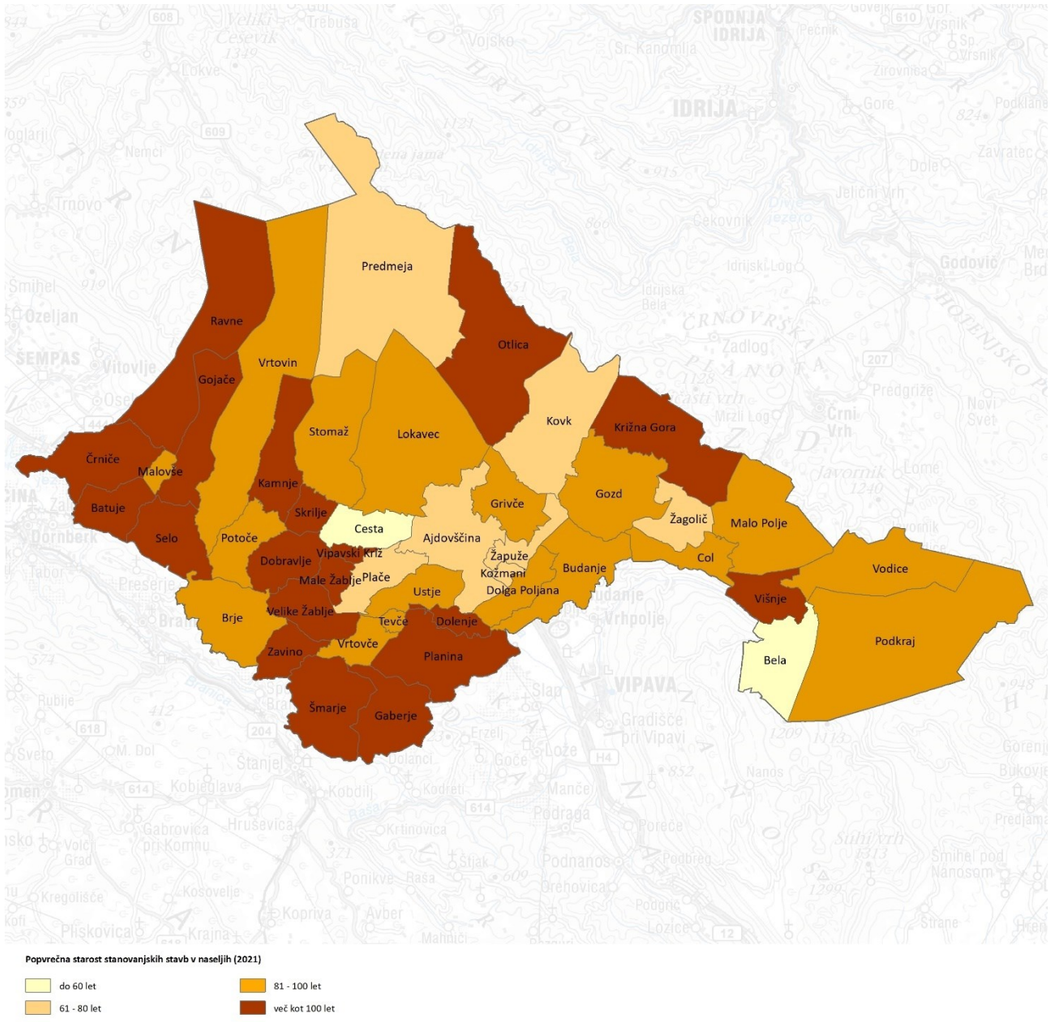
Tabela 1: Število in vrsta stanovanj v občini Ajdovščina v primerjavi s Slovenijo, 2022 (Vir: Statistični urad RS)

	2021 Ajdovščina	Slovenija
Število stanovanj - 1. januar	7.322	864.323
Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	372	410
Tri- ali večsobna stanovanja (% med vsemi stanovanji)	76	62
Povprečna uporabna površina stanovanj (m2)	95,3	83,3

V občini Ajdovščina je bilo 1.1. 2021 7.322 stanovanj. Na 1000 prebivalcev to znaša 372 stanovanj, kar je nekoliko manj kot na ravni Slovenije (410). Med vsemi stanovanju je kar tri četrtine (76 %) tri ali več sobnih stanovanj, v povprečju pa uporabna površina stanovanj znaša 95,3 m^2, kar je 12 m^2 več kot povprečna uporabna površina stanovanj v Sloveniji (83,3 m^2).

V več kot polovici naselij (25) je naseljenih več kot 80 % stanovanj. V 9 naseljih je naseljenih stanovanj manj kot 70 %. Skupaj je v občini naseljenih 81,9 % vseh stanovanj (Vir: Statistični urad RS)

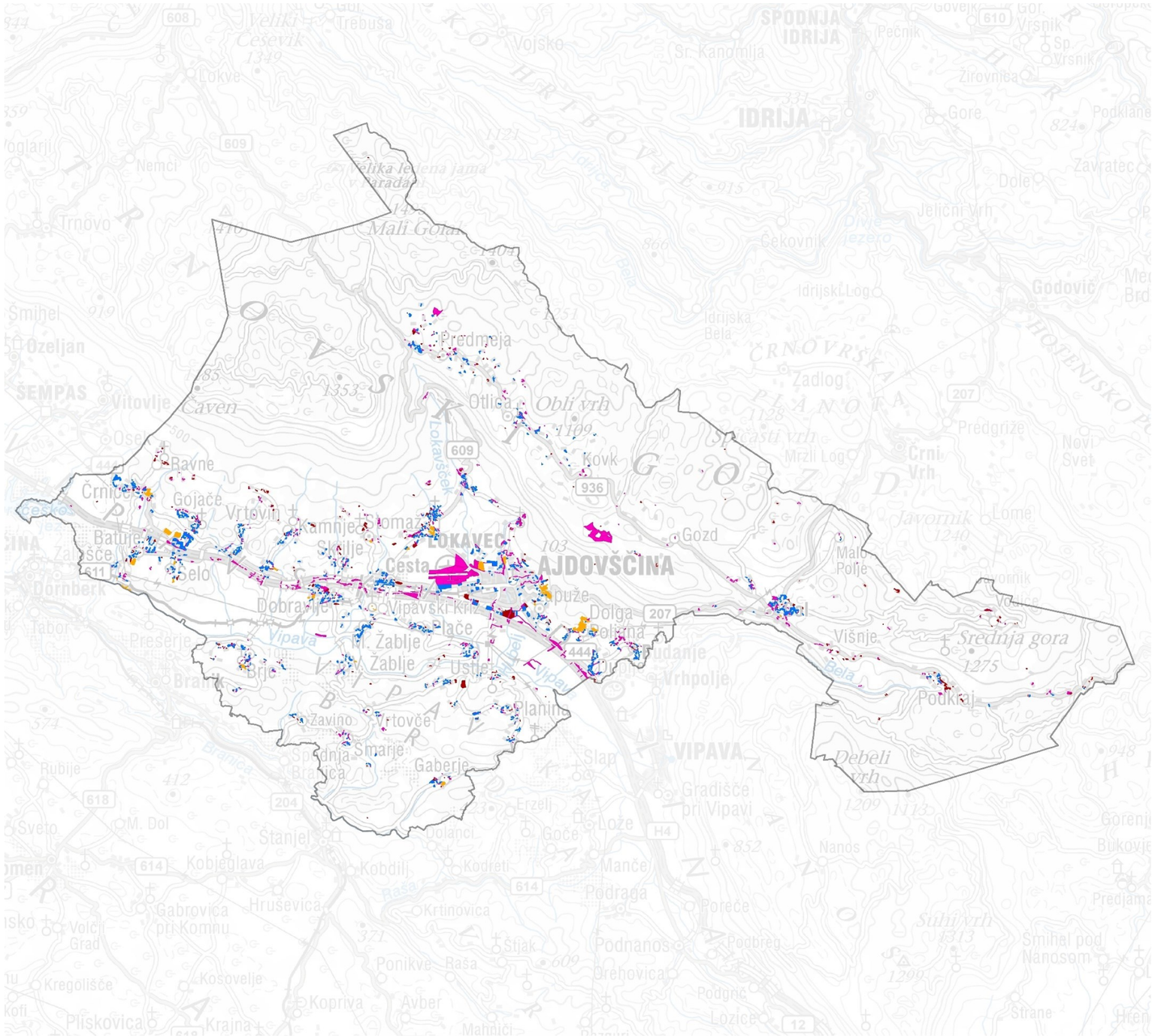
1.1.2 Starost stanovanj



Slika 2: Stanovanja po starosti v občini Ajdovščina, 2021 (vir: Statistični urad RS)

Večina naselij v občini ima povprečno starost stanovanjskih stavb višjo od 80 let. Najnižje povprečje (do 60 let) imata naselji Cesta in Bela. Občinsko središče Ajdovščina ima povprečno starost stanovanjskih stavb med 61 in 80 let.

VIR: SURS, 2023



Nepozidana stavbna zemljišča po razvojnih stopnjah

- nezazidljivo zemljišče
- prostorsko neurejeno zemljišče
- neopremljeno in delno opremljeno zemljišče
- urejeno zazidljivo zemljišče

1.2 EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

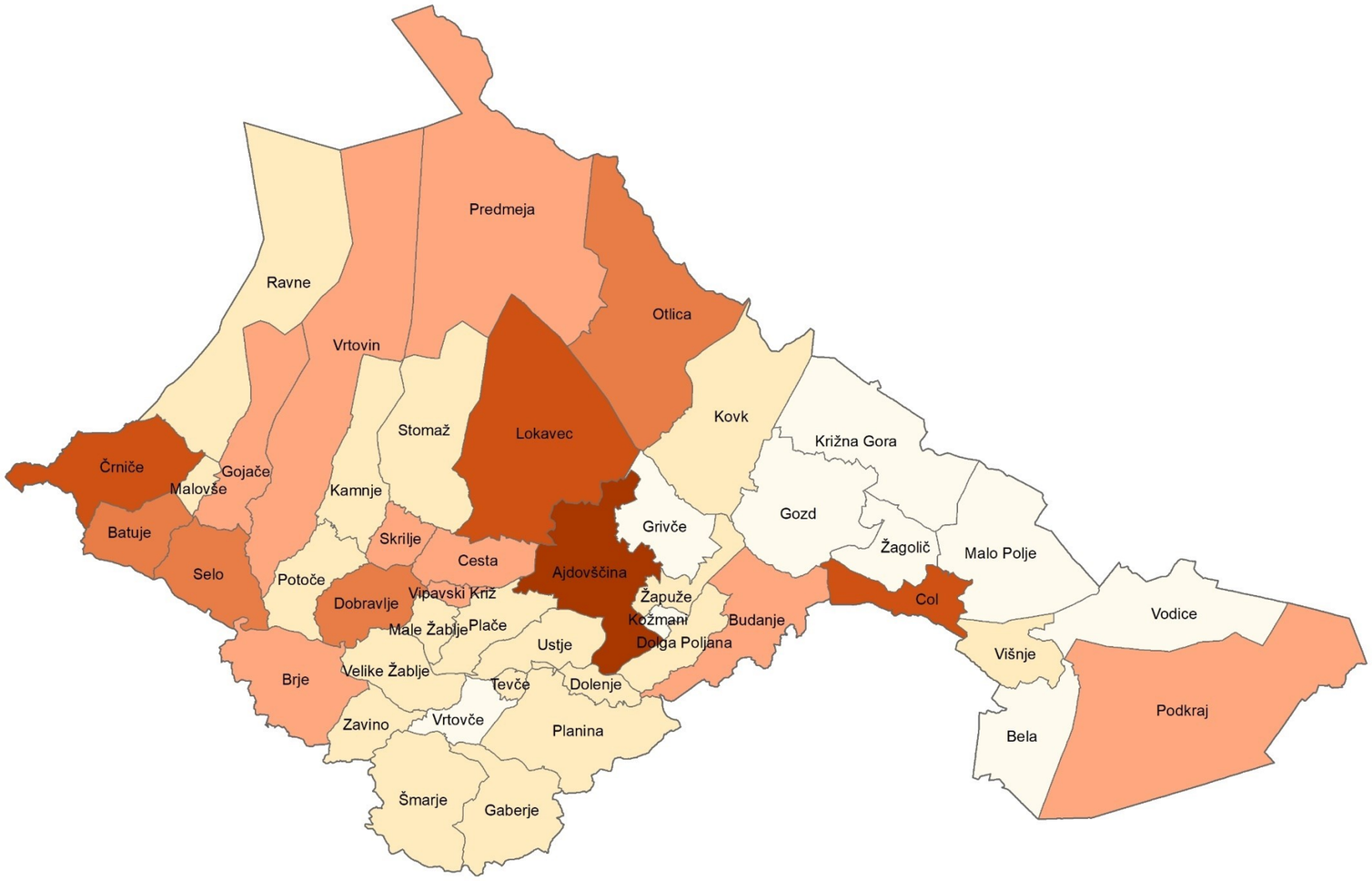
Evidenca stavbnih zemljišč je uradna evidenca, ki jo predpisuje zakonodaja s področja urejanja prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21).

Vsebuje podatke o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih. Namenjena je ugotavljanju dejanskega stanja v prostoru, načrtovanju namenske rabe prostora, načrtovanju komunalne opreme, izvajanju ukrepov zemljiške politike, vrednotenju in evidentiranju gradbene parcele.

V evidenci stavbnih zemljišč so za nepozidana stavbna zemljišča podani tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah in sicer:

1. Razvojna stopnja - nezazidljivo zemljišče
2. Razvojna stopnja - prostorsko neurejeno zemljišče
3. Razvojna stopnja - neopremljeno in delno opremljeno zemljišče
4. Razvojna stopnja - neurejeno zazidljivo zemljišče
5. Razvojna stopnja - urejeno zazidljivo zemljišče

Vir: TerraGIS d.o.o., Cesta na Brdo 85, 1000 Ljubljana
Občina Ajdovščina; URL: https://www.ajdovscina.si/javna_narocila_in_razpisi/druge_javne_objave/2022060214444206/



1.3 ANALIZA DEJAVNOSTI

Z različnimi centralnimi dejavnostmi je najbolje opremljeno naselje Ajdovščina, ki je tudi občinsko središče in ima več vrst centralnih dejavnosti (npr. stavbe javne uprave, vrtec, osnova šola, pošta, zdravstveni dom,…).

Po številu funkcij sledijo naselja Lokavec, Črniče ter Col, ki imajo med 9 in 11 različnih centralnih dejavnosti (osnovna šola, trgovina, športni objekti,…)

S 5 - 8 funkcijami so opremljena naselja Batuje, Selo, Dobravlje in Otlica. Ostala naselja so slabše opremljena. (npr. Kamnje, Vrtovin, Cesta, Podkraj,…). Nekaj naselji ima le po 2-3 funkciji (npr. Višnje, Kovk, Plače,…). 9 naselji pa nima nobene centralne dejavnosti.

Vir: REN, 2023

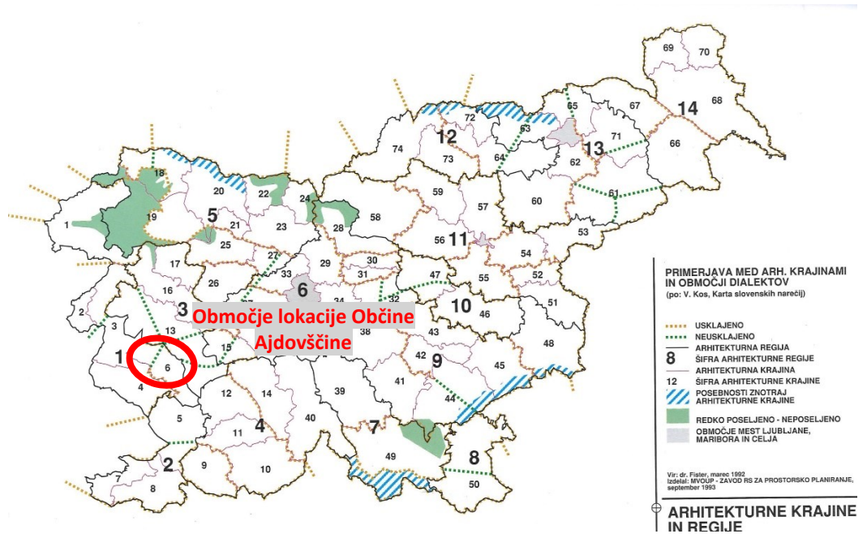
	LOKAVEC	DOBRAVLJE	COL	OTLICA	BATUJE	GOJAČE	ČRNIČE	SELO
zdravstveni dom								
upravne enote								
OŠ/podružnica	X	X	X	X			X	
Vrtec	X		X	X			X	X
Glasbena šola								
Športna dvorana	X	X	X	X			X	
Zunanje športne povr.	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrija	X	X	X		X	X	X	X
Banka/bankomat			X					
Pošta		X	X				X	
Policija								
Knjižnica								
Drugi kulturni objekti	X	X	X			X		
Župnija	X		X	X	X		X	
Restavracija, gostišče	X	X	X	X	X		X	X
Trgovske storitve	X		X		X	X	X	X



Slika: Pogled na naselje Col

2 RAZVOJ IN ZNAČILNOSTI POSELITVENEGA VZORCA

Prikaz razdelitve Arhitekturnih krajin in regij



Vir: Fister, P. (1993). *Arhitekturne krajine in regije Slovenije*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Zavod Republike Slovenije za prostorsko planiranje.

Arhitekturna regija

Občina Ajdovščina sodi v skupino primorskih regij in sicer v Soško-vipavsko regijo in Idrijsko – Trnovsko regijo.

Soško-vipavska regija združuje 5 arhitekturnih krajin, s skupnim geografskim izhodiščem v porečjih Soče in Vipave. Posamezne krajine se stikajo na značilnih naravnih ovirah, cela regija (in posamezne krajine) pa je odprta v smeri proti Furlanski ravnini (krajina "Nova Gorica" in delno "Brda"), proti Benečiji (krajina "Brda") in v notranjost Krasa oziroma delno tudi tržaškega bazena ("Kras-Štanjel"). Zgodovinsko pogojena je navezava v smeri Koroške (severni del krajine "Tolmin"). Iz navedenih smeri še vedno prihajajo vzori arhitekturne tipologije, ki so povzročili največ škode iz smeri Trsta, Furlanije in Benečije. Meja s sosednjo kraško-primorsko regijo je povsem transparentna. Soško-Vipavsko regijo lahko zaradi značilnih povezav vrednotimo kot "prehodno".

Skupna identitetna značilnost regije je v razpostavitvi in oblikovanju naselij v malih, strnjenih skupinah, v močni naslonitvi na razgiban teren, dominantne arhitekture so največkrat vezane na naselja. Arhitekturna tipologija značilno prehaja iz močnega primorskega vpliva v posebnosti, ki so se izoblikovale v mejnih bolj ali manj zaprtih krajinah (tolminska, idrijska, cerkljanska, trnovska itd.). Močna tendenca po ohranitvi lokalnih značilnosti, ki jo je mogoče opaziti tudi v časih velikih preskokov (primer: obnova stavb in naselij vzdolž Soče po pri svetovni vojni v prvotni obliki - kljub Fabianijevim načrtom...), je ohranila dovolj značilnosti arhitekturne identitete, da mora biti izhodišče nadzora zasnovano enakovredno na varovanju naselbinske in arhitekturne tipike.

Idrijsko – Trnovska regija leži v goratem delu porečja Idrijce, ki združuje 3, med seboj različne arhitekturne krajine. Zaradi geografske zaprtosti in zaradi posebnih zgodovinskih pogojev je med primorskimi in osrednjeslovenskimi območji nastalo nekaj predelov, ki so ohranili svojo posebno identiteto. Nanje so vplivali tudi nekateri daljni vzori, prineseni ali s kolonizacijo ali z naseljenci - rudarji. Kot posledica posebnih vplivov (načrtno vpeljanih vzorov) so nastale samostojne in zaprte krajine z lastno identiteto, ki so le na robovih povezane s sosednjimi regijami. Osrednja krajina je 'Idrija', ki je vplivala na ostali dve in ki se navzven le ob izteku Idrijce v Sočo deloma navezuje na Soško – vipavsko regijo. Krajini 'Cerkno' in 'Trnovska planota' se močneje navezujeta na sosednje, prva proti Škofji Loki, druga proti Gorici in Vipavi.

Zaradi posebnosti te regije je potrebno vsako arhitekturno krajino v njej obravnavati ločeno in upoštevati le rahle povezave med njimi. Zato enostavnih, za regijo značilnih skupnih tipoloških sestavin ni, razen uveljavitve lokalnih posebnostih, kar mora postati tudi temeljni cilj nadzora.

Arhitekturna krajina

Občina Ajdovščina spada v arhitekturno krajino:

- **Vipava:**
  Naselja so najpogosteje oblikovana in postavljena v rahlih pobočjih ali ob robu doline, navadno postavljena v gručah in so sestavljena iz več jeder. Dominante so deli naselbinskih teles. Značilna so tudi naselja situirana na vrhu gričev z vključenimi dominantami – izrazita dominantna naselja s strnjeno razporeditvijo, sestavljeno pretežno iz kratkih nizov domačij/stavb po plastnicah.

  Posebnosti so samostojne dominante na izpostavljenih lokacijah. Bivalne grajske stavbe ali palače – rezidence so na robovih naselji. Redke, zazidane kapelice se pojavljajo ob komunikacijah ali ob naseljih.
- **Trnovska planota:**
  Naselja so oblikovana po pobočjih, predstavljajo jih samotne kmetije ali zaselki združeni v male gruče ali razpršeni. Dominante so iz njih izločene.

2.1 ARHITEKTURNE KRAJINE IN REGIJE

Arhitekturne krajine in regije so povzete po tipologiji, ki je bila izdelana po naročilu Ministrstva za okolje in prostor na Fakulteti za arhitekturo leta 1993 (Fister, 1993). Celotni slovenski prostor je razdeljen na 14 arhitekturnih regij in na 74 arhitekturnih krajin. Arhitekturna krajina je tista prostorska enota, v kateri je zaradi specifičnih geografskih, kulturno zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih, gospodarskih in drugih pogojev razvoja, predvsem pa zaradi zavestne gradnje in ohranjevanja značilnosti bivalnega okolja, mogoče razpoznati enotna merila vseh vrst gradenj, ki so in še sooblikujejo identiteto prostora.

Današnja razmejitev slovenskega prostora na arhitekturne krajine ni vezana niti na politične niti na geografske meje ampak na objektivno analizo stanja in na nekatere nemerljive pomene pripadnosti. Vzrok temu je v prepletenosti vplivov in vzrokov na njihov nastanek.

Položaj naselja določa vloga naselja kot celote v kakovostnem razmerju do naravnih ali ustvarjenih danosti v tistem prostoru, od katerega je naselbinska oblika odvisna ali ki ga kreativno soustvarja. Izbrane so take lastnosti, ki so usklajene s čim večjim številom naravnih vrednot s stališč varovanja naravne dediščine, ekološko osveščenih razmerij, kvalitete bivanja v prepletanju grajenih in naravnih kvalitet, predvsem pa v pozitivnem (kreativnem) razmerju do kontinuitete identitete.

Položaj naselja delimo na 3 osnovna razmerje:

- Položaj glede na geomorfologijo
- Položaj glede na kulturno krajino
- Položaj glede na komunikacijo

Za določitev lokalne identitete arhitekturne krajine so izbrane tiste značilnosti notranje prostorske razporeditve ali organizacije naselij, ki med splošnimi tipi naselij dopolnjujejo naselbinsko specifiko v razmerju do razporeditve in gostote domačij in stavb. Določitev prostorske specifike je pomembna tako za določevanje splošne identitete naselij kot za načrtovanje prenove ali nove gradnje v posameznih naseljih.

Vsebinska specifika in oblikovanje služi kot povezava podrobnejšim razlagam naselbinskih karakteristik in je določljiva ob uporabi ustrezne literature. Ker so skoraj vsa naselja na Slovenskem vezana na stare zasnove in je zato tudi njihova identiteta razpoznavna kot kontinuiteta teh zasnov, je v ocenjevanju vloge posameznih naselij v identiteti arhitekturnih krajin dodana tudi oznaka, ki jih po potrebi veže na historična izhodišča po vsebinskem izvoru in po razpostavitvi posameznih domačij ali stavb, ki so nanjo vezana.

Vir: Fister, P. (1993). Arhitekturne krajine in regije Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Zavod Republike Slovenije za prostorsko planiranje

2.2 DOLOČANJE POSELITVENIH OBMOČIJ – ZAKONODAJNA PODLAGA

Občina predmetne strokovne podlage izdeluje za sprememb in dopolnitev OPN. V skladu z definicijo v ReSPR50 je naselje območje, ki obsega zemljišča pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti in in pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo, ter javne površine; naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb; naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi; naselja se razvrščajo na mesta, druga urbana naselja in druga naselja.

Na podlagi osnovne delitve se poselitvenih območij opredeli kot območja naselij in območja razpršene poselitve, medtem ko se posamični objekti zunaj naselij v odprti krajini opredelijo kot razpršena gradnja, ki ima status negativnega pojava v prostoru in se na obstoječih objektih razvojno omejuje ali sanira, nova razpršena gradnja pa prepoveduje.

ZPNačrt v osnovnih usmeritvah določa, da se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja. Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

V ZPNačrt (Ur. list RS 33/2007) v 1. členu je navedeno, da je razpršena gradnja negativni pojav v prostoru, katere značilnost je neracionalna izraba prostora in nezadostna komunalna opremljenost in je kot taka potrebna sanacije.

Kot eno temeljnih načel prostorskega razvoja po ZPNačrt je opredeljeno, da se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij. Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor:

ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti,

ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura),

ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro),

za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine,

za namen športa in rekreacije,

za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja,

za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.

Na ta način je v ZPNačrt jasno in nedvoumno določeno, da zunaj območja naselij (nova razpršena gradnja in nova razpršena poselitev) za druge namene ni mogoča in ni dovoljena.

Zaradi navedenih zakonodajnih izhodišč je opredelitev naselij oziroma strukturiranje poselitve na naselja, razpršeno poselitev in razpršeno gradnjo ena najbolj pomembnih nalog glede opredelitve namenske rabe prostora.

V letu 2017 je bil sprejet ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-2) (Ur. list RS 61/2017), ki uvaja nove termine in delitve. V letu 2022 pa je bil sprejet nov ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21), ki povzema omenjene nove termine in delitve. Zato je v okviru predmetnih strokovnih podlag podan predlog delitve na podlagi novega zakona.

Osnovna delitev poselitvenih območij se v skladu z ZUreP-3 deli v ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja in posamična poselitev. Poselitev se primarno usmerja v ureditvena območja urbanih naselij, znotraj teh pa ima prednost notranji razvoj na način prenove in aktivacije nezadostno izkoriščenih zemljišč.

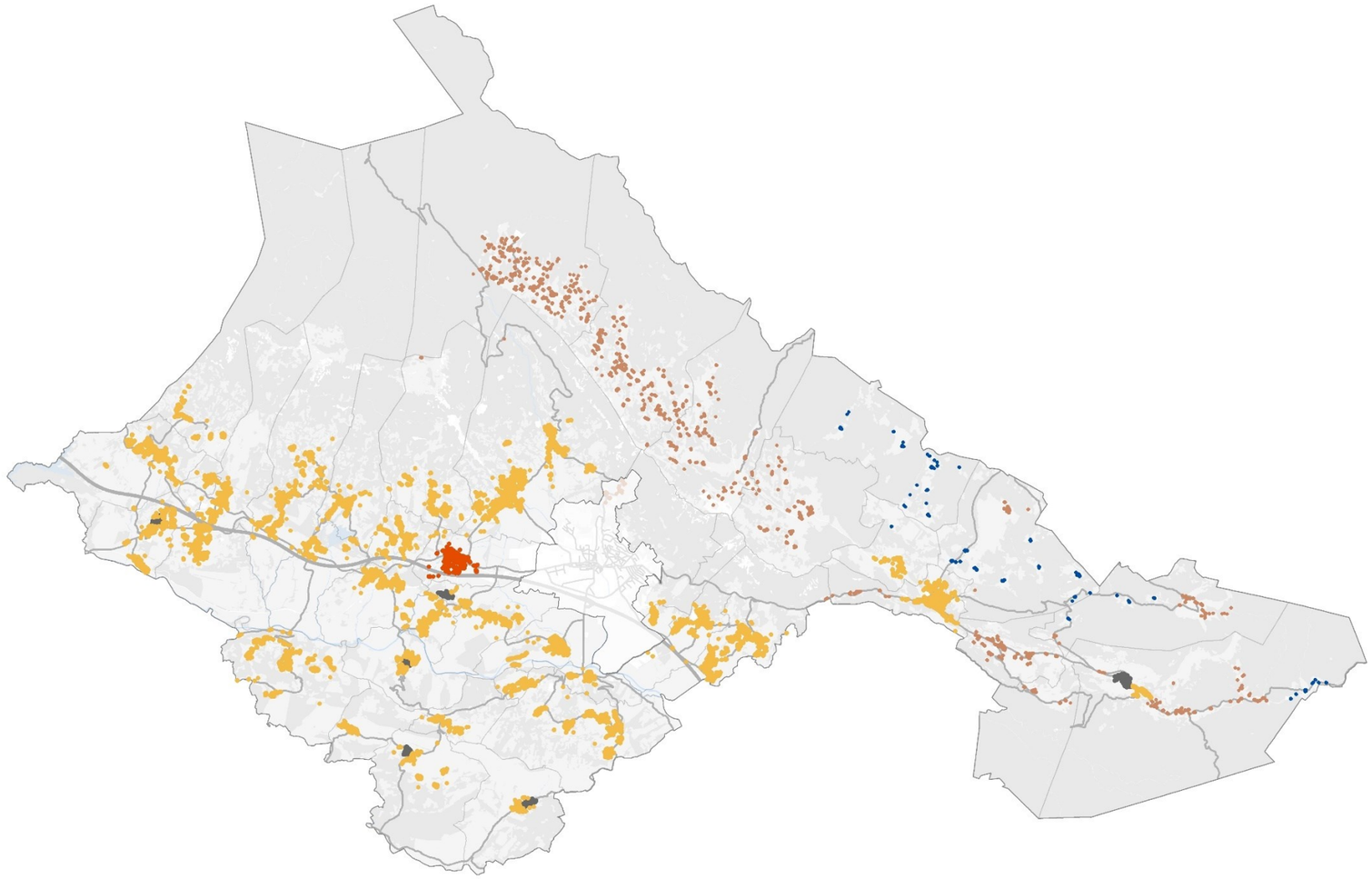
Ureditveno območje naselja obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in kmetijska, gozdna, vodna zemljišča ter druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja in so v funkciji poselitve;

Drugo ureditveno območje obsega površine izven ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne spadajo v ureditveno območje naselja;

Posamična poselitev so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb. Ta je posledica tradicionalnega oziroma avtohtonega razvoja (t.i. razpršena poselitev v sedanji ureditvi) ali pa stihijskega umeščanja v prostor (t.i. razpršena gradnja). Nova tovrstna poselitev ni dopustna, saj praviloma generira konflikte v prostoru in gre praviloma v škodo drugih prostorskih sistemov (kmetijska zemljišča, narava, območja z omejitvami) ter nosi s seboj visoke stroške komunalnega opremljanja, se pa ravno zaradi načel in pravil o racionalni rab prostora dopušča njeno ohranjanje.



Slika: naselje Vrtovin



2.3 ANALIZA TIPOLOGIJE POSELITVE

V občini Ajdovščina lahko glede na tipologijo poselitev razdelimo na:

- Strnjena naselja
- Razpršena naselja
- Naselje, ki je sestavljeno (iz več jeder ali gruč)

Pestra poselitvena sestava območja občine Ajdovščina je v večini pogojena z reliefom in se zrcali v treh tipih poselitve: - zgoščena poselitev, - gosto poseljena naselja, - samotne kmetije hribovitih območij.

Samotne kmetije: za njih je značilno, da stojijo na samem, toliko oddaljene druga od druge, da med njimi ni funkcijskih povezav. Kmečke domove obdajajo kultivirano zemljišče v celku, ki je navadno `iztrgan` gozdu.

Razpršena naselja: posamezne domačije/stavbe so enakomerno razpršene po prostoru, ki pomeni naselje, med seboj se ne stikajo. Razpršeno oblikovano naselje, ki je v naravno okolje enakomerno vgrajeno (podrejeno) med visokim zelenjem, je lahko kvalitetno, največkrat pa je podobno kot razdrobljeno posledica stihijske širitve in tedaj vpliva na arhitekturno krajino negativno.

Strnjena naselja: ta naselja so najbolj razširjena. Delijo se na gručasta in obcestna različnih tipov. Za njih je značilna strnjena zazidava (Geografski atlas Slovenije, 1998, str.198).

Vir: Fister, P. (1993). Arhitekturne krajine in regije Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Zavod Republike Slovenije za prostorsko planiranje

STRNJENO NASELJE

Vipavski križ



SESTAVLJENO NASELJE

Stomaž



RAZPRŠENO NASELJE

Predmeja



GRUČASRO NASELJE

Velike Žablje



OBCESTNO NASELJE

Cesta



SAMOTNE KMETIJE

Kovk



STRNJENA POSELITEV

Strnjeno naselje: naselje brez podaljškov, grajeno kot strnjena celota. Posamezne domačije se med seboj stikajo ali zraščajo. Značilna je celovita zunanja podoba naselbinskega telesa z enotnim gabaritom.

Gručasto naselje: strnjeno naselje, v katerem so domačije/stavbe razpostavljene nepravilno v eni ali več med seboj povezanih skupinah. Gručasta oblika naselitve je po izvoru lahko prvotna, kot samostojna oblika ali vezana na pravilne (načrtovane) razpostavitve. Pojavlja se po vseh delih Slovenije in na vseh oblikah terena.

Obcestno naselje: poselitev naselja je razporejena vzdolž ceste. Zadnja stran naselja meji na agrarne površine.

Sestavljeno naselje: naselje sestavljeno iz več jeder ali gruč. Med posameznimi deli so šibke povezave, kar se izraža tudi v arhitekturni hierarhiji naselja. Povezave se zgoščujejo proti dominanti v jedru naselja.

RAZPRŠENA POSELITEV

Razpršeno naselje: Posamezne domačije so v naselju enakomerno razporejene po prostoru.

SAMOTNE KMETIJE

Domačija z zemljiščem v celku, ločena od drugih domačij z večjimi nezazidanimi površinami (gozdom, pašnikom, njivami). V arhitekturni krajini je samotna kmetija pomembna le v redko poseljenih območjih.

Vir: Fister, P. (1993). Arhitekturne krajine in regije Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Zavod Republike Slovenije za prostorsko planiranje

NASELJA OB ROBU DOLINE

Črniče



Dolenje



NASELJA V (NA) POBOČJU

Budanje



Stomaž



NASELJE NA VRHU GRIČA

Brje



NASELJE RAZPOREJENO PO PLASTNICAH

Col



2.4 ANALIZA POLOŽAJA NASELJA

Naselja lahko glede na tipologijo razdelimo tudi glede umeščenosti v prostor. V občini so značilna:

- naselja ob robu doline,
- naselja v (na) pobočju
- naselja na vrhu griča
- naselja razporejena po plastnicah.

Naselje ob robu doline:

Naselje je razpostavljeno ob rob doline, vendar ne v stiku s pobočjem (kulturno krajinske značilnosti pobočji segajo vse do stika z dolino, naselbinski rob je od njih odmaknjen).

Naselje v (na) pobočjih:

Poselitev ali izoblikovanje naselbinskega telesa v poševnem terenu; če je vanj izrazito vgrajeno, je to situacija 'v' pobočju, če je iz njega izstopa tudi vizualno, je 'na' pobočju.

Naselje na vrhu griča:

Izrazito dominantno (v pokrajini vplivno) naselje, zgoščeno na temenu griča in brez razširitev po pobočjih.

Naselje razporejeno po plastnicah:

Naselje je zgrajeno iz nizov vzdolč komunikacij, ki so grajene po plastnicah.

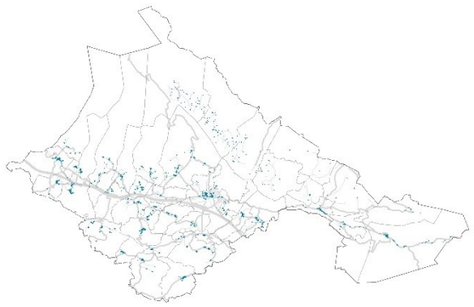
Vir: Fister, P. (1993). Arhitekturne krajine in regije Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Zavod Republike Slovenije za prostorsko planiranje



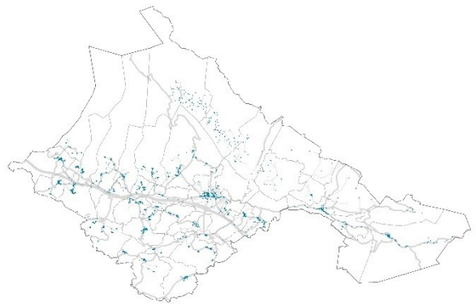
Slika: Pogled na naselje Gojače

2.5 ANALIZA ČASA GRADNJE STANOVANJSKIH IN KMETIJSKIH OBJEKTOV

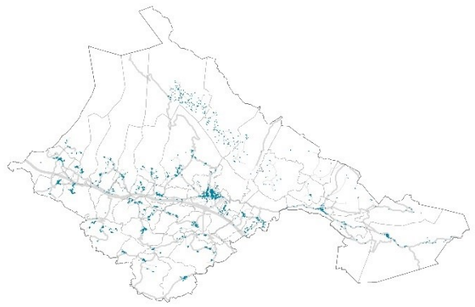
Slika 3: objekti za bivanje zgrajeni do leta 1914



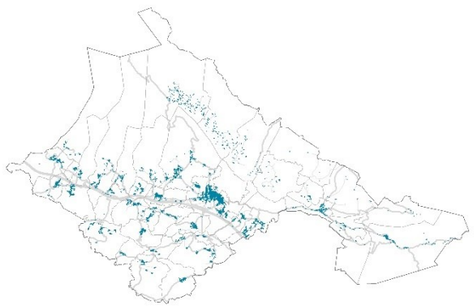
Slika 2: objekti za bivanje zgrajeni do leta 1945



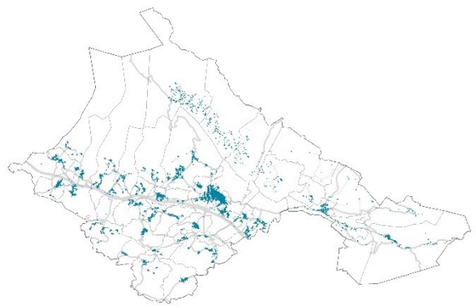
Slika 1: objekti za bivanje zgrajeni do leta 1968



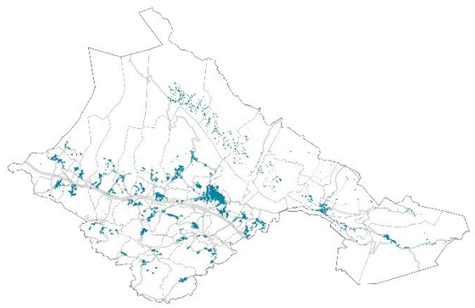
Slika 5: objekti za bivanje zgrajeni do leta 1991



Slika 4: objekti za bivanje zgrajeni do leta 2008



Slika 6: objekti za bivanje zgrajeni do leta 2022



2.5.1 Razvoj objektov za bivanje

Analiza razvoja objektov za bivanje prikazuje intenzivnost gradnje tekom različnih časovnih obdobij. Kot začetno stanje so obravnavani objekti, ki so bili zgrajeni do leta 1914, razvidno je, da je bila večina naselij zasnovanih že prej. Do takrat je bilo zgrajenih približno tretjina vseh objektov za bivanje. Gostota naseljenosti bistveno nižja, kot danes. Količina objektov se je z leti večala, poselitveni vzorec pa se ni pretirano spreminjal. Do leta 1968 je bilo zgrajenih malo manj kot pol stavb (46,2%), do leta 2008 pa 93,6% vseh stavb za bivanje. Čeprav se vzorec poselitve ni bistveno spreminjal, je iz razvoja možno razbrati, da se je možno spremenila poselitev mesta Ajdovščina. Predvsem od leta 1968 se je tam zgostilo veliko število objektov. Ajdovščina danes predstavlja urbano središče občine, tam je tudi največja gostota poselitve.

Vir: GURS, 2023

Slika 9: kmetijski objekti zgrajeni do leta 1914



Slika 8: kmetijski objekti zgrajeni do leta 1945



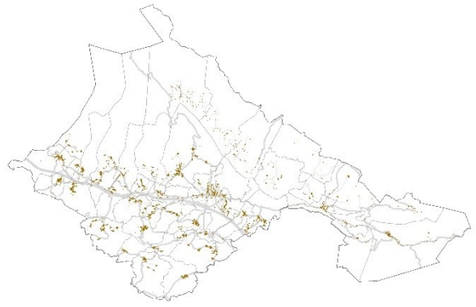
Slika 7: kmetijski objekti zgrajeni do leta 1968



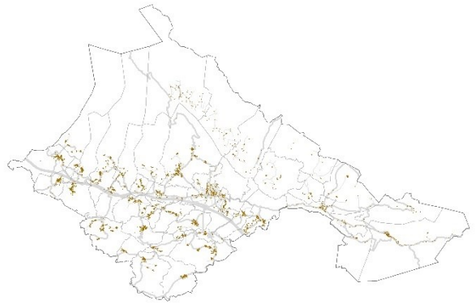
Slika 10: kmetijski objekti zgrajeni do leta 1991



Slika 11: kmetijski objekti zgrajeni do leta 2008



Slika 12: kmetijski objekti zgrajeni do leta 2022

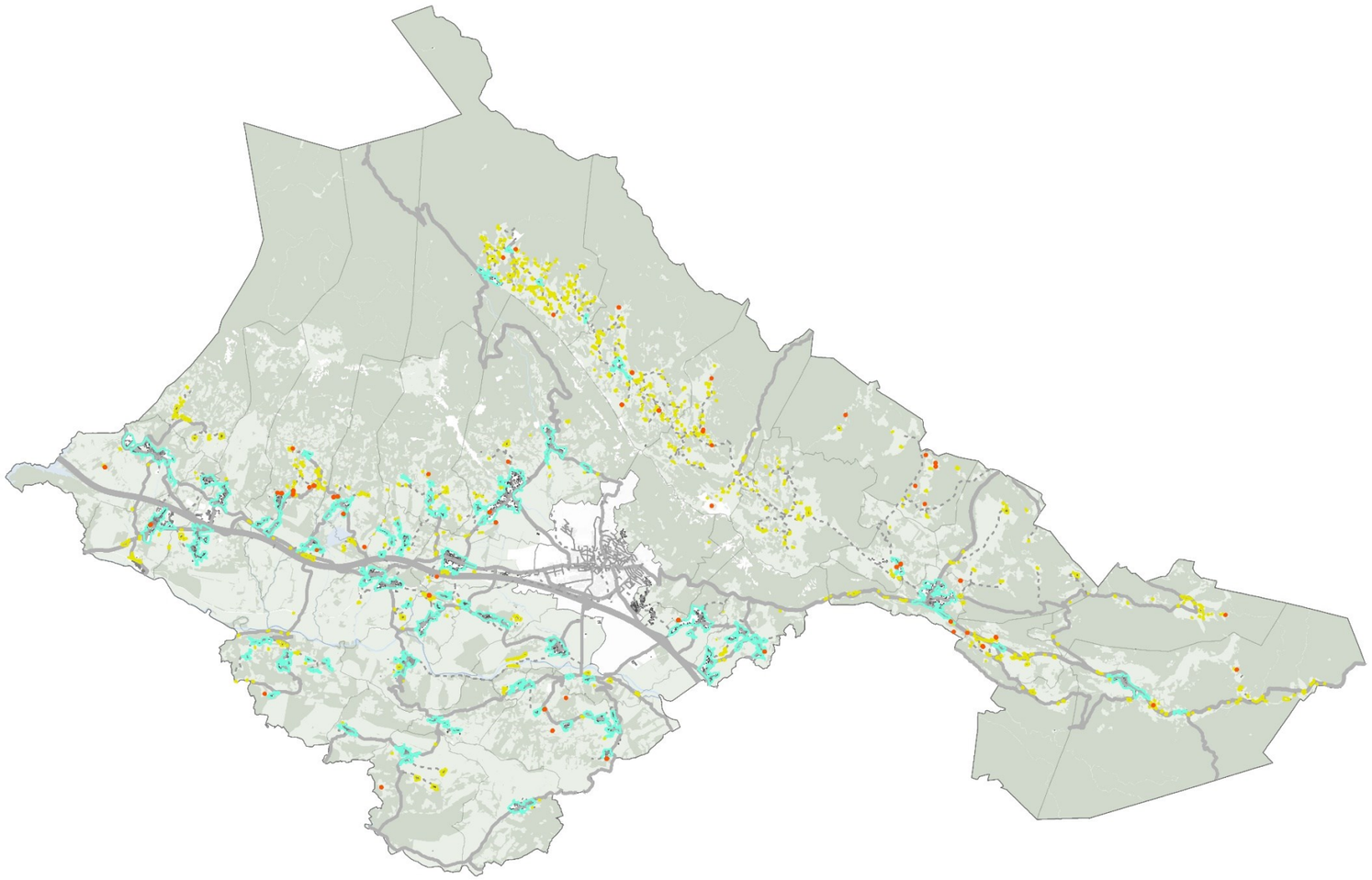


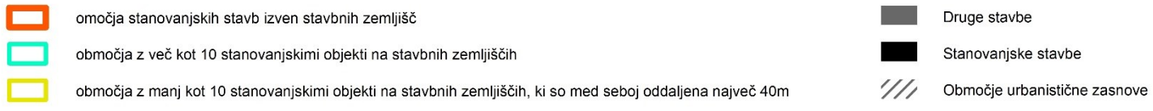
2.5.2 Razvoj kmetijskih objektov

Razvoj kmetijskih objektov je potekal vzporedno z razvojem objektov za bivanje. Kot začetno stanje jemljemo objekte zgrajene pred letom 1914. Evidentiranih je 1188 objektov iz tistega časa, kar predstavlja 36,2%. Največja rast kmetijskih objektov se je zgodila v istem časovnem obdobju kot rast bivanjskih objektov in sicer med leti 1968 in 1991. Predvsem na območju naselji, ki ležijo na pobočjih Čavna, v dolini ter vipavskih brdih.

Po letu 2000 se je gradnja kmetijskih objektov umirila, do danes je bilo zgrajenih le še okrog 300 objektov. V zadnjem desetletju pa le 2,4 %.

Vir: GURS, 2023





2.6 ANALIZA ODDALJENOSTI STANOVANJSKIH OBJEKTOV

Na sliki je prikazana analiza oddaljenosti stanovanjskih objektov, glede na trenutne posamezne kriterije. Prikazano je trenutno stanje območji UON, drUON in PP, določenih po enotah urejanja prostora. Prikazani so zametki ureditvenih območji. Le ti so prikazani v nadaljevanju v obliki predloga za urejanje prostora po naseljih.

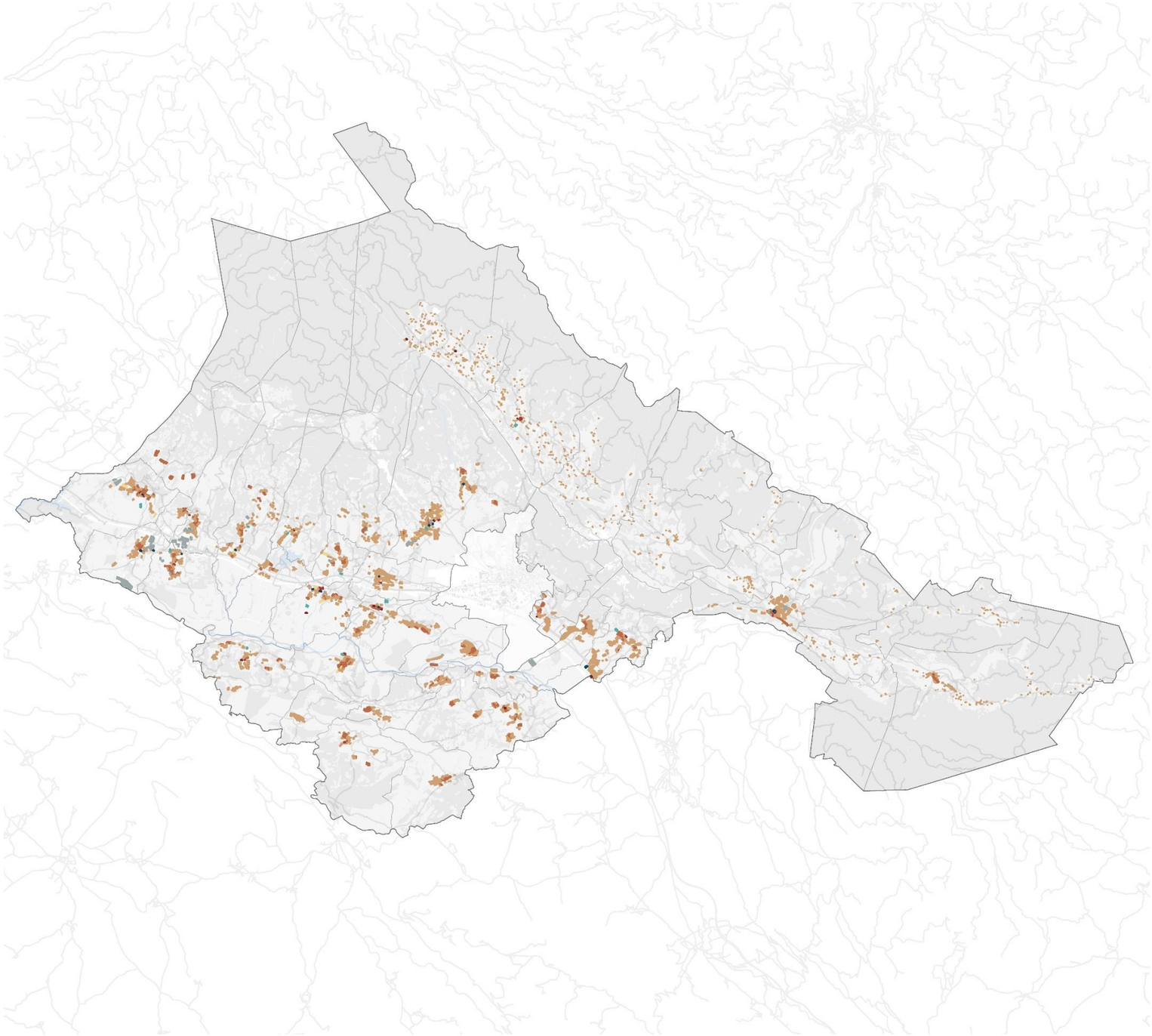
Ureditveno območje naselja se določi naseljem z najmanj deset ali več obstoječimi stanovanjskimi stavbami, ki med seboj ali od drugih večjih nestanovanjskih stavb praviloma niso oddaljeni več kot 40 m pri strnjenih naseljih ali 80 m pri razloženih naseljih.

V drugih ureditvenih območjih se načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primerneje, da se umeščajo zunaj ureditvenih območij naselij.

Posamično poselitev predstavljajo stavbna zemljišča izven ureditvenega območja naselja in drugega ureditvenega območja, ki so pozidana z največ devetimi obstoječimi stanovanjskimi stavbami s pripadajočimi objekti ter druga zemljišča, ki so pozidana s posamičnimi stavbami.

Pojavlja se tudi razpršena gradnja na nestavbnih zemljiščih – ta je v občini dokaj pogosta.

Vir: GURS, 2023



2.7 ANALIZA OSNOVNE STRUKTURE NASELIJ

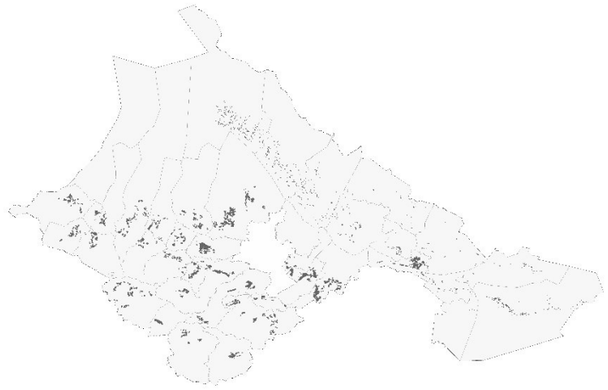
Osnovna struktura naselja, ki združuje prvine fizične in funkcionalne strukture naselja, predstavlja izhodišče za nadaljnji razvoj v prostoru.

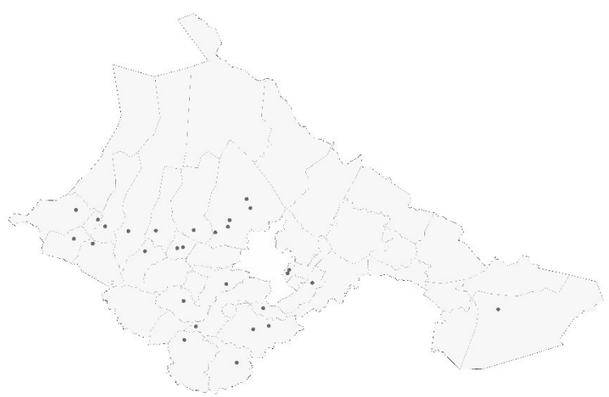
V analitičnem delu strokovne podlage za poselitev se v sklopu urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja prikazuje posamezne tipologije pozidave, ki skupaj s prepoznavnimi elementi dajejo naseljem v občini Ajdovščina značilno podobo ter pogojujejo strukturo funkcionalne zasnove. Prepoznane obstoječe urbanistično-arhitekturne prvine omogočajo jasnejše strukturiranje in zaznavanje prostora, saj so smotrno usmerjene k doseganju doživljajsko in vizualno privlačnega prostora.

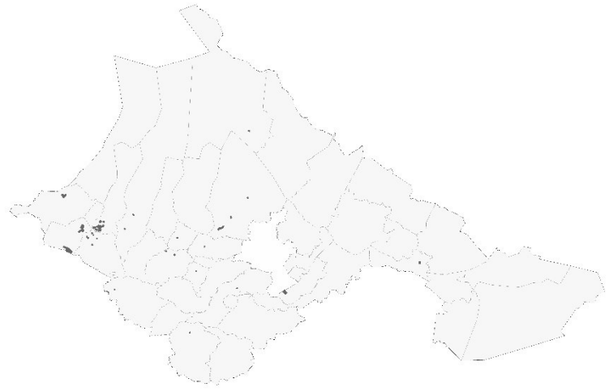
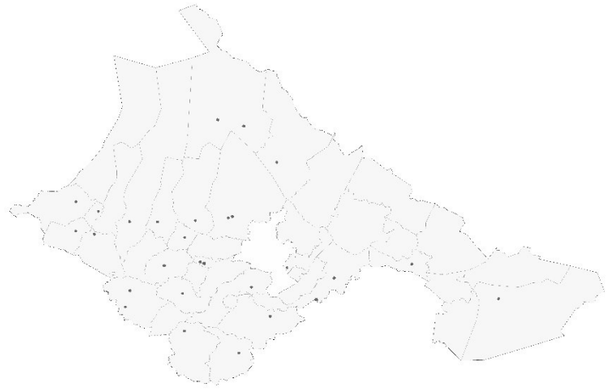
V procesu prostorskega načrtovanja je treba zagotavljati skladno oblikovno podobo naselja, tako da bo pri novogradnjah in prenovah zagotovljeno varovanje kakovostne podobe, merila in krajinskega okvira naselja, prenova in sanacija razvrednotenih objektov, ohranjanje obstoječe ter ustvarjanje nove kakovostne arhitekturne in krajinske prepoznavnosti z ozirom na obstoječe kakovostmi prostora.

Območje opredeljujejo kompaktni del naselja, kamor uvrščamo središče naselja in strnjeno urbano območje različnih funkcionalnih tipologij, redkeje poseljen del, območja primarne rabe, kamor sodijo kmetijske, gozdne in vodne površine, ter druga območja (npr. pokopališče, območja okoljske infrastrukture).

Izhajajoč iz navedenega smo na območju občine Ajdovščina za naselja definirali naslednje tipe, in sicer območja točkovne enostanovanjske pozidave, območja organizirane enostanovanjske pozidave, območja strnjene enostanovanjske pozidave, območje naselbinskega jedra, območje večstanovanjske pozidave, območja družbenih dejavnosti, območja centralnih delavnosti, območja industrije in posebna območja.

STRUKTURA NASELJI	območja točkovne enostanovanjske pozidave	območja organizirane enostanovanjske pozidave	območja strnjene enostanovanjske pozidave
opis	Območja točkovne enostanovanjske pozidave vključujejo samostojne stanovanjske stavbe, ki oblikovno ne sledijo ali delno sledijo tradicionalni arhitekturi območja. Kvaliteta takih območij je upoštevanje podobnih arhitekturnih značilnosti, npr. enaka smer slemen, simetrija okenskih odprtin, upoštevanje kulturne dediščine, tradicionalnih vzorcev in značilnosti območja.	Območja organizirane enostanovanjske pozidave vključujejo stanovanjske stavbe, ki oblikovno ne sledijo ali delno sledijo tradicionalni arhitekturi območja. Kvaliteta takih območij je ponavljanje enakih ali podobnih stanovanjskih enot, vrstnih hiš ali samostojnih hiš s primerljivo postavitvijo objekta na parcelo. Objekti večinoma sledijo gradbeni liniji in prostoru nudijo občutek reda.	Območja strnjene enostanovanjske pozidave vključujejo stanovanjske stavbe, ki oblikovno ne sledijo ali delno sledijo tradicionalni arhitekturi območja. Kvaliteta takih območij je ponavljanje enakih ali podobnih stanovanjskih enot, vrstnih, verižnih hiš ali samostojnih hiš s primerljivo postavitvijo objekta na parcelo. Objekti večinoma sledijo gradbeni liniji in prostoru nudijo občutek reda.
oblika zidave	točkovni vzorec zidave	točkovni vzorec zidave	linijski in točkovni vzorec zidave
tip zidave	odprta oblika zidave	odprta oblika zidave	odprta oblika zidave
raba	stanovanjska raba	stanovanjska raba	stanovanjska + kmetijska raba
tipologija	eno- in dvostanovanjske stavbe	eno- in dvostanovanjske stavbe	verižne hiše, vrstne hiše, kmetijske stavbe
etažnost	P+2+M	P+2+M	P+1+M
pojavnost v prostoru			
primer			

STRUKTURA NASELJI	območja starih naselbinskih jeder	območja večstanovanjske pozidave	območja centralnih dejavnosti
opis	Območja starih naselbinskih jeder vključujejo stanovanjske in gospodarske objekte. Strnjena zazidava v nizu sledi tradicionalni arhitekturi območja. Na območjih se pojavljajo tradicionalni objekti tipologije verižnih, vrstnih hiš in domačij (objekti za spravilo pridelka in izvajanje kmetijske dejavnosti).	Območja večstanovanjske pozidave vključujejo objekte s poudarjeno vzdolžno tlorisno dimenzijo do višine P+2. Kvaliteta takih območij je nižja tlorisna izkoriščenost glede na število stanovalcev, ki omogoča ureditev okolice z zelenimi in javnimi površinami, ki pripomorejo k interakciji stanovalcev.	Območja centralnih dejavnosti vključujejo objekte ki se glede na svoj program razlikujejo v obliki zidave, vendar se s sorodnimi programi na podoben način umeščajo v ruralno tkivo. Trgovine, javna uprava, poslovni prostori so umeščeni v točkovni ali linijski tip zidave do višine P+2. Pozidava je svojstvena in skladna ali delno skladna z oblikovnimi značilnostmi okoliških objektov.
oblika zidave	linijski vzorec zidave	linijski vzorec zidave	točkovni in linijski vzorec zidave
tip zidave	odprta oblika zidave	odprta oblika zidave	odprta oblika zidave
raba	stanovanjska + kmetijska raba	stanovanjska raba	trgovanje, poslovanje, uprava
tipologija	verižne hiše, vrstne hiše, domačije	nizki bloki	trgovine, poslovne stavbe
etažnost	P+1+M	P+2	P – P+2
pojavnost v prostoru			
primer			

STRUKTURA NASELJI	območja družbenih dejavnosti	območja industrijskih dejavnosti	posebna območja
opis	Območja družbenih dejavnosti vključujejo objekte z javnimi funkcijami, ki se zaradi programa razlikujejo v obliki zidave. Osnovne šole, vrtci, telovadnice in prireditvene dvorane so prostostoječi ploščati objekti srednjega do velikega merila, ki so svojstveno oblikovani. Kvaliteta takih območij je ureditev njihove okolice in družbena vrednost.	Območja industrijskih dejavnosti se zaradi programa razlikujejo v obliki in velikosti zidave. Vključujejo prostostoječe ploščate objekte srednjega do velikega merila s poudarjeno vzdolžno tlorisno dimenzijo. V objektih so nameščeni poslovni prostori, skladišča, garaže in drugi prostori za shranjevanje proizvodov.	Posebna območja vključujejo posamezne stavbe in skupine med seboj povezanih stavb, namenjenih verskim dejavnostim, npr. cerkev, kapela, samostan, ki imajo izjemen zgodovinski in/ali umetniški pomen. Sakralne stavbe kot posamična struktura v naselju predstavjajo funkcijo ustvarjenih prostorskih dominant, ki po obliki ali velikosti izstopajo iz okolice.
oblika zidave	linijski vzorec zidave	linijski vzorec zidave	linijski vzorec zidave
tip zidave	odprta oblika zidave	odprta oblika zidave	odprta oblika zidave
program	kultura, izobraževanje, šport	industrija	sakralna dejavnost
tipologija	izobraževalne stavbe, dvoranske stavbe	dvoranske stavbe, hale	sakralne stavbe
etažnost	P – P+2	P – P+2	
pojavnost v prostoru			
primer			



2.8 ANALIZA TIPOLOGIJE STAVB

Stavbni tip je orodje za tvorjenje in uravnavanje urbane oblike, organiziranje logike posamezne stavbe, gradbene parcele, stavbnega otoka in celotnega grajenega tkiva. Prepoznane obstoječe urbanistično-arhitekturne prvine omogočajo jasnejše strukturiranje in zaznavanje prostora, saj so smotrno usmerjene k doseganju doživljajsko in vizualno privlačnega prostora.

Tipološko branje prostora omogoča razumevanje in uravnavanje povezav med arhitekturnimi prvinami, sklopi in prostori in s tem premošča razcep med arhitekturnimi in urbanističnimi vidiki gradnje mest. Stavbni tip kot posrednik med delom in celoto, med stavbo in mestom/okoljem ohranja svoj smisel v razmerah razpršenega mesta predvsem v okviru stanovanjske gradnje, t.i. netematskega tkiva.

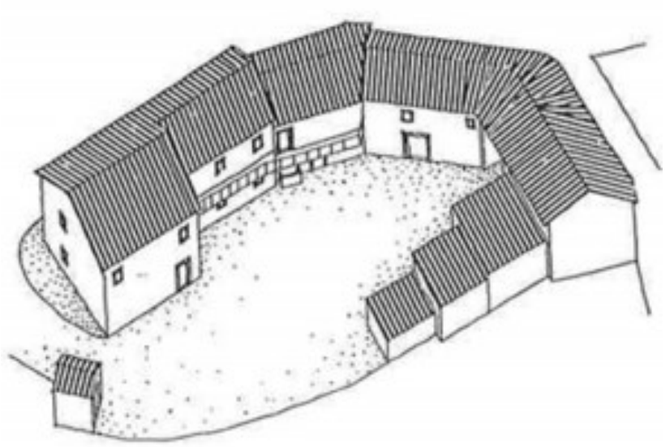
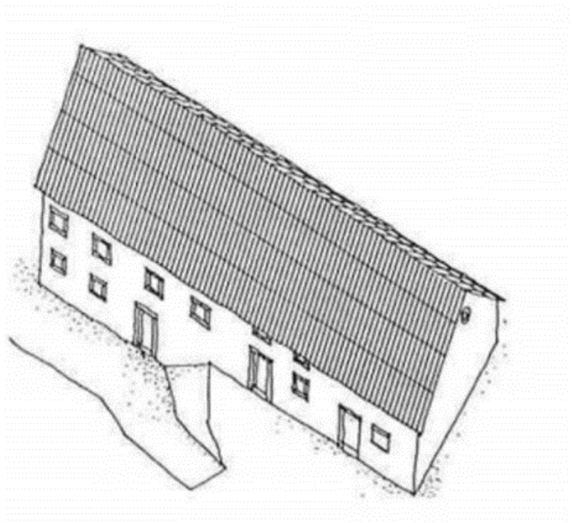
Osnovni ključ razvrščanja tipologije stavb upošteva razlikovanje glede na obliko in vzorec zidave in program (stanovanja, kultura, izobraževanje, zdravstvo, poslovanje, uprava, trgovina, industrija, kmetijstvo, športi, prosti čas).

Delitev na skupine sledi osnovnim in najpogostejšim programskim ter tipološkim značilnostim stavb, ki se pojavljajo na območju naselij v občini Ajdovščina. Vsaka izmed skupin združuje stavbe s sorodnimi programi, ki se na podoben način umeščajo v mestno, primestno ali ruralno tkivo.

Izhajajoč iz navedenega smo na območju občine Ajdovščina za naselja definirali naslednje tipe, in eno- in dvostanovanjska stavba, verižna hiša, vrstna hiša, nizki blok, kmetijske stavbe tipa A in B, dvoranske stavbe, izobraževalne stavbe ter sakralne stavbe.

TIPOLOGIJA STAVB	eno- in dvostanovanjska stavba	verižna hiša
opis	Enostanovanjska stavba je stavba z enim stanovanjem v točkovnem vzorcu zidave. Dvostanovanjska je stavba v točkovnem vzorcu zidave z dvema stanovanjema, ki imata ločena vhoda.	Verižna hiša je enostanovanjska stavba, povezana v niz najmanj treh stavb z istim tlorisnim in višinskim gabaritom prek skupnih pritličnih pomožnih prostorov (garaža, shramba ipd.). Stavbe imajo ločene vhode in skupne ločilne parcelne meje sicer samostojnih gradbenih parcel. Osvetljena je lahko iz več strani.
pojavnost	območja točkovne enostanovanjske pozidave, območja organizirane enostanovanjske pozidave	območja strnjene enostanovanjske pozidave, območja starih naselbinskih jeder
etažnost	P + 1 (+M)	P + 1 (+M)
število hiš v nizu	1	3 - 15
kriteriji vrednotenja	umeščenost v prostor, odnos do okoliških objektov, skladnost s tradicionalno morfološko strukturo, skladnost s tradicionalnim oblikovanjem (tlorisni in višinski gabariti, materiali, barva)	umeščenost v prostor, odnos do okoliških objektov, skladnost s tradicionalno morfološko strukturo, skladnost s tradicionalnim oblikovanjem (tlorisni in višinski gabariti, materiali, barva)
primeri dobre prakse	 	 
primeri slabe prakse	 Objekti neznačilnih in nepravilnih oblik  Objekti z intenzivno barvo fasade	 Neoskrbovani objekti  Objekti z nedokončano fasado

TIPOLOGIJA STAVB	vrstna hiša	nizki blok
opis	Vrstna hiša je enostanovanjska stavba, povezana v niz najmanj treh stavb z istimi tlorisnimi in višinskimi gabariti. Stavbe imajo ločene vhode in skupne ločilne zidove nad skupno parcelno mejo sicer ločenih gradbenih parcel. Osvetljena je le iz dveh stran	Nizki blok je večstanovanjska stavba s poudarjeno vzdolžno tlorisno dimenzijo in višino do P+2 (+M). Nizki blok ima lahko različne organizacije tlorisa. Tipična stanovanja so v nadstropjih, v pritličju so stanovanja z vrtom, na vrhu so ponavadi mansardna oziroma terasna stanovanja.
pojavnost	območja strnjene enostanovanjske pozidave, območja starih naselbinskih jeder	območja večstanovanjske pozidave
etažnost	P + 1 (+M)	P + 2
tip zidave	linijski vzorec zidave	linijski vzorec zidave
kriteriji vrednotenja	umeščenost v prostor, odnos do okoliških objektov, skladnost s tradicionalno morfološko strukturo, skladnost s tradicionalnim oblikovanjem (tlorisni in višinski gabariti, materiali, barva)	umeščenost v prostor, odnos do okoliških objektov, skladnost s tradicionalno morfološko strukturo, skladnost s tradicionalnim oblikovanjem (tlorisni in višinski gabariti, materiali, barva)
primeri dobre prakse	 	
primeri slabe prakse	 Objekti z intenzivno barvo fasade  Objekti z nedokončano fasado	

TIPOLOGIJA STAVB	domačija - kmetijske stavbe tipa A	domačija - kmetijske stavbe tipa B
opis	Kmetijske stavbe tipa A so v gručah strnjene skupine stavb. Strnjene kmetijske stavbe so samostojne ali na robovih naselij. Oblika zidave se odpira proti JZ in zapira v smeri SV. Stavbe so nadstropne do višine P + 1 (+M). Značilnosti stavb so položne dvokapne strehe s korčno strešno kritino, zunanji hodniki (»ganki«), ter kvalitetni kamniti detajli kot so okna in portali.	Kmetijske stavbe tipa B so prostostoječe stavbe s podolgovato tlorisno dimenzijo, ki so postavljene v pobočjih pravokotno na teren. Stavbe so nadstropne P + 1 (+M), grajene nad kletjo ali hlevom. Značilnosti stavb so strme dvokapne strehe, pokrito s sivo leseno kritino in leseni ali ometeni arhitekturni členi kot so okna, vrata in zunanji hodniki (»ganki«).
pojavnost	območja strnjene enostanovanjske pozidave, območja starih naselbinskih jeder	območja strnjene enostanovanjske pozidave, območja starih naselbinskih jeder
etažnost	P + 1 (+M)	P + 1 (+M)
tip zidave	mrežni vzorec zidave	linijski vzorec zidave
shematski prikaz		
primeri	 	 

TIPOLOGIJA STAVB	dvoranske stavbe	izobraževalne stavbe
opis	Dvoranske stavbe so prostostoječa zidava ploščate oblike srednjega do velikega merila s poudarjeno vzdolžno tlorisno dimenzijo. V objektih so nameščeni poslovni prostori, skladišča, garaže in drugi prostori za shranjevanje proizvodov. Stavbe kot so športne dvorane, koncertne, prireditvene ipd. Dvorane se lahko upošteva kot podporne funkcije osnovim programom.	Izobraževalne stavbe so vrtci, osnovne in srednje šole ter objekti, namenjeni visokošolskemu izobraževanju. Izobraževalne stavbe so prostostoječi ploščati objekti srednjega do velikega merila, ki so svojstveno oblikovani.
pojavnost	območja industrijskih dejavnosti, območja družbenih dejavnosti	območja družbenih dejavnosti
etažnost	P + 1	P + 1 (+M)
tip zidave	linijski vzorec zidave	linijski vzorec zidave
kriteriji vrednotenja	umeščenost v prostor, odnos do okoliških objektov, skladnost s tradicionalno morfološko strukturo, skladnost s tradicionalnim oblikovanjem (tlorisni in višinski gabariti, materiali, barva)	umeščenost v prostor, odnos do okoliških objektov, skladnost s tradicionalno morfološko strukturo, skladnost s tradicionalnim oblikovanjem (tlorisni in višinski gabariti, materiali, barva)
primeri dobre prakse	 	 
primeri slabe prakse	 Objekti izstopajočih velikosti  Objekti z intenzivno barvo fasade	 Objekti z asimetričnimi okenskimi odprtinami 

TIPOLOGIJA STAVB	sakralne stavbe
opis	Sakralne stavbe so posamezne stavbe ali skupine med seboj povezanih stavb, namenjenih verskim dejavnostim, npr. cerkev, kapela, samostan, ki imajo izjemen zgodovinski in/ali umetniški pomen.Sakralne stavbe kot posamična struktura v naselju predstavljajo funkcijo ustvarjenih prostorskihdominant, ki po obliki ali velikosti izstopajo iz okolice.
pojavnost	območja starih naselbinskih jeder
etažnost	
tip zidave	točkovni vzorec zidave
kriteriji vrednotenja	umeščenost v prostor, odnos do okoliških objektov, skladnost s tradicionalno morfološko strukturo, skladnost s tradicionalnim oblikovanjem (tlorisni in višinski gabariti, materiali, barva)
primeri	 
	 













2.9 ANALIZA ARHITEKTURNEGA OBLIKOVANJA

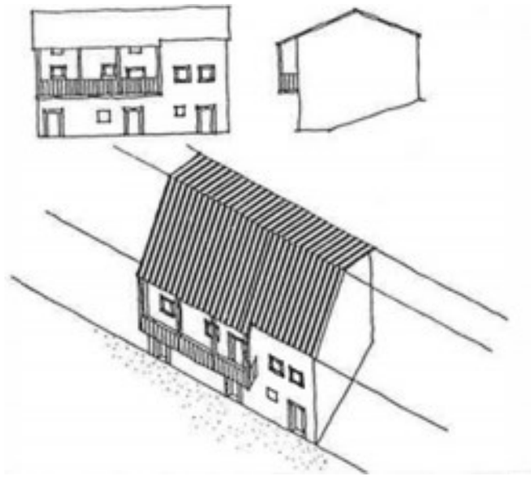
Tradicionalna arhitektura

Za območje so značilne posamezne stavbe z vzdolžnimi tlorisi, ki so vgrajene v nizih. Stavbe so nadstropne s položnimi dvokapnimi streham iz korčne kritine. Značilni so kamniti elementi kot so okna in portali ter zunanji hodniki oz. balkoni.

Najpogostejši stavbni tip v naseljih občine Ajdovščina je primorska hiša. Kamnita zidana hiša ima položno streho in korčno kritino. Povezana je z drugimi hišami in jo navadno sestavlja več celic, gospodarskih ali bivalnih, ki v prostoru sestavljajo različne nize in so sestavni deli ulic ali gas. Hiša je največkrat enonadstropna s podstrešjem. Glavna fasada je oblikovana z urejeno razporeditvijo fasadnih odprtin in kamnoseških detajlov. Ostale fasade nimajo oblikovnih elementov. Streha je položna s širokimi napušči in glavno fasado in minimalnimi na ostale strani, ter krita s korci. Posebnost so kamni na strehi, ki jo ščitijo pred burjo, kar se pogosto ohranja še danes, kljub spremenjenim tehnološkim zahtevam.

Tradicionalna arhitektura se v občini Ajdovščina, skozi obstoječe objekte, ohranja v jedrih naselij. Novejši objekti delno sledijo tradicionalni arhitekturi območja.

Vir: Fister, P. (1993). Arhitekturne krajine in regije Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Zavod Republike Slovenije za prostorsko planiranje













Novejša arhitektura

SKUPNE ZNAČILNOSTI OBJEKTOV, KI NE SLONIJO NA TRADICIJI

- Pri prenovi objektov se običajno ohranja tradicionalni kubus, pri novogradnjah delno.
- Pojavljanje ravnih streh in drugače usmerjenih slemen.
- Objekti imajo dodatne balkone, prizidke, nadstreške, idr.
- Velike okenske odprtine, različnih oblik, izvedene asimetrično.
- Fasade niso iz tradicionalnih materialov, barve in materiali so neznačilni.

USMERITVE:

- Pri dozidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega dela z obstoječim objektom.
- Balkonov se ne zapira.
- Nove dozidave, ki bistveno spremenijo osnovni tloris stavbe niso dopustne.
- Uporaba svetlih barv ter barve v spektru različnih zemeljskih barv.
- Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra).
- Pri novih stanovanjskih stavbah se načrtujejo dvokapne položne strehe
- Strehe dozidanega objekta morajo biti oblikovno skladne z obstoječim objektom.
- Barve kritin (izjeme so ravne strehe) naj bodo opečne barve
- Na novogradnjah se načrtuje pravilne in enakomerno razporejene okenske odprtine.
- Garaže in nadstreški naj imajo praviloma ravno streho oz. streho z naklonom.
- Objekti naj bodo ustreznih dimenzij.
- Zgled novih enostavnih objektov naj bo v obstoječih primerih dobre prakse.
- Zgled novih enostavnih objektov naj bo v obstoječih primerih dobre prakse.
- Uporaba lokalnih materialov.
- Objekti, barvno, oblikovno in velikostno, ne smejo izstopati.



Slika: pogled na naselje Kamnje

3 JAVNE ODPRTE POVRŠINE

Primeri tipov odprtih površin glede na javno dostopnost



Javne odprte površine



Poljavne odprte površine



Zasebne odprte površine

Primeri tipov javnih odprtih površin po funkcijah in pojavnosti



Odprte površine ob stavbah s programom



Javno igrišče



Športno-rekreacijski park

3.1 ANALIZA JAVNIH ODPRTIH POVRŠIN V NASELJU

Odprte površine skupaj s stavbami sestavljajo osnovno ogrodje naselja. To so površine, ki omogočajo dostopnost in prehodnost znotraj naselja, prispevajo k čitljivosti prostora, s svojo raznolikostjo omogočajo različne dejavnosti in zagotavljajo povpraševanje po različnih možnostih uživanje mestnega prostora, ter niso pozidane s stavbami. Znotraj naselja so to ulice, trgi, tržnice, parki, športna in otroška igrišča, pokopališče, zasebni vrt ipd.

Odprte površine so lahko v javni ali zasebni lasti ter so lahko dostopne ali nedostopne za prebivalce, po značaju so lahko grajene ali zelene, glede na tlorisno pojavnost pa so lahko linijske ali ploskovne.

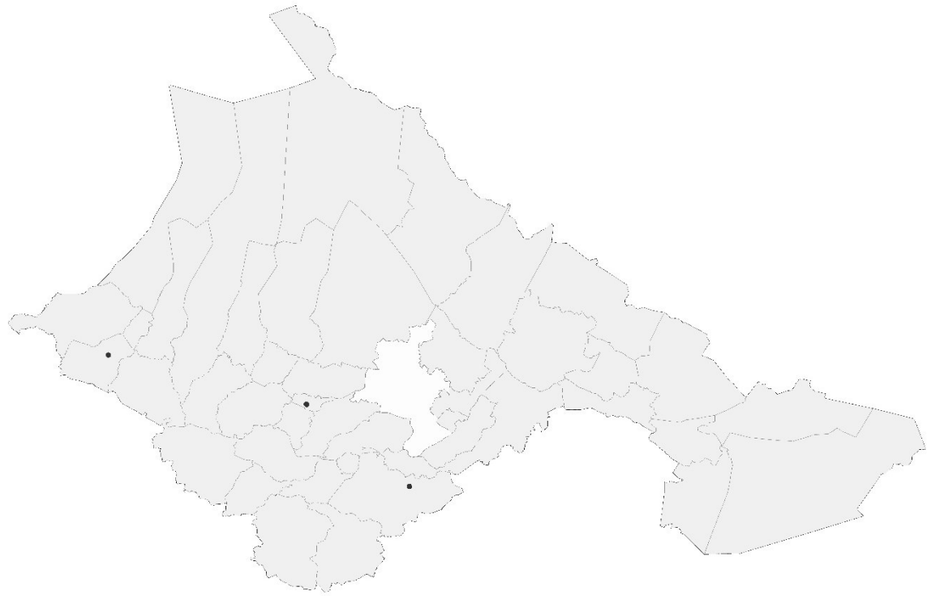
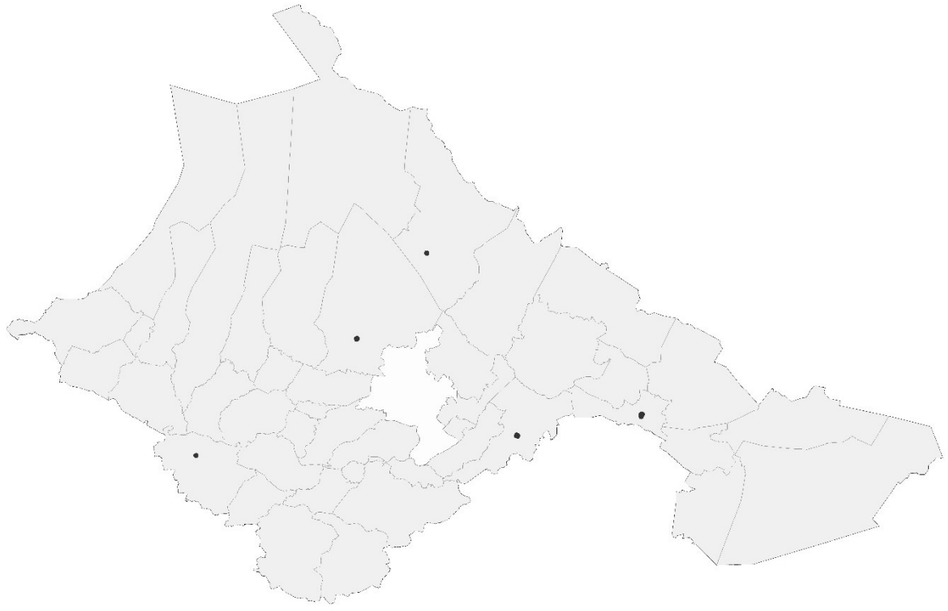
Bistvene lastnosti javnih odprtih površin naselja so predvsem tvorjenje mreže javnih površin in hierarhična razmerja med javnimi prostori v omrežju, skladnost s topografijo, prehodnost, definiranost, programska opredeljenost, opremljenost, zaznavna pestrost, socialna funkcija, okoljska učinkovitost in varnost.

Javne površine je potrebno evidentirati, upravljati, redno vzdrževati. Občina lahko z odlokom določi javne površine in predpiše pogoje za posebno rabo javnih površin. Posebna raba javnih površin je raba, ki glede na vrsto javne površine bistveno ne zmanjšuje ali posega v njeno splošno rabo, ter s katero se na njej omogočajo trajno ali začasno izvajanje gospodarskih in družbenih dejavnosti, izvajanje posegov na objektih, ki mejijo na javno površino, ter drugi posegi in dejavnosti, na primer postavitev gostinskih vrtov, postavitev objektov, opreme in naprav za prodajo in oglaševanje izdelkov in storitev, postavitev polnilnih točk ter odjemnih in oddajnih mest za vozila, postavitev gradbenih odrov in gradbišč, izvedba javnih prireditev, prirejanje razstav in podobno.

VIR: Zeleni sistem v mestih in naseljih : usmerjanje razvoja zelenih površin: priročnik; Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2020

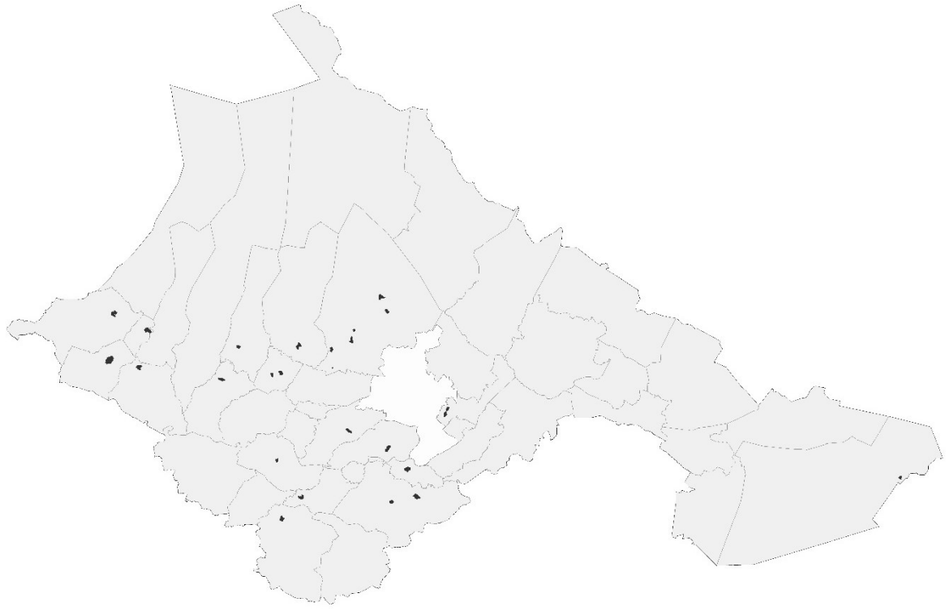
Javne odprte grajene površine: priročnik; Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2021

TIPOLOGIJA JAVNIH ODPRTIH POVRŠIN (zelene in utrjene javne površine)

TRGI V OBMOČJU VAŠKIH SREDIŠČ		
Trgi v območju vaških jeder so osrednja javna odprta grajena površina, praviloma so locirani v osrednjem delu vaškega jedra, navadno dostopni iz več smeri. Dobro je, da so dobro dostopni predvsem za nemotorizirane uporabnike (pešci, kolesarji) Pri oblikovanju naj se odraža duh lokalne skupnosti. Priporočena je visoka stopnja ozelenjevanja. Oblikovanje naj bo v skladu z okoliško tipologijo stavb, velikost je prilagojena okoliškemu kontekstu		
VSTOPNI TRGI NA OBMOČJIH DRUŽBENIH, STORITVENIH ALI DRUGIH DEJAVNOSTI		
Vstopni trgi na območju družbenih, storitvenih ali drugih dejavnosti so osrednja območja pred stavbami z določeno dejavnostjo. Natančneje gre za prostor neposredno na vhodu v objekt/e oblikovan kot površina za nemotorizirane uporabnike; Dobro je, da je fasada poslovne stavbe, ki je orientirana na vstopni trg, oblikovana kot aktivno pročelje. Pri načrtovanju je zaželena visoka stopnja ozelenjevanja. Trgi naj bodo opremljeni z ustrezno urbano opremo.		

ULICE

Ulice so sestavni del lokalnega omrežja v stanovanjskem območju, prav tako pa tudi v območjih vaških jeder. Ulice izražajo dvojno funkcijo – poleg prehajanja med deli naselja služi tudi zadrževanju na prostem (igra, druženje, ipd.) Dobro je, da so pročelja čimbolj aktivna, priporočene so zelene ureditve, kjer je mogoče, saj imajo pomembno ambientalno in mikroklimatsko funkcijo.



PRIMER:



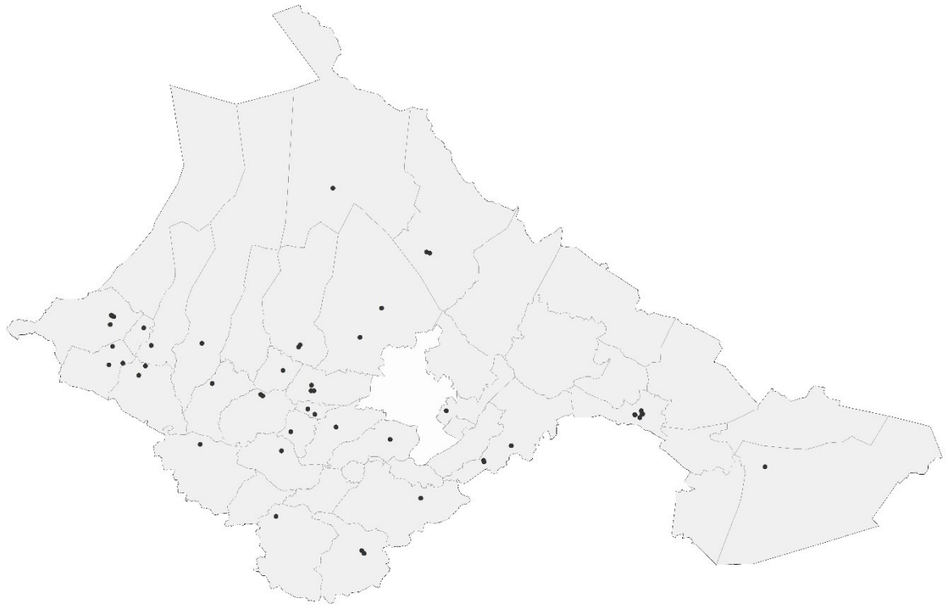


PARKIRIŠČA

Parkirišča so večje sklenjene parkirne površine na nivoju terena, namenjene parkiranju motornih vozil. Z ozelenitvijo parkirišč zagotavljamo senčenje, blaženje klimatskih vplivov in zmanjšanje odtoka meteornih vod. Označene so ozelenjene in neozelenjene parkirne ureditve.

Načrtovanje:

- Oblikovanje: Zelene površine na parkiriščih so navadno urejene kot ločevalni pasovi z drevorednimi potezami, zeleni otoki z zasaditvijo in kot parkirna mesta, utrjena s travnimi ploščami. Za zagotavljanje preglednosti in varnosti se v zasaditvah parkirišč uporabljajo nižje rastline, katerih končna višina je največ 0,7 m, ter drevesa s krošnjo najmanj 2,5 m od tal.
- Vsa parkirišča s 4 ali več parkirnimi mesti se ozelenijo
- Zagotoviti je treba najmanj 1 drevo na vsaka 4 parkirna mesta, in sicer tako, da se zagotovi najmanj 30-% pokritost parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni razrasti; razporeditev dreves mora biti čimbolj enakomerna, da se zagotovi optimalno osenčenost; senčenje parkirnih mest se lahko namesto z drevesi zagotovi tudi z ozelenjeno pergolo.



PRIMER:





Javne površine v povezavi s prometnimi ureditvami – POTI IN KOLESARSKE POVEZAVE, POSTAJE JAVNEGA POTNIŠKEGA PROMETA

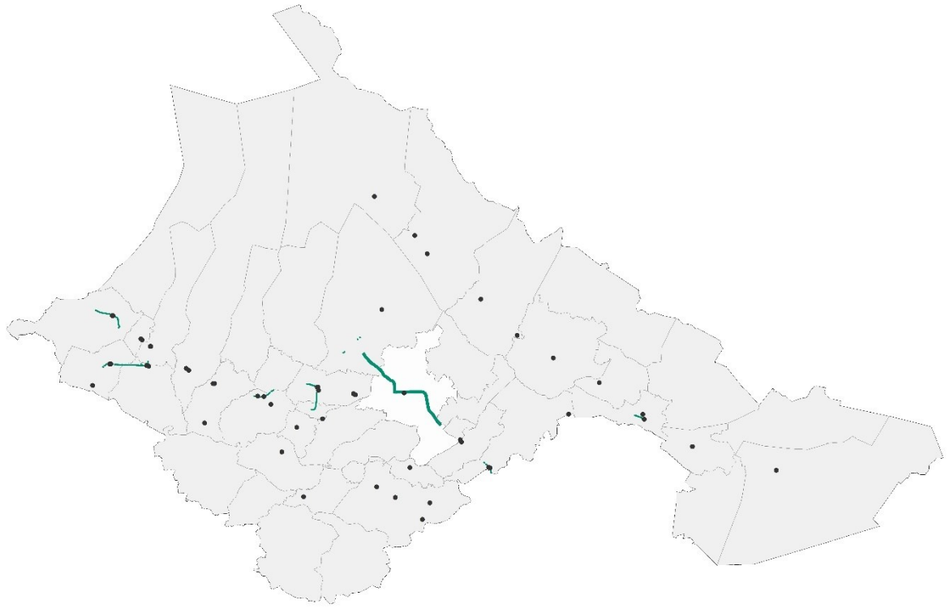
Peš in kolesarske povezave so linijske ureditve, s katerimi zagotavljamo povezanost in dostopnost vseh vrst površin znotraj naselij in v njihovem zaledju. Lahko so urejene v sklopu cest in ulic ali kot ločene povezave.

Poti so namenjene povezovanju delov naselja ekskluzivno za nemotorizirane uporabnike, širina poti se določi glede na predvidene obremenitve.

Vzdolž poti se oblikuje prostore za počitek, druženje. Če je mogoče se jih orientira tako, da se odpirajo privlačni pogledi pri tem se izogiba potekom ob slepih fasadah.

Kolesarske povezave se urejajo kot kolesarske poti, pasovi, steze in ulice; ali v okviru mešanih površin (skupaj z motoriziranim prometom– t. i. »sharrow«). Zaradi linijskega značaja povezav so zelene površine ob njih navadno urejene v obliki (členitvenih) zelenic in drevorednih potez. Za zagotavljanje preglednosti in varnosti se v zasaditvah med posameznimi prometnimi površinami uporabljajo nižje rastline.

Avtobusne postajališča se v večini nahajajo ob regionalni cesti. Nekatera se nahajajo na cestišču, na primerno označenem mestu. Železniški potniški promet sicer ne obratuje, ostajajo pa železniške postaje.



PRIMER:



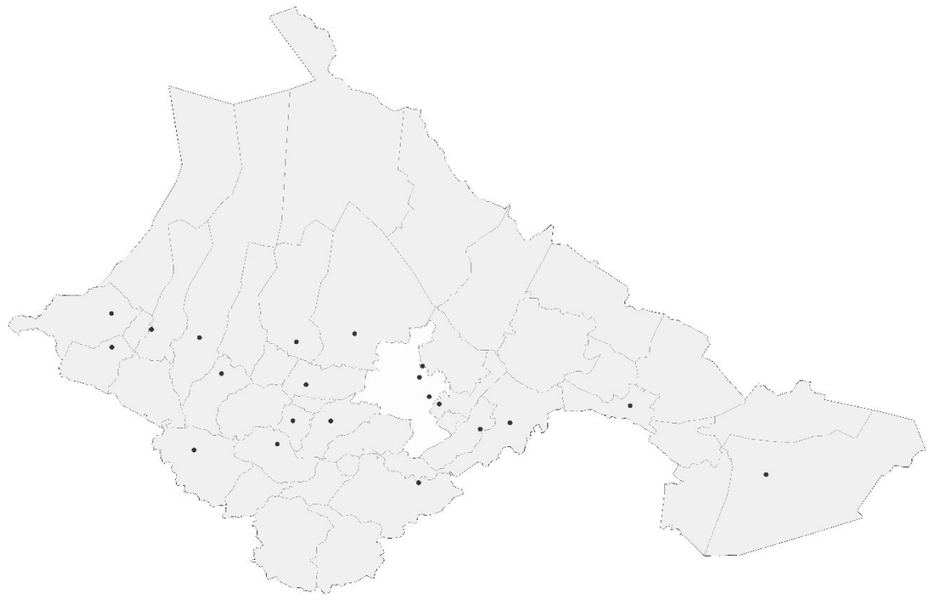


Javna igrišča za otroke in mladostnike

Otroška igrišča in druga javna igrišča za otroke in mladostnike so posebej zasnovani javno dostopni odprti prostori za igro in druženja otrok in mladih, ki zagotavljajo varne pogoje za odraščanje. Sodijo med obvezne javne odprte površine, ki jih mora imeti naselje z več kot 100 prebivalci. Igrišča so lahko posebna območja ali pa so vključena v druge tipe zelenih površin.

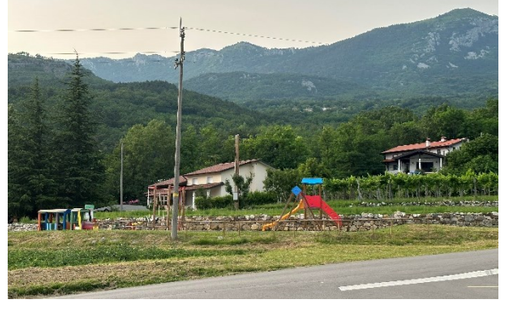
Načrtovanje:

- Dostopnost: javno ali poljavno, urejene dostopne poti za pešce in kolesarje iz širšega območja, dostopnost in možnost uporabe za funkcionalno ovirane
- Minimalna velikost: 200 m^2
- Opremljenost: vsaj tri različna igrala oz. vsaj eno večnamensko igralo za različni tip igre in različna starostna obdobja. Različne možnosti za sedenje v senci in pogledom na igralni prostor.



PRIMER:



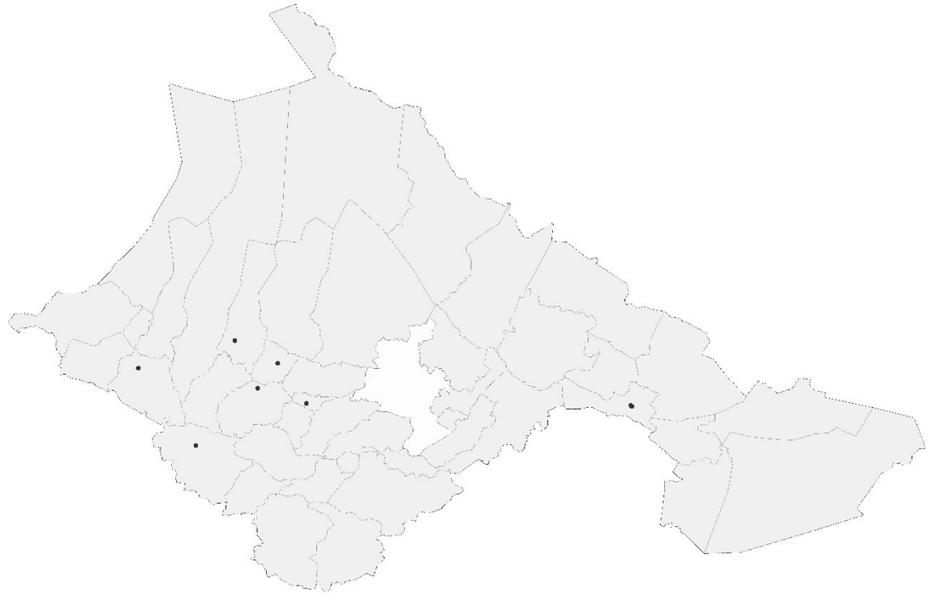


Odprte površine ob stavbah s programom

Zelene površine ob stavbah se neposredno povezujejo z vsebino in funkcijo stavb. Obsegajo namensko urejena območja javnega odprtega prostora ob različnih tipih javnih stavb, trgovskih središčih in industrijskih območjih, ki imajo večji delež naravnih prvin ter prepoznavne celovitost, oblikovanost in zaključenost prostora. Prvenstveno so namenjene uporabnikom teh stavb za izvajanje določenih aktivnosti, povezanih s funkcijo stavbe.

Načrtovanje:

- Dostopnost: poljavno, urejene dostopne poti za pešce in kolesarje ter povezave v širše območje, zagotavljanje dostop za gibalno ovirane
- Minimalna velikost je določena v skladu z veljavnimi pravili za načrtovanje
- Opremljenost: Tip prostora je odvisen od tipa stavbe (npr. osnovne šole in vrtci – prostor za otroško igro; domovi za starejše – prostor za različne dejavnosti, druženje, zasebnost,…)



PRIMER:



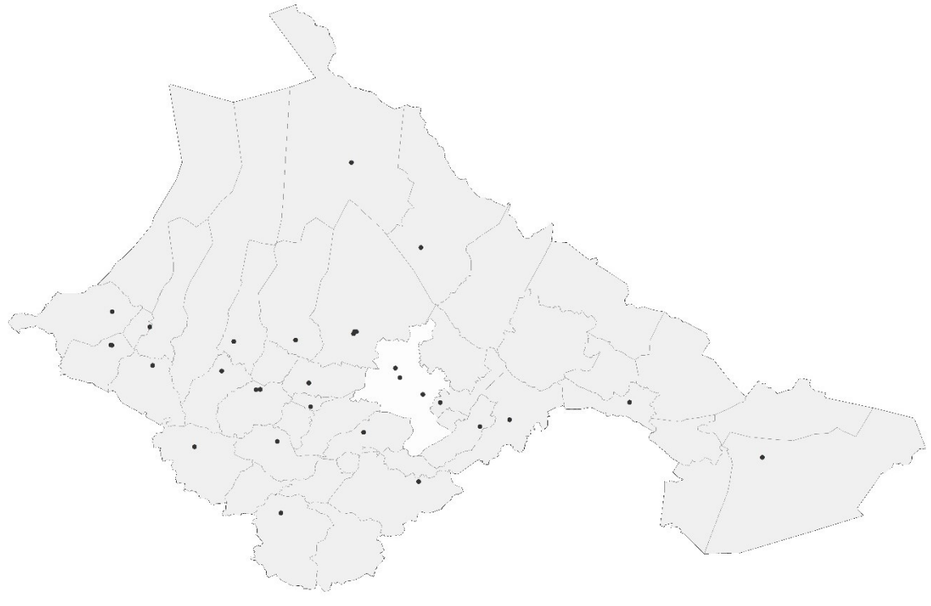


Športno-rekreacijski parki

Športno-rekreacijski parki so običajno samostojna, zaključena območja, posebej urejena in opremljena za šport in rekreacijo, z odprtimi športnimi igrišči, manjšimi športnimi objekti ter večjim deležem zelenih površin. Športno-rekreacijski parki so lahko del ureditve javnih prostorov v grajenem okolju, lahko so tudi posamezne, specializirane ter selektivno dostopne (komercialna ponudba) površine. Priporočeno je, da vključujejo otroško igrišče.

Načrtovanje:

- Dostopnost: javno ali poljavno, zasebno; maksimalna oddaljenost od javnega prevoza je 5 min hoje (300m). Urejene povezave s širšim območjem; dostopne poti za pešce, kolesarje in funkcionalno ovirane osebe.
- Minimalna velikost ni določena
- Opremljenost: priporočeno je, da prostor vključuje območja za igro otrok.
- Oblikovanje: Pri urejanju je pomembna celostna ureditev vseh zunanjih pristopov (navezava na naravna zaledja, umeščanje poleg koridorjev javnega potniškega prometa). Parkirišča naj bodo ozelenjena.



PRIMER:





Pokopališča

Pokopališča so poseben tip javnih zelenih površin specifičnih funkcij in komunalnega značaja s posebnim režimom rabe in upravljanja (pokopališki red). Ker imajo tudi pomembne kulturne, simbolne in morfološke vrednosti, so za mnoge prebivalce pomemben prostor obiska in aktivnosti na prostem. Pokopališča se vključujejo v zeleni sistem.

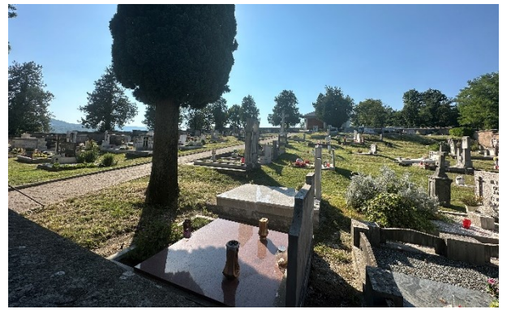
Načrtovanje:

- Oblikovanje: prednostno se načrtuje parkovna pokopališča z visokim deležem krajinskih elementov. Pri načrtovanju je potrebno posebno pozornost posvetiti značilnostim in simbolnemu pomenu prostora, režimu dostopnosti ter morebitnemu varnostnem statusu.
- Minimalna velikost ni določena
- Opremljenost: pitnik, prostori za sedenje, obvezna ozelenitev
- Dostopnost: javno, maksimalna oddaljenost od javnega prevoza naj bo 5 min oz. 300 metrov hoje. Urejena parkirišča in poti za pešce, kolesarje in funkcionalno ovirane osebe, dostop za komunalna vozila



PRIMER:



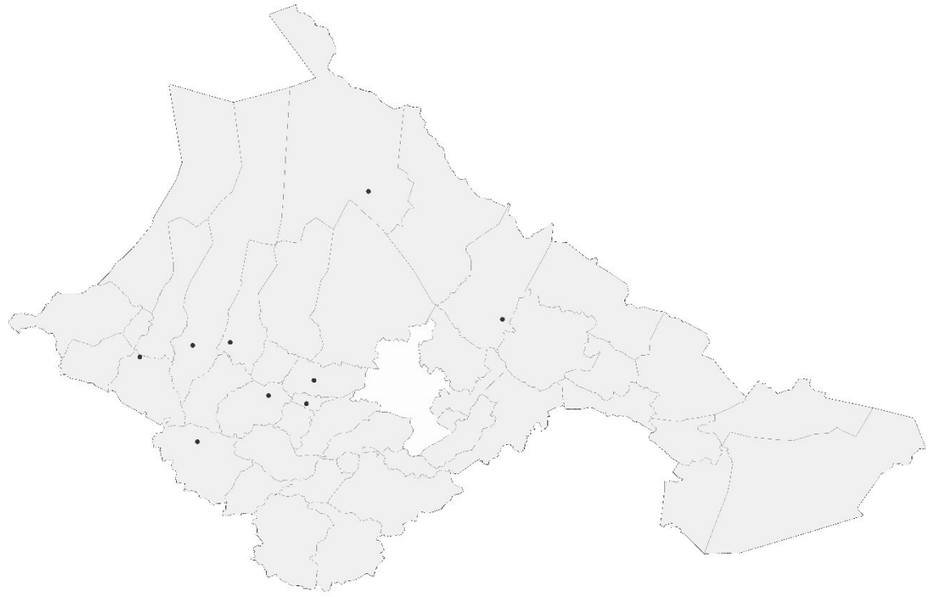


Spomeniki

Označeni in upoštevani so bili spomeniki, ki vključujejo javno zeleno površino oz. so postavljeni na območje le te. Spomeniki so javne odprte površine, navadno so postavljeni v spomin pomembnim zgodovinskim dogodkom, osebam.

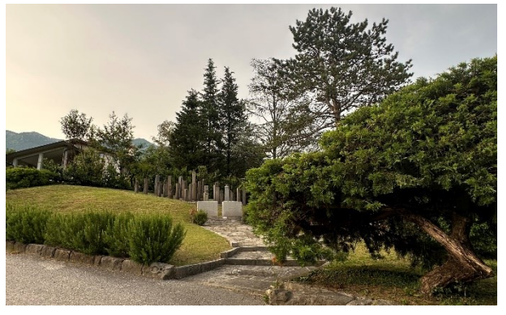
Načrtovanje:

- Spomenik naj bo javno dostopen, razen če obstajajo posebni razlogi za omejitev dostopa
- Lokacija mora biti ustrezna glede na namen postavitve (zgodovinski dogodek ali oseba)
- Zelene površine z vegetacijo naj ne blokirajo pogleda na spomenik ali zakrivajo pomembne detajle. Pri tem je pomembno redno vzdrževanje



PRIMER:



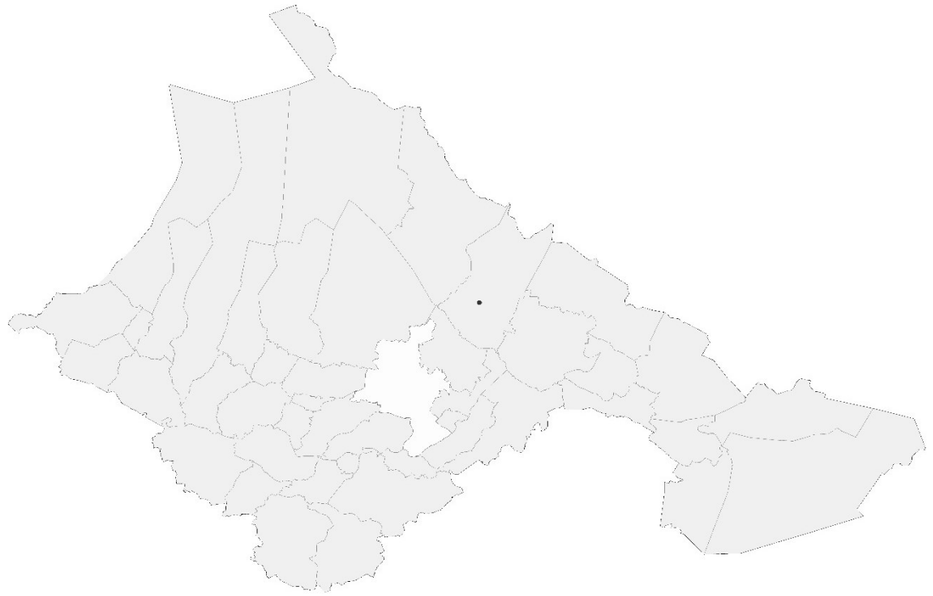


Rekreacijska območja

Rekreacijska območja so obsežnejša območja s prevladujočimi krajinskimi značilnostmi, ki služijo prebivalcem za rekreacijo, oddih in prosti čas (rekreacijska območja). Pogosto niso načrtovana in oblikovana na novo, ampak njihov obsežnejši del zajemajo ustrezno (pre)urejena območja obstoječih krajinsko privlačnih površin, ki so bile prvotno del drugih namenskih rab prostora (gozdna zemljišča, kmetijska zemljišča, vode). Lahko imajo tudi infrastrukturo za potrebe športa, ki ne zahtevajo gradnje pokritih objektov in obsežnejših tlakovanih površin ter kot program ne smejo prevladovati.

Pravila za načrtovanje:

- Oblikovanje: prilagajanje krajinskim značilnostim in kakovostim prostora. Posegi so selektivni in predvsem namenjeni ureditvam za posamezne tipe rekreacijskih aktivnosti ter doseganju ustrezne funkcionalne organiziranosti in povezovanja podprostorov. Parkirišča so ozelenjena
- Minimalna velikost: 5 ha
- Dostopnost: javno ali poljavno; Max. oddaljenost od javnega prevoza 10 min (600 m) hoje; urejene dostopne poti za pešce in kolesarje ter povezave v širše območje; parkirišča za kolesa
- Priporočeno je, da vključujejo območja za igro otrok, min. velikosti 200 m2 na igrišče.

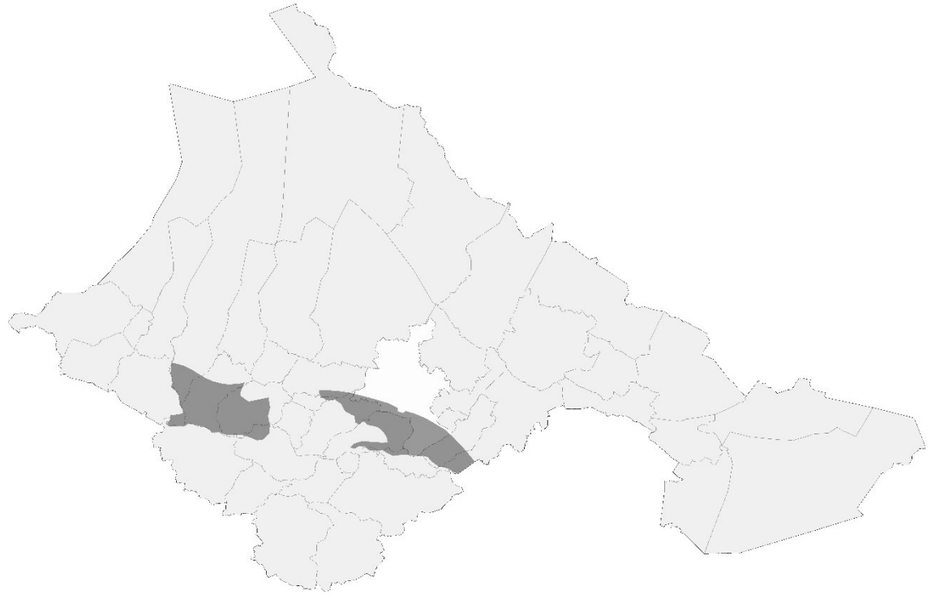


PRIMER:



Multifunkcionalna območja urbanega kmetijstva

Multifunkcionalna območja urbanega kmetijstva so kmetijska območja znotraj ali ob robu naselja, ki imajo zaradi bližine naselja in svojih krajinskih značilnosti tudi poseben pomen in privlačnost za rekreacijo prebivalcev. V teh območjih so možne oblike rekreacije, ki potekajo po obstoječi infrastrukturi (npr. po poljskih prometnicah), načrtovanje nove pa usklajujemo z lastniki zemljišč.

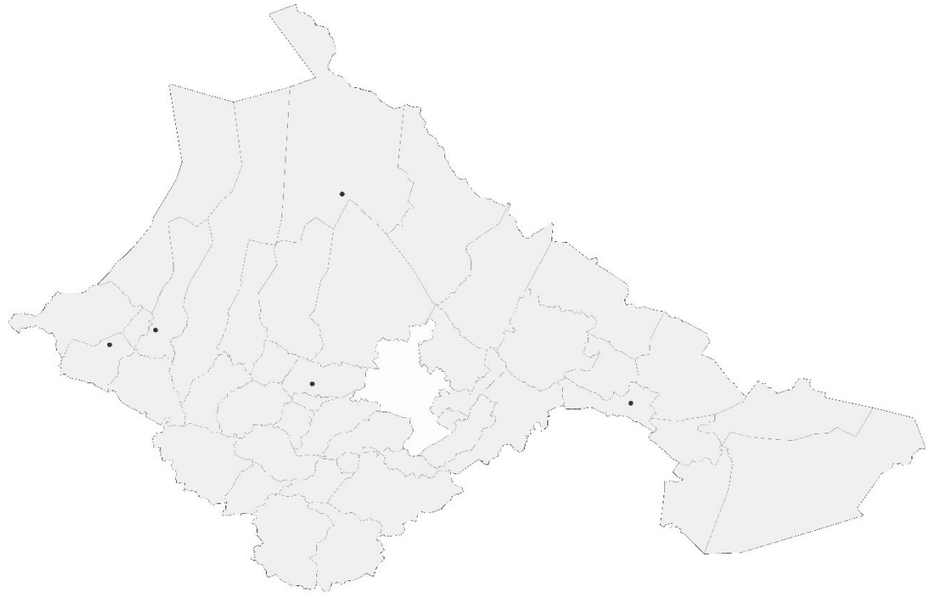


PRIMER:



Javne zelene površine – manjši lokalni parki

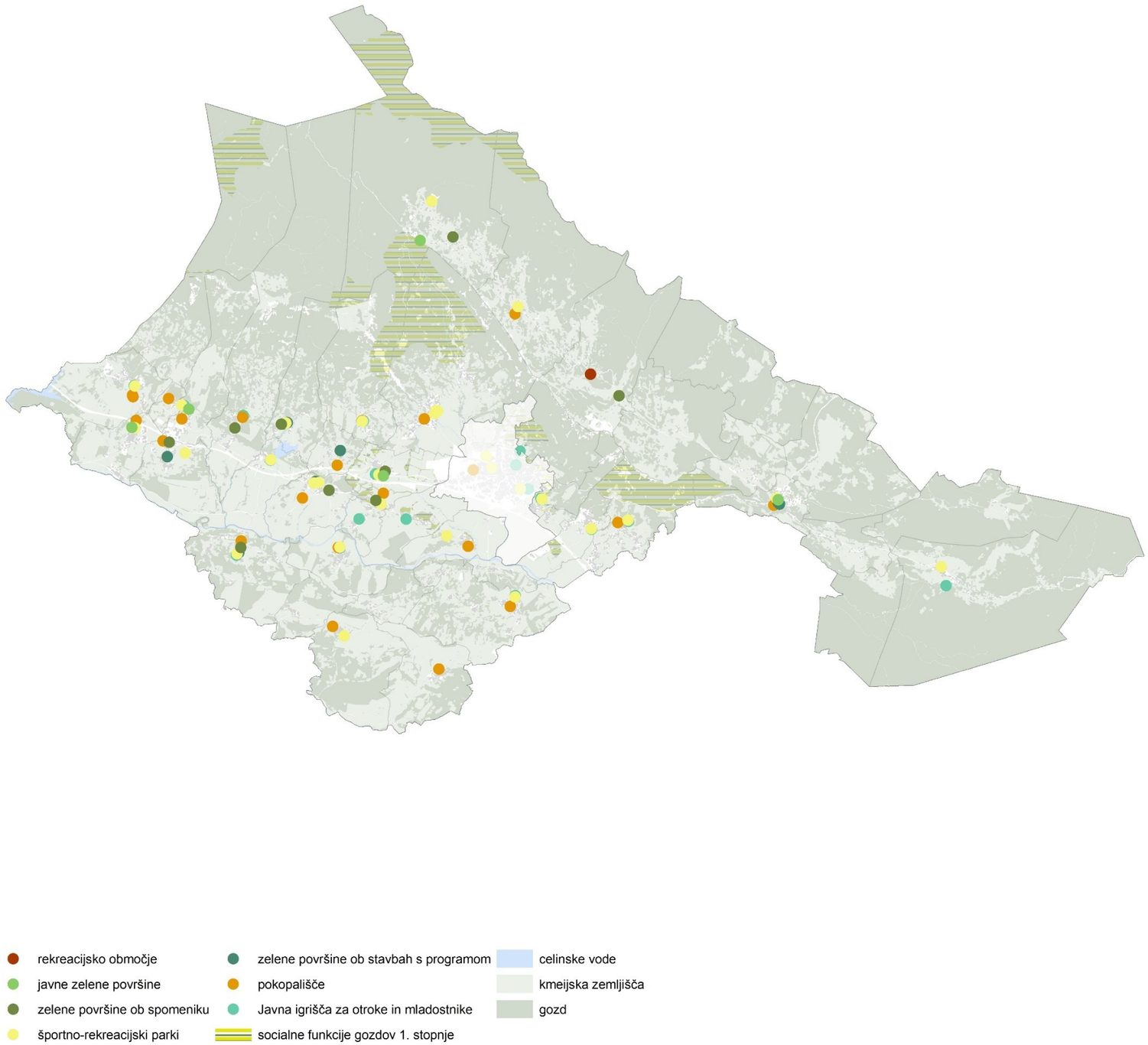
Lokalni parki so namensko urejena območja javnega odprtega prostora manjše razsežnosti znotraj grajene strukture naselja. Priporoča se njihova povezava z lokalnim središčem. Namenjeni so predvsem lokalnim prebivalcem za vsakdanjo uporabo.



PRIMER:







3.2 ZELENE POVRŠINE

V proces celostnega prostorskega načrtovanja občine se vključuje načrtovanje zelenih površin, z namenom prepoznavanja prostorskih potencialov in potreb. Kakovostno okolje soustvarjajo vsi tipi zelenih površin, načrtovani in nenačrtovani ter njihova medsebojna povezanost. Zelena površina je definirana kot odprti prostor mesta ali naselja, ki mu značaj določajo vegetacija in druge naravne prvine. To so vse površine, ki izkazujejo določeno mero naravnosti, ne glede na lastništvo, funkcijo in lego v prostoru. S svojimi značilnostmi pomembno prispevajo h kakovosti bivalnega in naravnega okolja, podobi in strukturi mesta ali naselja ter zadovoljujejo vsakdanje in druge potrebe prebivalcev po oddihu in rekreaciji.

Za prostorski razvoj naselij, njihovo podobo in oblikovanje kakovostnega bivanjskega okolja so pomembne vse zelene površine, zato je v kartografski prikaz zelenih površin poleg urejenih zelenih površin znotraj naselij vključeno naravno zaledje, razen kmetijskih zemljišč. Naravno zaledje sooblikujejo gozd, pri katerem izpostavljamo zlasti območja s poudarjeno socialno funkcijo, močvirnata dna kraških polij ter obvodni prostor. Naravna in kulturna krajina, ki zaokroža naselja, predstavlja obsežno površino za rekreacijo in sprostitev, saj se je sorazmerno z intenzivnostjo stanovanjske gradnje povečalo število uporabnikov odprtega prostora. Čeprav urejanje zelenih površin ni sledilo razvoju občine, na zeleno podobo poleg naravnega zaledja močno vpliva tipologija pozidave, saj se ob prevladujočih enodružinskih hišah pojavljajo zelenice in vrtovi.

Tipologija zelenih površin je povzeta po priročniku Državnega prostorskega reda; Zeleni sistem v mestih in naseljih, Usmerjanje razvoja zelenih površin (2020).

Tipološko je mogoče zelene površine razdeliti na podlagi različnih izhodišč.

Javne zelene površine so tiste, ki so v javni rabi in pod enakimi pogoji dostopne in namenjene vsem uporabnikom. Glede na funkcijo in pojavnost tipologija zelenih površin temelji na prevladujočem namenu zelenih površin, prostorske značilnosti in potrebne ureditve za njegovo delovanje. V občini Ajdovščina so bili prepoznani naslednji tipi zelenih površin, ki so v nadaljevanju podrobneje obravnavani:

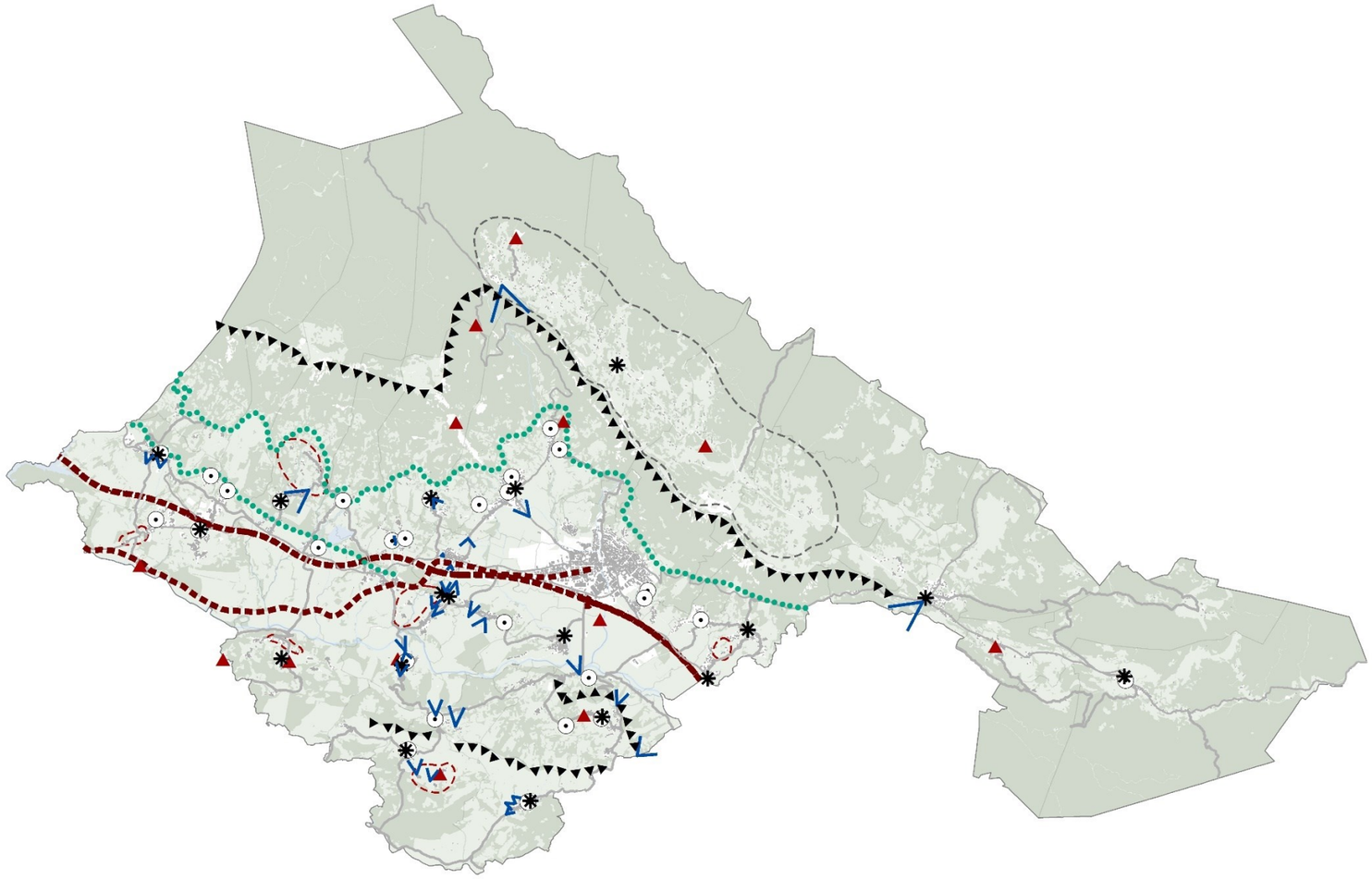
- javna igrišča za otroke in mladostnike,
- zelene površine ob stavbah s programom (območja zunanjih prostorov šol, vrtcev, trgovin, domov za starejše občane, zdravstvenih ustanov, drugih javnih stavb …),
- rekreacijska območja
- športno-rekreacijski parki,
- pokopališča,
- zelene površine v povezavi s prometnimi ureditvami (peš in kolesarske povezave, parkirišča,…).
- manjše lokalne parkovne ureditve
- spomeniki
- multifunkcionalna območja urbanega kmetijstva

Grafični prikaz: Zelene površine
Vir: *ZGS, Pregledovalnik podatkov o gozdovih, 2023*



Slika: Pogled na naselje Vipavski Križ

4 VREDNOTENJE POSELITVENIH OBMOČIJ



Analiza vrednotenja poselitve in krajine poleg obstoječe podobe naselja predstavlja izhodišče za izboljšanje podobe naselij, temelječi na dosedanjem prostorskem razvoju ter naravni danosti prostora. Tekom analize vrednotenja poselitve so identificirani pozitivni in negativni elementi prostora.

Členitev gajene strukture in odprtega prostora ter stik naselja s kulturno krajino predstavljajo robovi poselitve, zato se posebno pozornost se namenja robovom poselitve kot omejevani prostorski danosti, in sicer z namenom ohranjanja mej naselij ter njihove prepoznavne podobe. Ločujemo naravne ali ustvarjene robove. Naravne robove predstavljajo kmetijski, gozdni in reliefni rob, medtem ko so ustvarjeni robovi grajene bariere infrastrukturnih koridorjev (avtocesta, železnica).

Robove se vzpostavlja in varuje z namenom ohranjanja razpoznavnosti mej naselja, pri čemer se omogoča kvalitetno povezavo naselja z zaledjem. Kvalitetni robovi naselja predstavljajo kvaliteten prehod v krajino. Gre za razgibane robove, kar omogoča boljšo interakcijo poselitvenega območja z okolico ter s tem povezavo naselja z zaledjem. Nekvalitetno oblikovani robovi naselja lahko ustvarjajo vizualno degradacijo prostora, ki največkrat nastane zaradi nesmotrnega umeščanja prostorskih vsebin in objektov v prostor, zato je ključno, da se vse nekvalitetne robove sanira.

Pomembno funkcijo pri zaznavanju prostora imajo pomembne prostorske dominante. Pozitivne ustvarjene dominante predstavljajo sakralni objekti v posameznih naseljih, ki prevzemajo funkcijo najvišjega objekta ter vplivajo na oblikovanje silhuete naselja. Kot negativne grajene dominante so evidentirani posamezni predimenzionirani objekti, katere bi bilo potrebno vizualno sanirati. Predlaga se ozelenitev, z namenom tvorbe vizualne bariere.

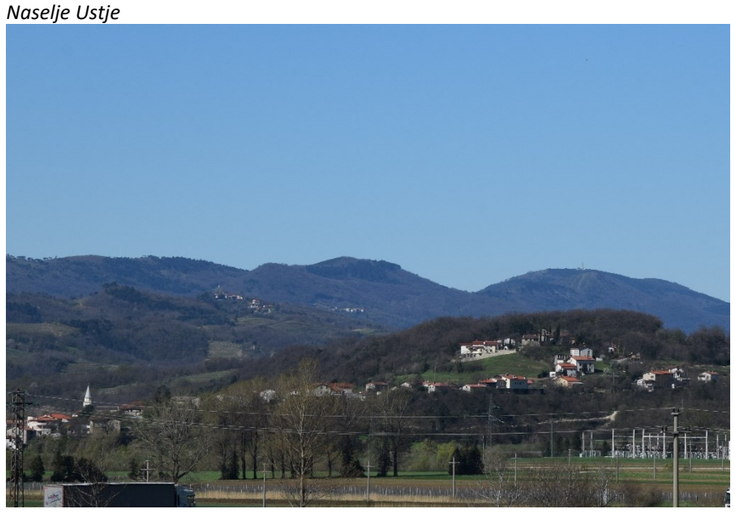
Upoštevajoč tradicionalne strukture so opredeljena naselja s prepoznanim izvornim jedrom in evidentirano naselbinsko dediščino. Z namenom doseganja medsebojne oblikovne usklajenosti se morajo vsi novi objekti in druge prostorske ureditve prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograje, opornih zidov, urbane opreme in drugih oblikovnih značilnostih prostora.

Grafični prikaz: Analiza vrednotenja poselitve in krajine

VREDNOTENJE ROBOV

Reliefni rob

Naselje Ustje



Naselje Vipavski Križ

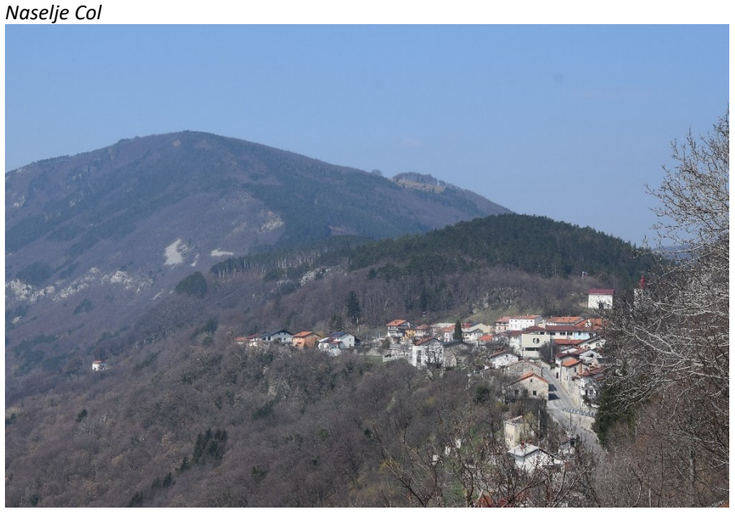


Robovi med poselitvijo in gozdom

Naselje Budanje



Naselje Col



Robovi med poselitvijo in kulturno krajino

Naselje Šmarje



Naselje Podkraj



PREPOZNANI ELEMENTI V PROSTORU

Dominante v prostoru - cerkve

Cerkev sv. Petra (Dobravlje)



Cerkev sv. Justa (Gojače)



Prepoznano izvorno jedro poselitve

Naselje Brje



Naselje Šmarje



PREPOZNANI ELEMENTI V PROSTORU

Območje avtohtone posamične poselitve

Naselje Predmeja



Naselje Kovk



Pogledi na odprt prostor - veduta

Naselje Črniče



Pogled iz naselja Stomaž



PREPOZNANI ELEMENTI V PROSTORU

Grajene bariere

Naselje Dobravlje železnica



Hitra cesta



Območja velike pojavnosti razpršene gradnje

Naselje Kamnje in Vrtovin



Naselje Dobravlje in Skrilje

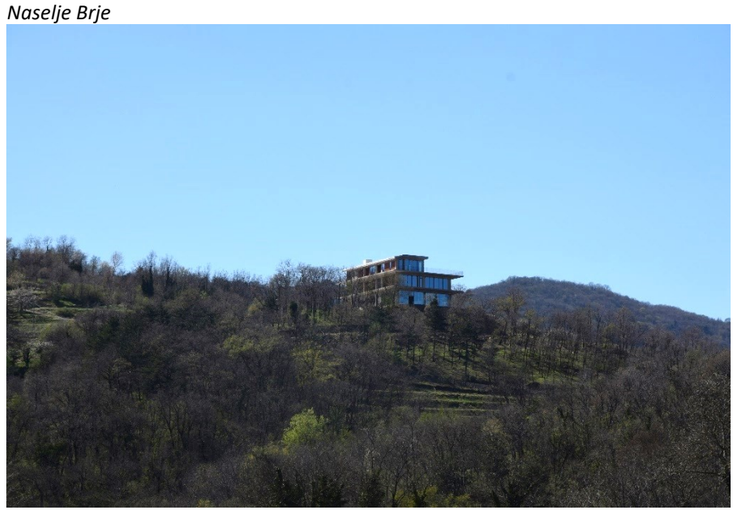


Negativne dominante

Naselje Velike Žablje



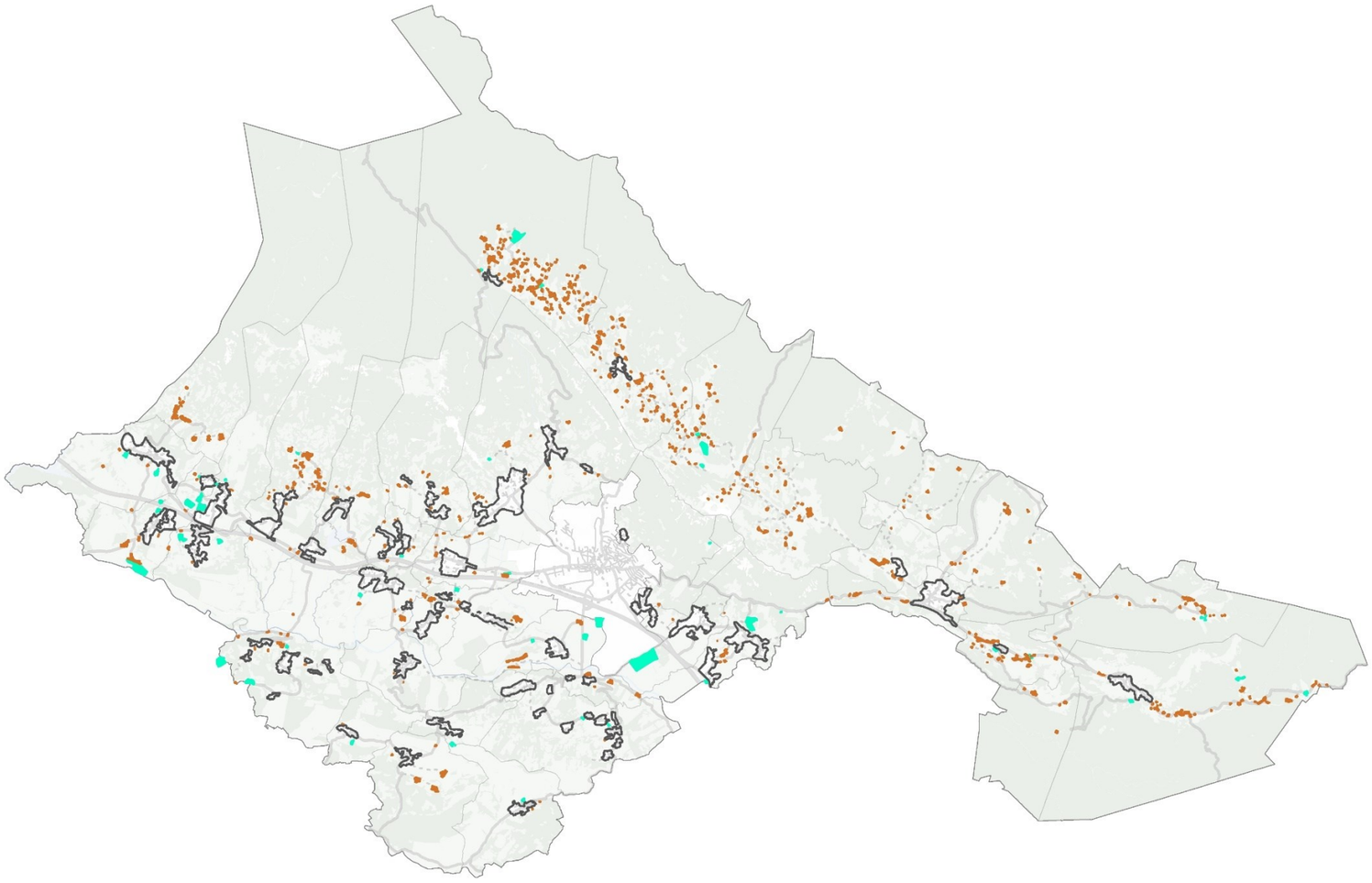
Naselje Brje





Slika: Pogled na naselje Budanje

5 KONCEPT RAZVOJA POSELITVE



5.1 KONCEPT SISTEMA POSELITVE

Na podlagi predhodnih analiz so bila določena območja UON, posamične poselitve ter DrUO, ter območja kjer se predvidi urejanje z UZ.

Ureditveno območje naselja obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča namenjena graditvi objektov, ter kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, so pa zaradi svoje lege povezana z drugimi deli naselja in so v funkciji poselitve. V občini Ajdovščina je določeno večini naselji, razen nekaterih na pobočju Gore.

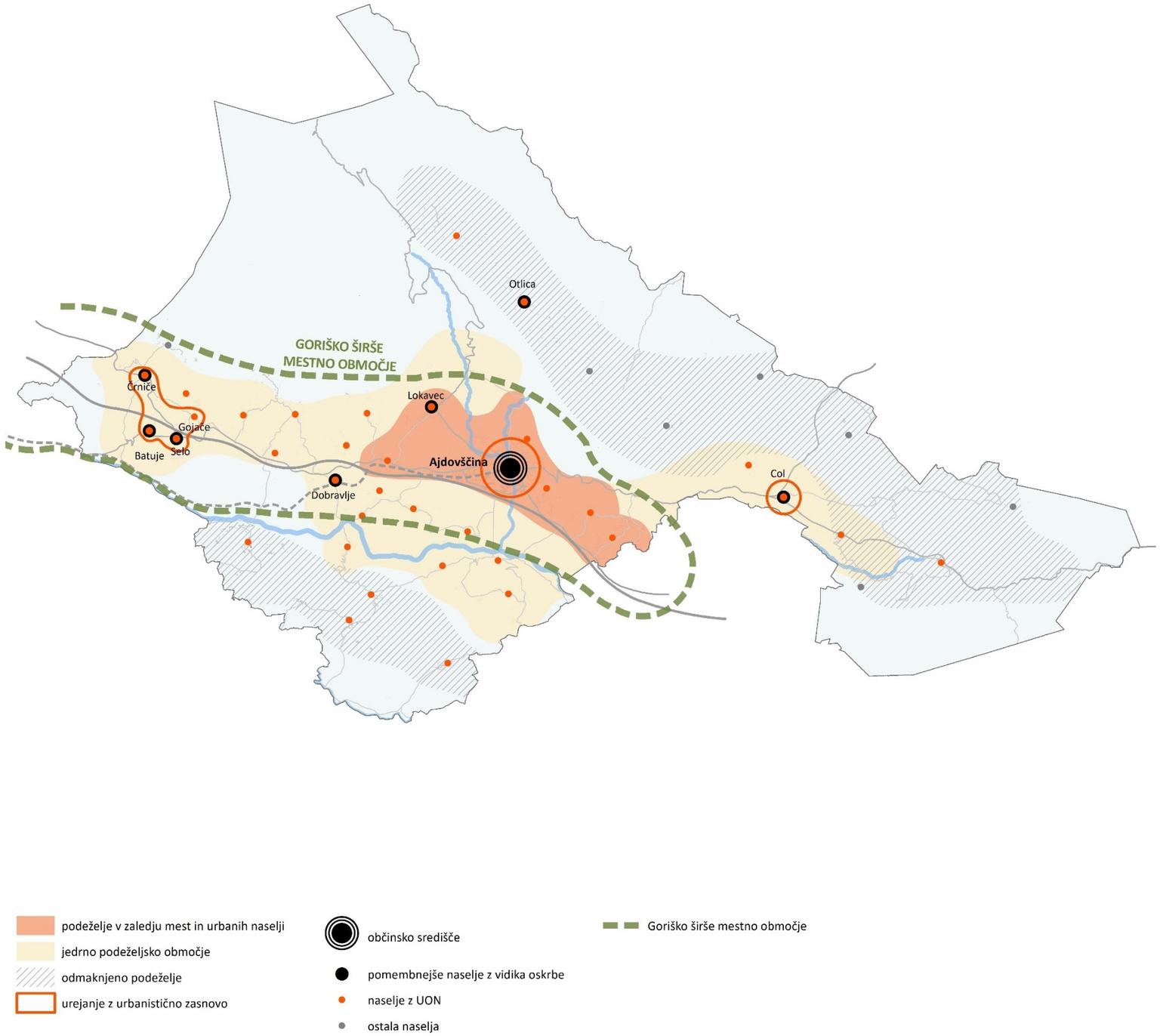
Na območju občine so določena območja posamične poselitve in druga ureditvena območja.

Posamična poselitev so zemljišča zunaj ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ devet stanovanjskih stavb, ali nepozidana tako, da skupaj s pozidanimi tvorijo zaključeno celoto. Posamična poselitev je najbolj izrazita na pobočju Gore, v naseljih kjer ni določenega UON (Predmeja, Kovk, Gozd, Križna Gora, Malo Polje, Vodice, Višnje, Bela). Ohranja se jo na obstoječih lokacijah. Posamična poselitev se pojavlja v vseh naseljih. V veliko primerih gre za območja avtohtone razpršene gradnje, ki se je pojavila zaradi razgibanega reliefa in mešane rabe.

Kot **drugo ureditveno območje** so določene površine zunaj ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne spadajo v ureditveno območje naselja. Gre predvsem za posamezna območja gospodarske javne infrastrukture, območja za družbene dejavnosti, izobraževanje, območja za turizem, šport in rekreacijo, območja za kulturno dejavnost, območja za izvajanje kmetijske dejavnosti. Druga ureditvena območja so določena po celotnem območju občine.

Za naselje Col ter območje naselji Gojače, Batuje, Selo in Črniče se izdela **urbanistično zasnovo**.

Grafični prikaz: Koncept sistema poselitve



5.2 KONCEPT OMREŽJA NASELJI

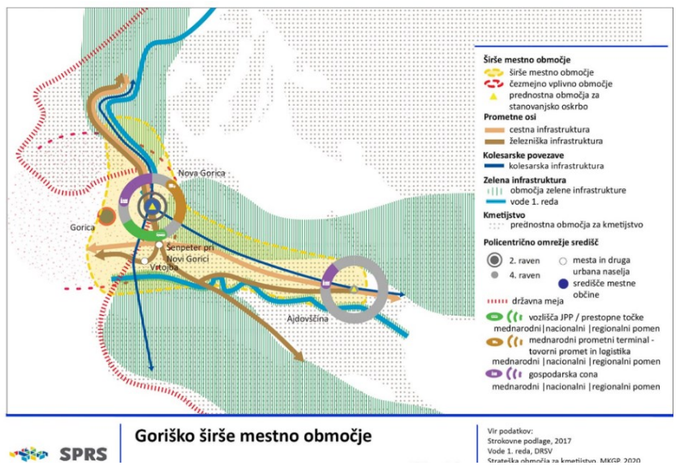
Koncept razvoja poselitve je smotrno usmerjen k uravnoteženem razvoju občine, ob upoštevanju trajnostne in racionalne rabe prostora. Prostorski razvoj naselij upošteva vlogo naselja, njegovo razvojno vizijo ter razvojne možnosti, pri čemer ima notranji razvoj prednost pred njegovo širitvijo. V občini Ajdovščina je potrebno zagotavljati uravnotežen prostorski razvoj celotne občine, in s tem uravnotežiti razvoj podeželja. To je mogoče doseči z usmerjenim razvojem dejavnosti, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za prenovo, ohranjanjem in širitvijo nosilnih naselij.

Kot osrednje naselje se razvija Ajdovščina, ki kot občinsko središče prevzema največ funkcij, po SPRS 2050 je uvrščeno v IV. nivo. Tu se zgoščajo bivanjska, upravna, poslovna, zdravstvena, izobraževalna, kulturna, prometna, športno-rekreacijska, trgovska in gostinska funkcija. V okviru štiristopenjske zasnove omrežja naselij ji sledijo pomembnejša naselja z vidika oskrbe in sicer Črniče, Batuje, Selo, Gojače, Lokavec, Dobravlje, Otlica in Col.

Z vidika usmerjanja in načrtovanja prostorskega razvoja razlikujemo več vrst podeželskih območij. **Podeželje v zaledju mest in urbanih naselij**, ki ga označuje visoka raven potrošnje, tudi prostora, ter gospodarskega in prostorskega prestrukturiranja v povezavi z raznovrstnimi dejavnostmi, ne le kmetijstvom. V tem območju razvija naselje Ajdovščina ter bližnja naselja Žapuže, Kožmani, Dolga Poljana, Cesta, ter del Lokavca in Budanje. Območja razvojno vitalnega **jedrnega podeželja** so opredeljena ob temeljnih smereh prometnega povezovanja, tako so v tem območju vasi na pobočju pod Čavnom, vasi v severnem delu Vipavskih brd ter Col z bližnjimi naselji. Večji del območja Gore ter južni del Vipavskih brd spada v območje **odmaknjenega podeželja.**

Občina Ajdovščina je tudi del Goriškega širšega mestnega območja, predvsem zaradi gospodarske funkcije.

Grafični prikaz: Koncept omrežja naselij



Vir: Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/23)



6 VKLJUČEVANJE JAVNOSTI

Povzetek s posvetovanja z javnostjo

V okviru priprave Strokovnih podlag za poselitev so bili organizirani štirje javni posveti v različnih krajevnih skupnostih znotraj občine Ajdovščina. Udeleženci so bili seznanjeni z vsebino in pripravo strokovnih podlag ter celotnim potekom postopkov izdelave OPN SD. Na delavnici so podajali mnenja o problemih in kvalitetah na nivojih posameznega naselja, hkrati pa so podali predloge za morebitne izboljšave, ter lokacije umestitve novih elementov in dejavnosti.

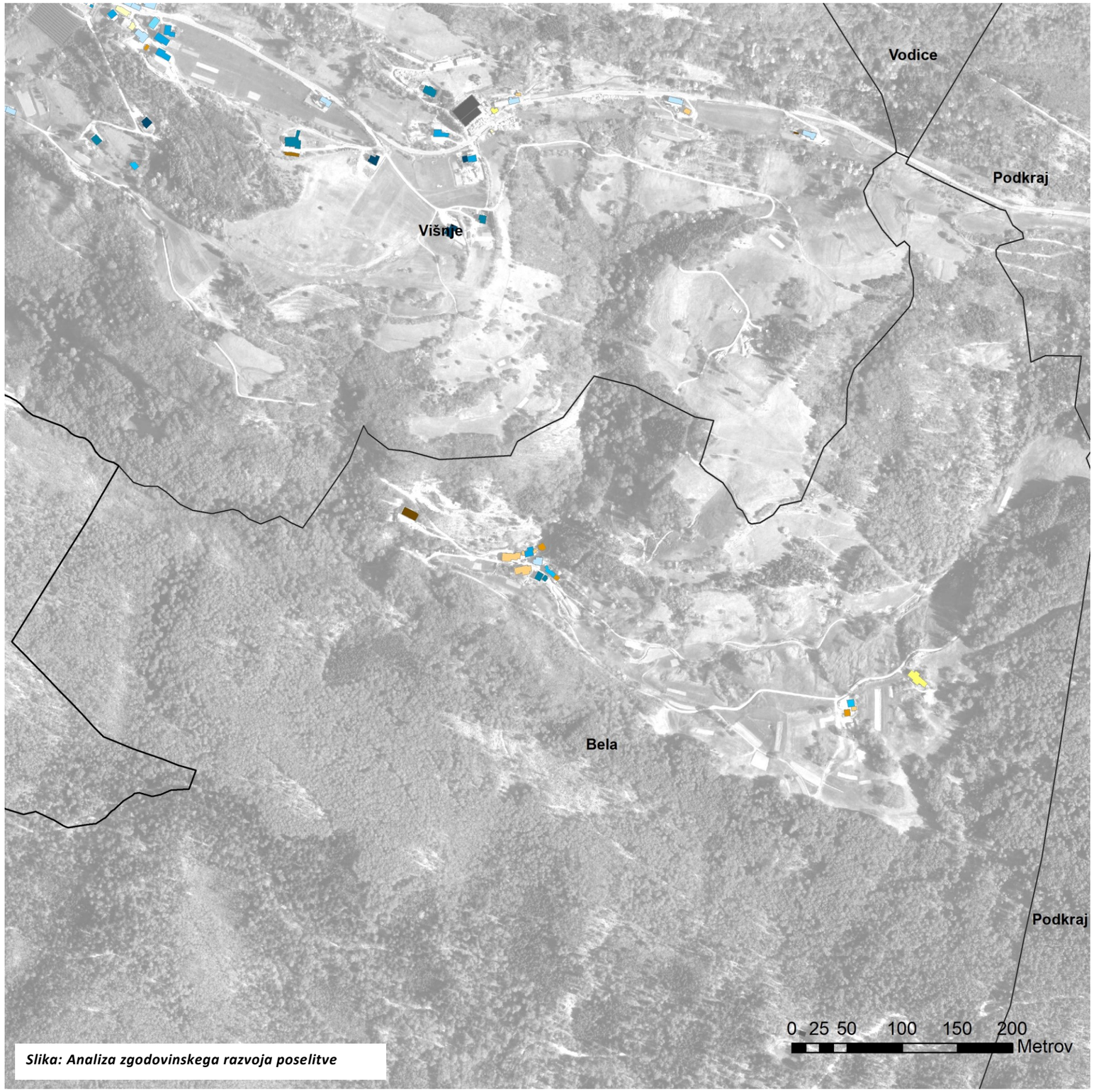
Pridobljeno gradivo je bilo ustrezno obravnavano ter digitalizirano in zbrano v poročila. Predlogi občanov so bili smiselno upoštevani, pri pripravi analiz ter usmeritev za posamezna naselja in njihovih ureditvenih območjih.



Slika: Pogled na Velike Žablje, Male Žablje in Vipavski Križ

7 USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE Z ANALIZO POSAMEZNIH NASELIJ

OPOMBA: Naselje Ajdovščina je obravnavano v sklopu Urbanistične zasnove. Naselja Col ter Batuje, Gojače, Malovše in Selo so obravnavana v ločenem dokumentu – Podrobnejša obravnava naselji z urbanističnimi zasnovami.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Bela

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Bela je manjše naselje, ki se nahaja v gorski dolini, med Nanosom in grebenom, ki se razpostira od Cola proti Hrušici. V naselju se stikata potok Bela in Sapotnik, ki se nad Belo zliva v 27 m visokem slapu. Naselje ima tri sosednje vasi: Podkraj, Višnje in Sanabor. Med potokom in glavno komunikacijo naselja se nahajajo samotne kmetije, obdane z gozdom.

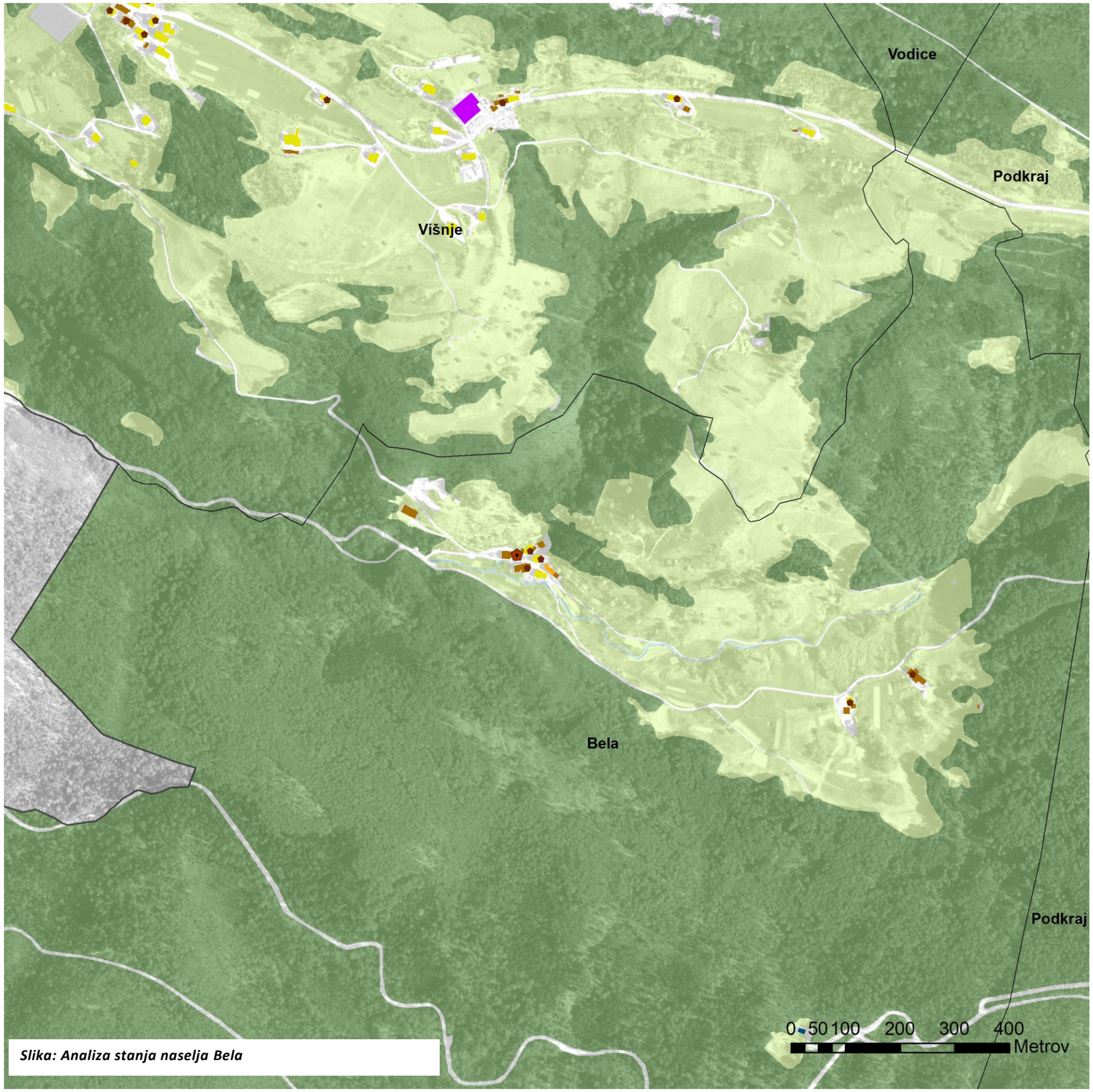
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	490,46
število prebivalcev	39
indeks staranja prebivalstva	
naravni prirast	0
gostota poselitve	8

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



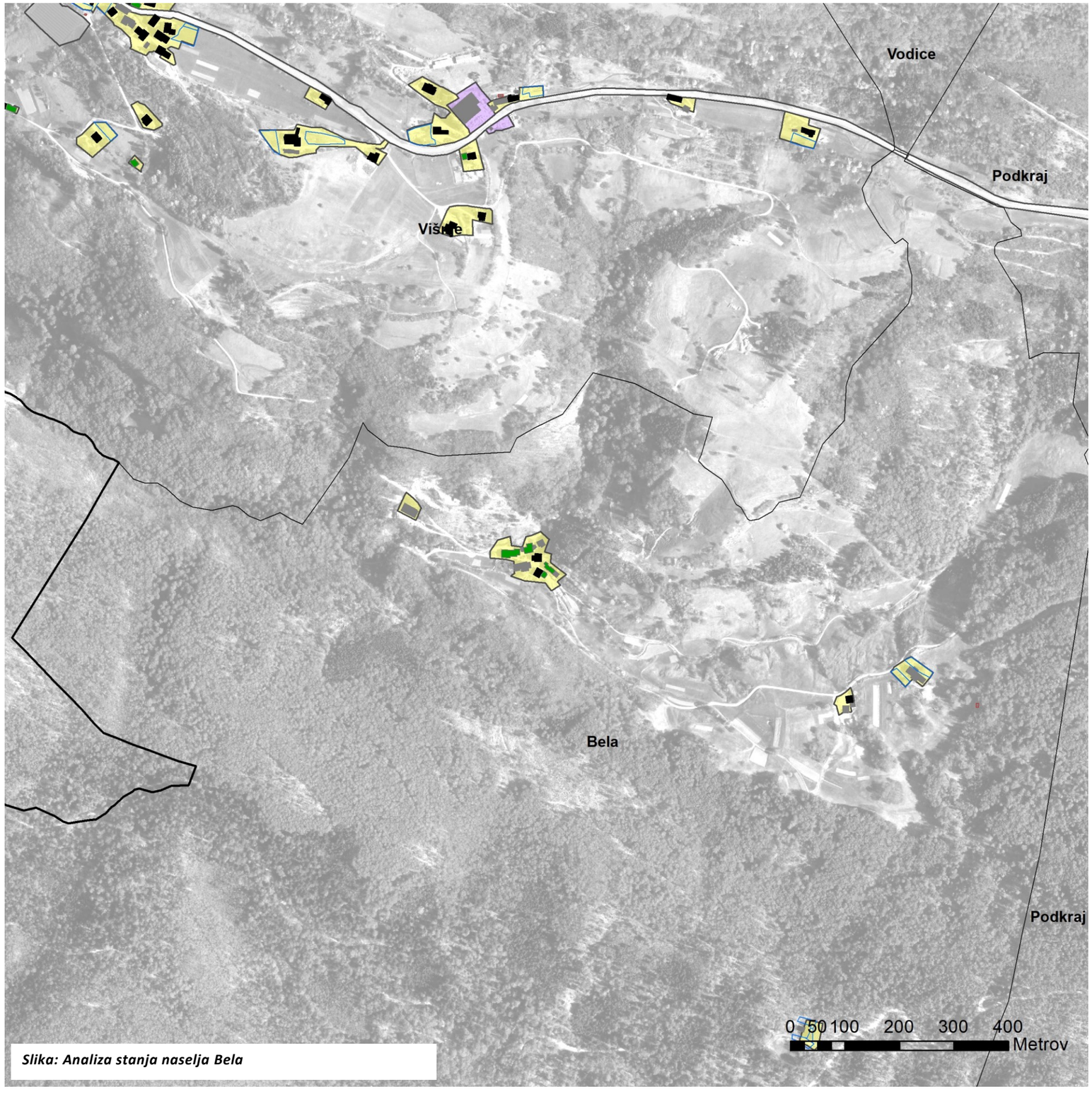
Slika: Analiza stanja naselja Bela

Bela

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	51,35
površina gozdnih zemljišč	437,70
površina pozidanih zemljišč	1,14

Analiza stavb	
število stavb	18
število stavb namenjenih bivanju	6
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	11
število stavb izven stavbnega zemljišča	1
povprečna etažnost stavbe	1,89
povprečna velikost stavbe	194,44



Slika: Analiza stanja naselja Bela

Bela

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	1,25	1	0,25	20
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	6
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	2
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,25
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	20

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

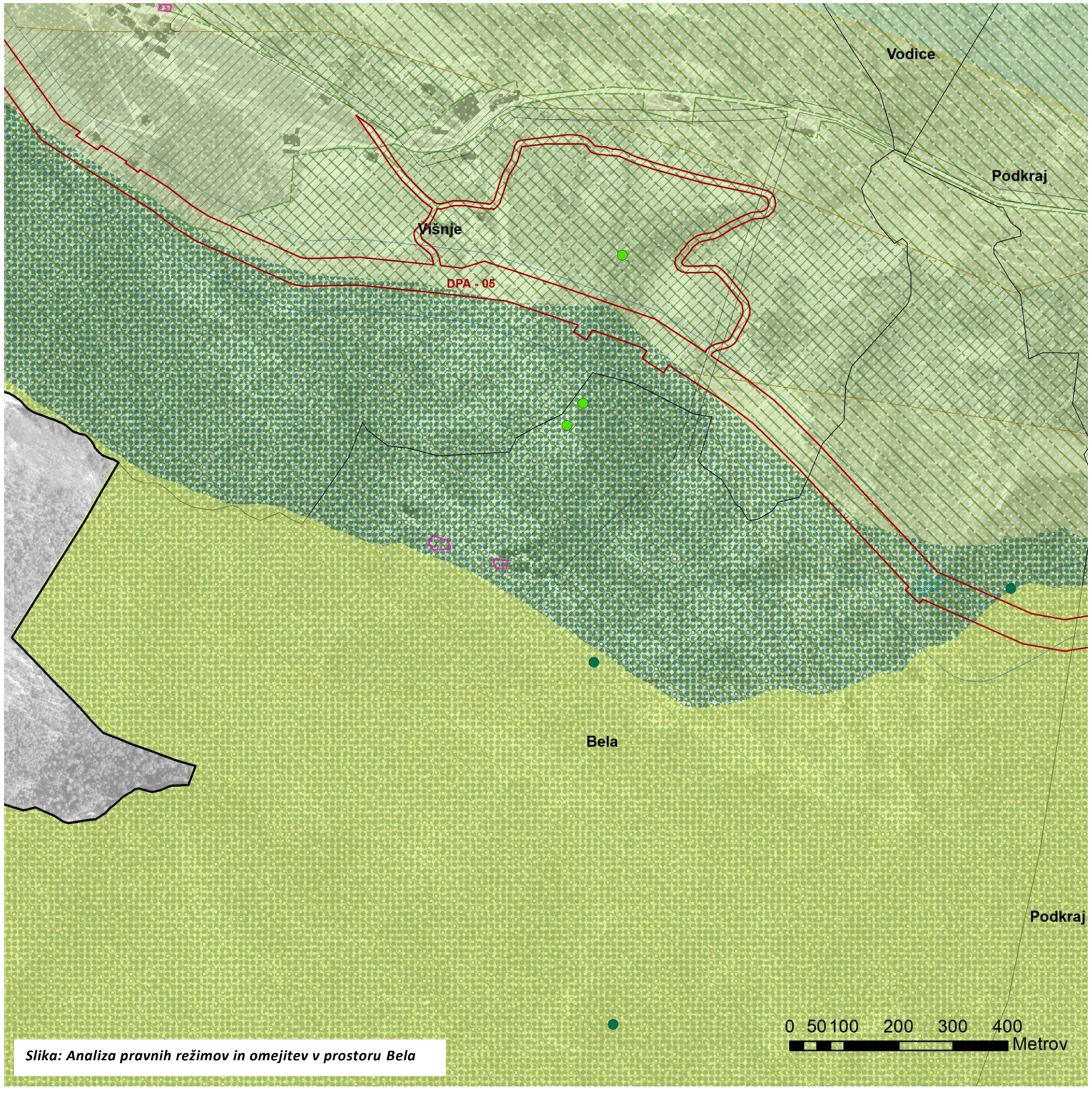
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Bela

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Bela

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

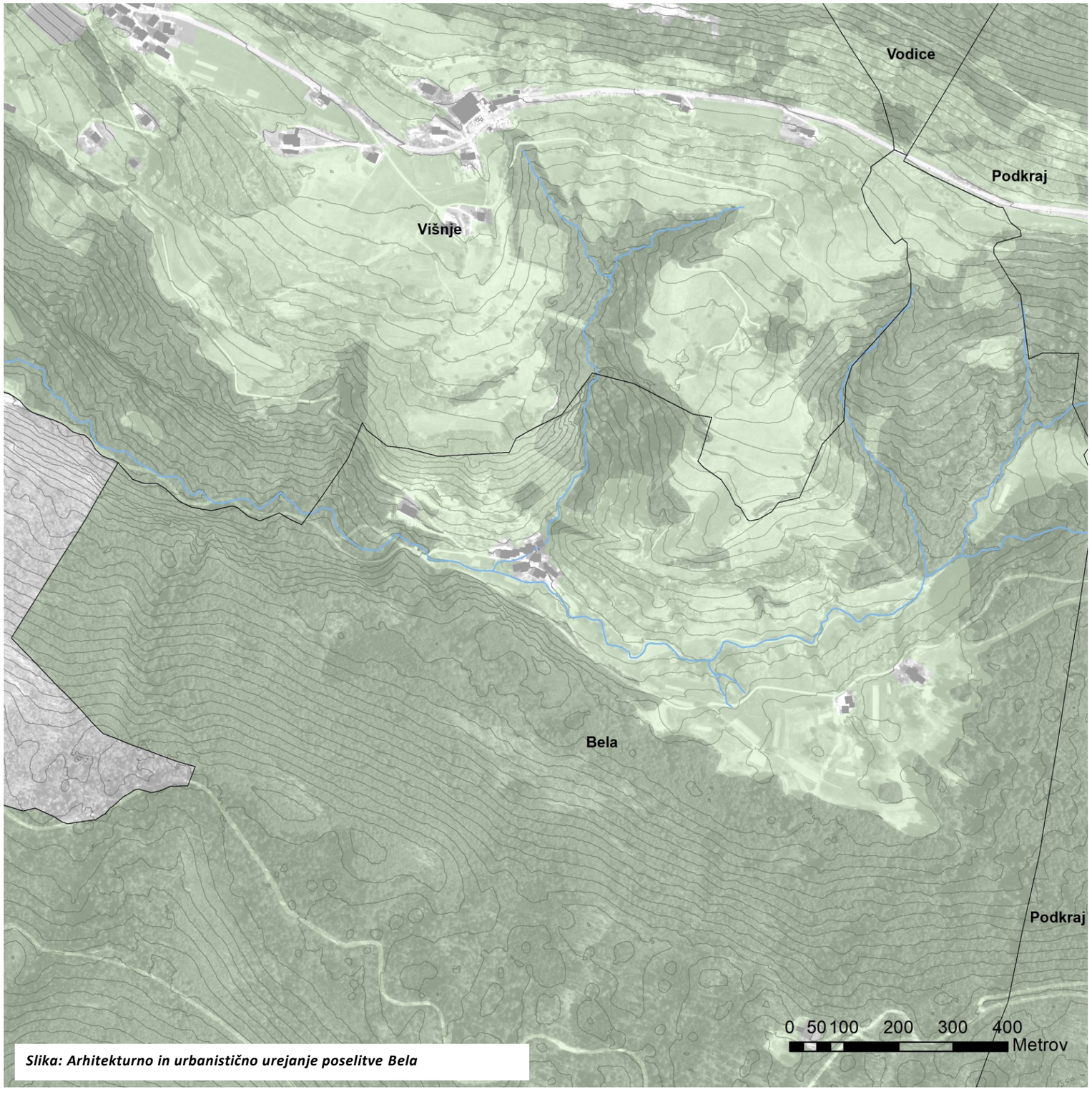
Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

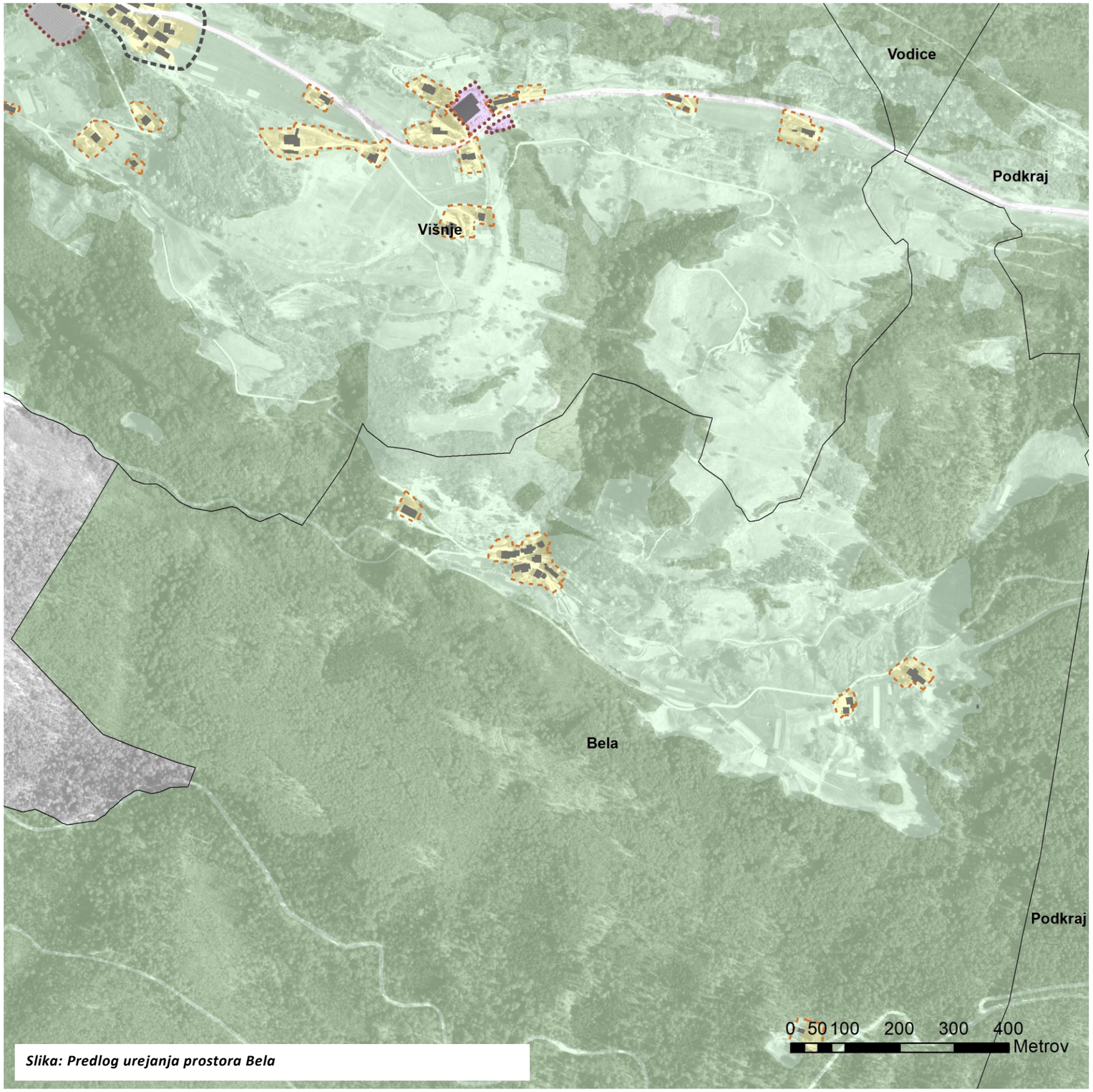
Bela

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni opredeljenih urejenih javnih in zelenih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Bela



Slika: Predlog urejanja prostora Bela

Bela

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov je za naselje značilna rast števila prebivalstva. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima za svojo funkcijo dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (20%) ter 2 prazna stanovanjska objekta, zato zagotavljanje novih prostorskih rezerv ni potrebno.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje zaznamuje potok Bela, ki gorsko dolino razdeli na dva dela in je poleg cestne komunikacije jasno izražen linijski element. Naselje je redko poseljeno, brez izrazitih dominant. Vedute so iz lokalne ceste na dolino in naselje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot, skladna s tipologijo obstoječih stavb. Naselje nima funkcij v omrežju naselij. Centralnosti ter ostalih sistemov poselitve ni mogoče zagotavljati, zato se dodatnih stavbnih površin vanj ne umešča.

Usmeritev za določitev DrUO

Na območju naselja ni prepoznanega DrUO.

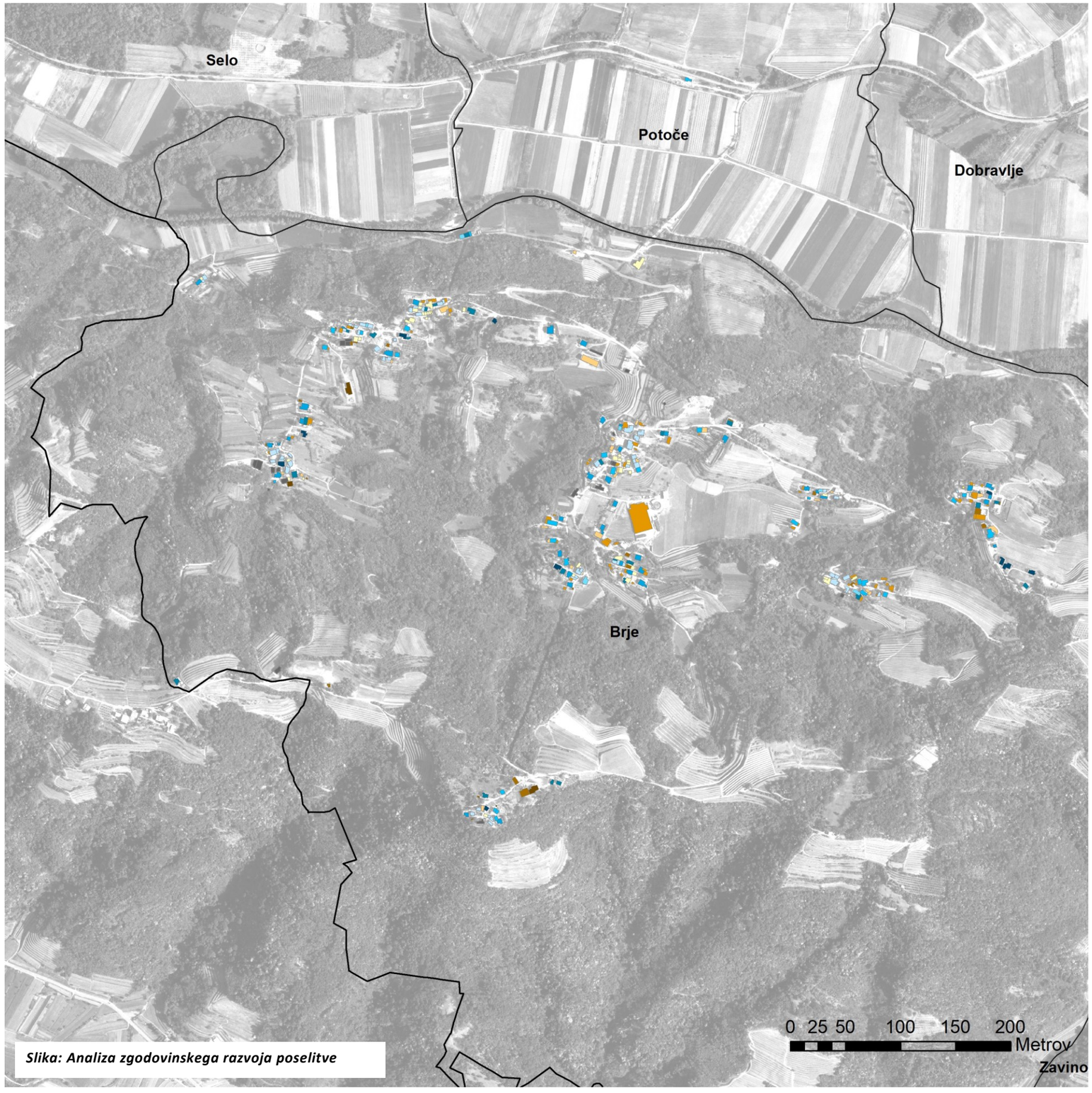
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Brje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Vinogradniško sadjarski kraj Brje je izrazito razloženo naselje na Vipavskih gričih. Razgibana tla ustvarijo pokrajino z značilnimi kmetijskimi površinami in poselitvijo. Pod Brjami teče reka Vipava. Na levem bregu reke Vipave se vzpenjajo griči. So sestavljeno naselje, ki ga tvorijo številni zaselki: Kodrovi ob vznožju griča, Martini v središču vasi, kjer se pot razcepi – levo, mimo vaške cerkve sv. Cirila in Metoda, Žuljem in Miheljem, desno pa proti Možinom, Cinkom in Furlanom. Obe poti se ponovno srečata na najvišjem delu vasi, pri Sv. Martinu, ki je ime dobil po cerkvici. Prav tu se Vipavska dolina loči od Braniške. Osrednja razgledna točka od tu nudi prelep razgled na Vipavsko dolino, Kras in obronke Trnovskega gozda. Kraj se ponaša tudi z arhitekturnimi znamenitostmi. V zaselku Kodrovi je zanimiv stavbni niz mediteranskega tipa z vhodi v banjasto obokane kleti in polkrožno sestavljenimi portali. Svoj pečat pa je kraju pustil tudi znameniti slovenski arhitekt Maks Fabiani, po njegovih načrtih sta bili namreč zgrajeni cerkev v središču vasi in kapelica na pokopališču. Zaselki so povezani z lokalno cesto in javnimi potmi. V naselju prevladujejo kmetije s stanovanjskimi objekti in ne-stanovanjskimi za kmetijsko rabo. Ob robovih naselja je nekaj stanovanjskih objektov.

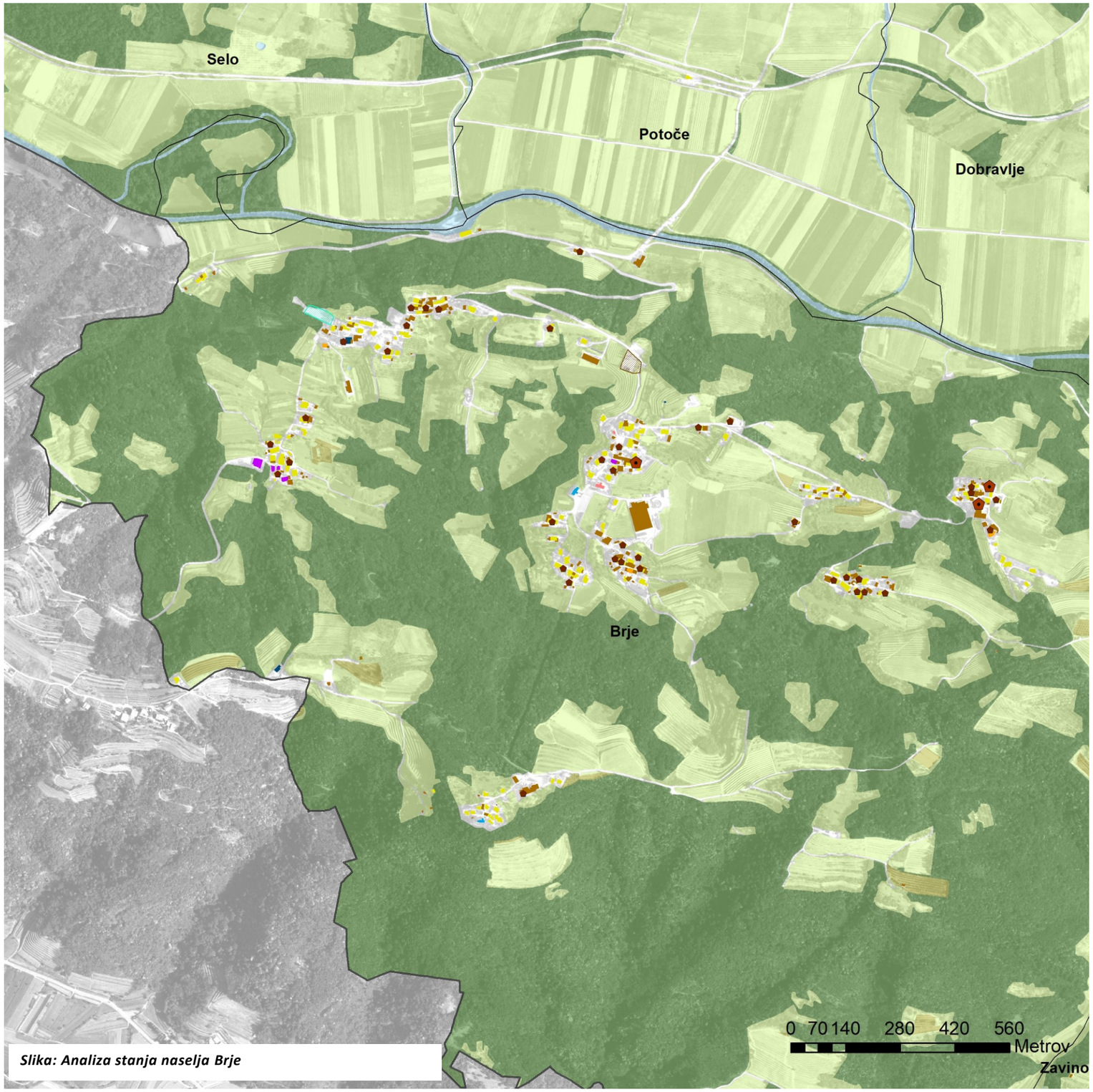
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	534,51
število prebivalcev	424
indeks staranja prebivalstva	109,7
naravni prirast	2
gostota poselitve	79

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968



Slika: Analiza stanja naselja Brje

Brje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

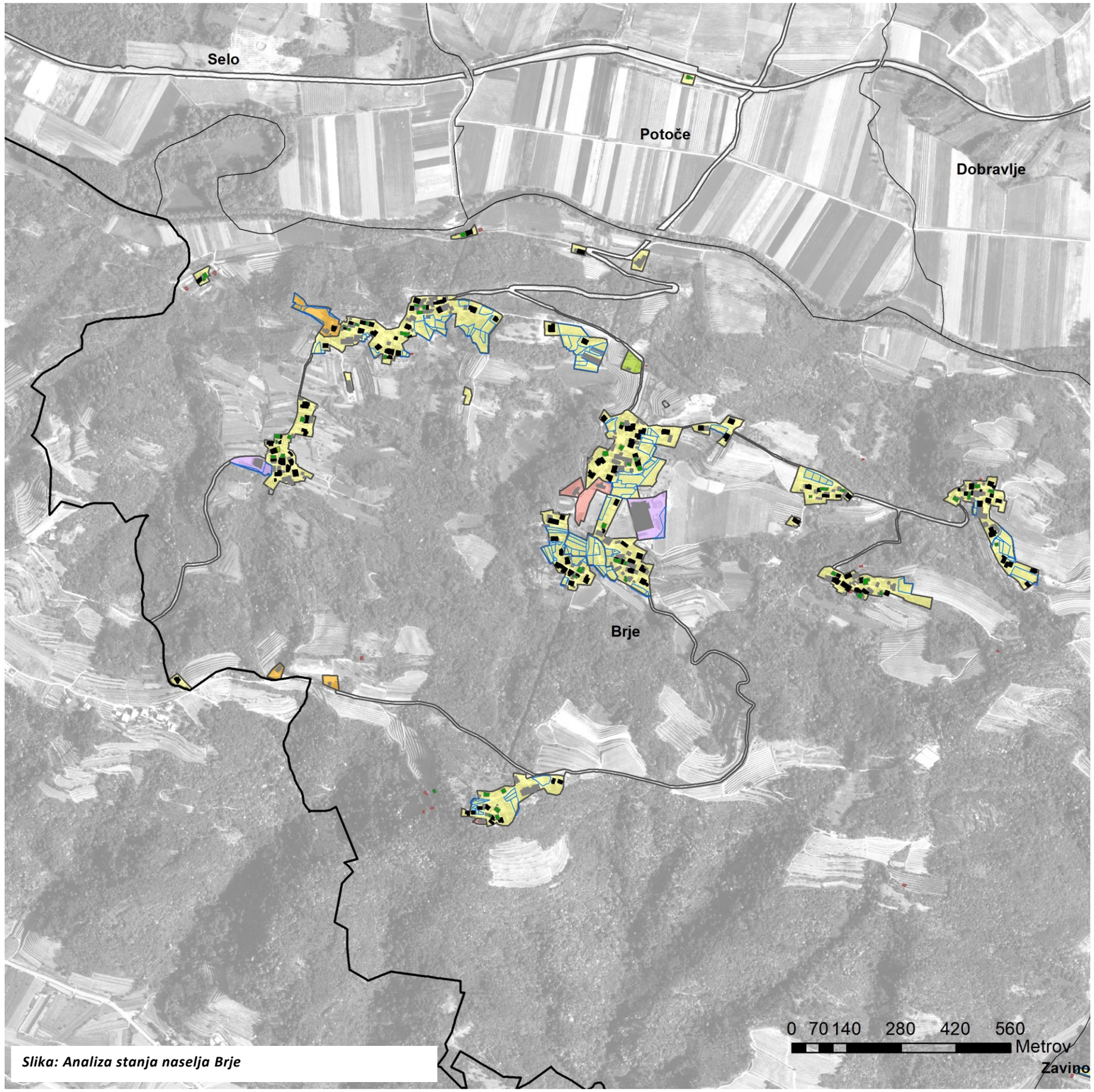
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	270,36
površina gozdnih zemljišč	234,36
površina pozidanih zemljišč	19,90

Analiza stavb	
število stavb	412
število stavb namenjenih bivanju	215
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	220
število stavb izven stavbnega zemljišča	18
povprečna etažnost stavbe	1,78
povprečna velikost stavbe	99,14

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Brje

Brje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	18,65	13,72	4,93	26,43
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,42	0,4	0,01	2,38
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone	0,31	0,23	0,08	25,81
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	0,9	0,82	0,08	8,89
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,2	0,17	0,03	15
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	215
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	72
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	5,13
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	25,05

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

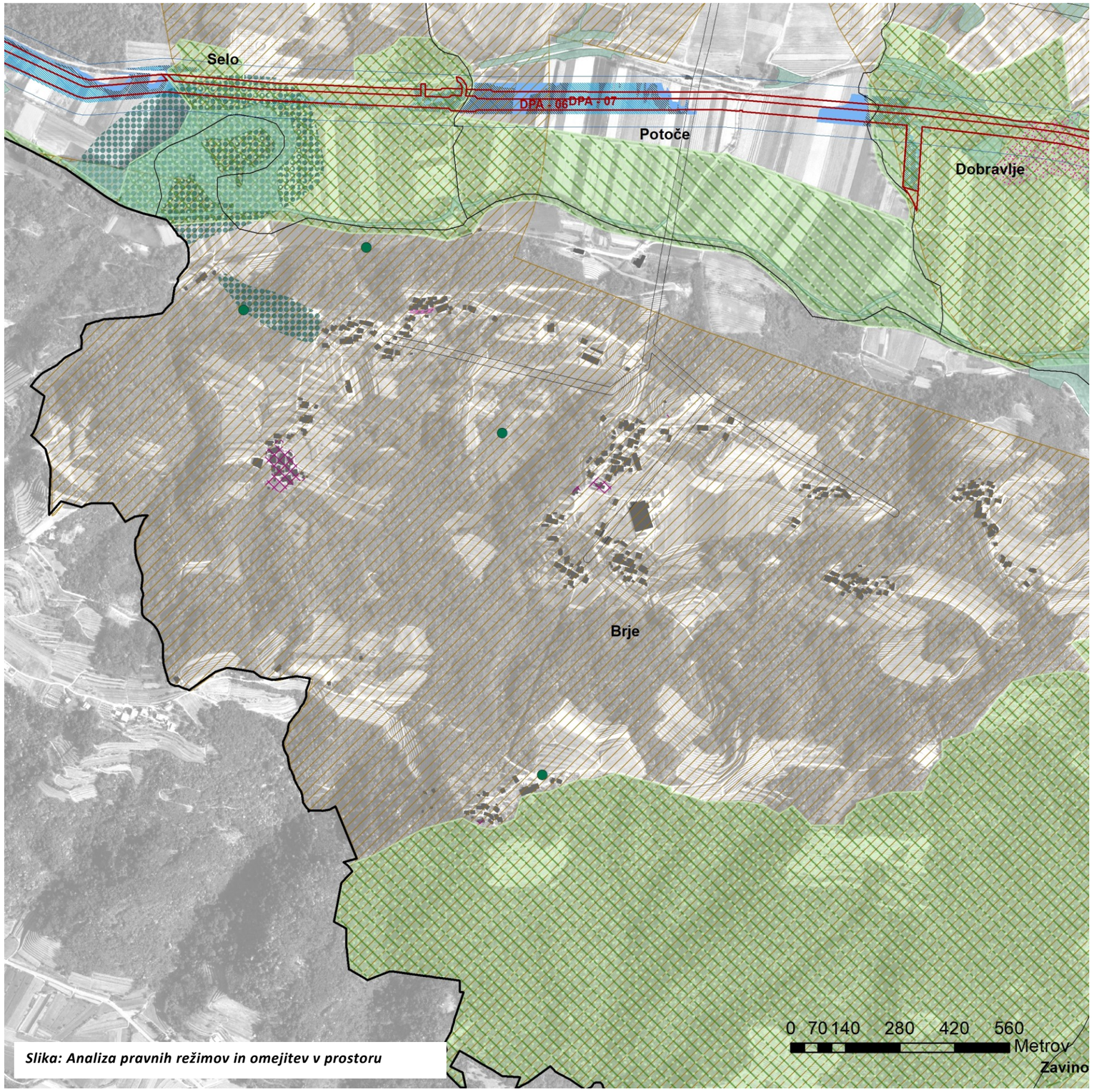
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Brje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

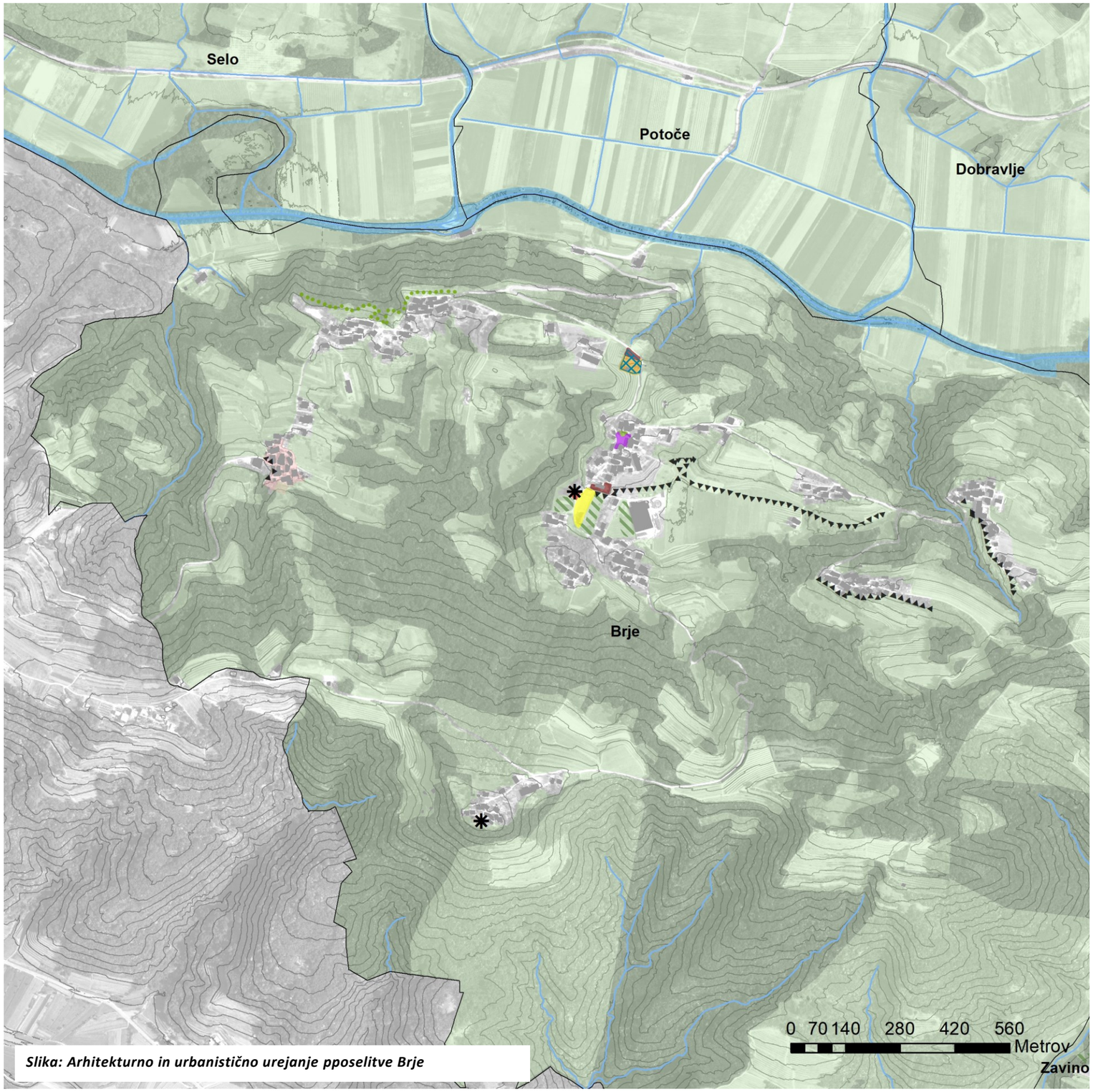
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje pposelitve Brje

Brje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja Brje urejene zelene javne površine predstavljajo športno igrišče pred cerkvijo sv. Cirila in Metoda, ki je prepoznana kot dominanta. Pokopališče se nahaja pred vstopom v naselje iz smeri naselja Potoče. V naselju je več izrazitih reliefnih robov. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin ter evidentiranje športnega igrišča v namenski rabi prostora. Poleg obstoječih urejenih zelenih površin se za rekreacijo in sprostitev izrablja zaledno krajino.

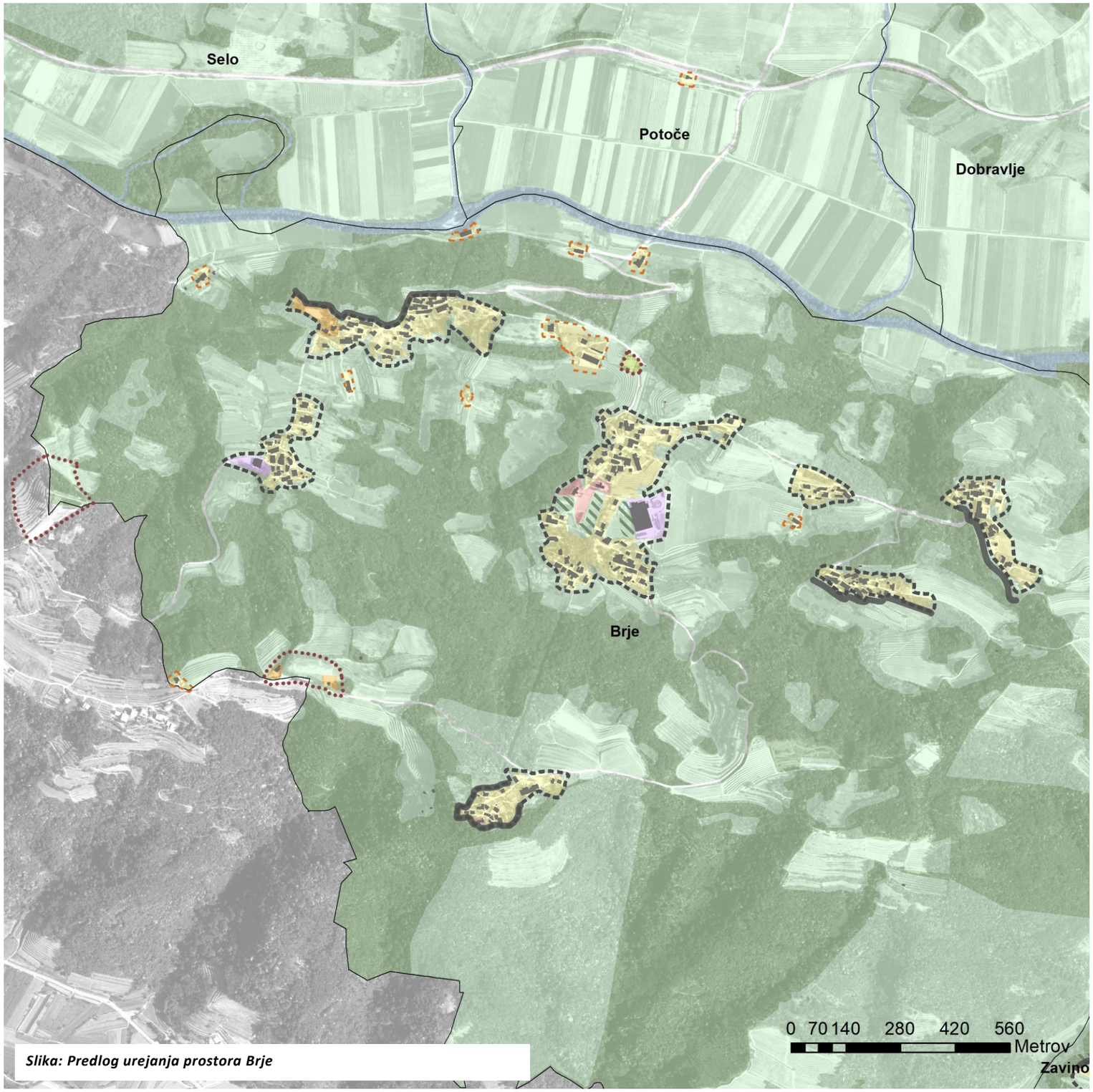
- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi
- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin
- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora
- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Brje

Brje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna rast števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. Naselje ima pokrito balinišče in trgovino. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (23%) ter 72 praznih stanovanj, zato ni potebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Brje so razloženo naselje. Okvir območja predstavljata razčlenjen gozdni rob in reliefni rob. Med zaselki je krajinski svet, ki ga drobno členi preplet vinogradov, sadovnjakov, polj, travnika in gozda. Le tega se ohranja, preprečuje se zlivanje zaselkov in s tem spreminjanje identitete naselja. V naselju se odpirajo številni pogledi na kmetijsko krajino in zaselke. Varuje se kvalitetne poglede z lokalne ceste. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Se pa zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje sta prepoznana pokopališče ter območje lovske koče in se ohranjata v obstječem obsegu.

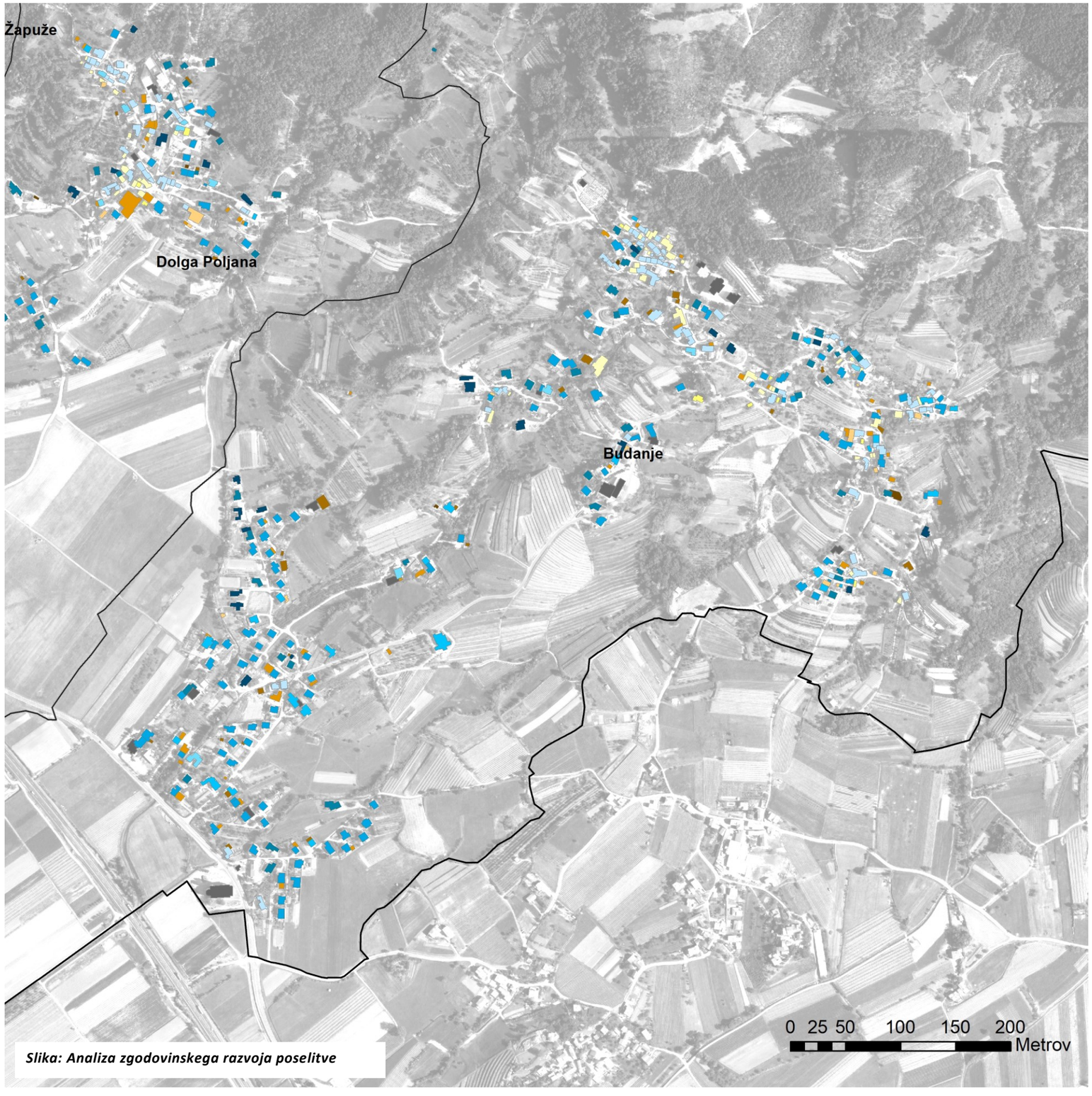
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu in se ne širijo v obliki razpršene gradnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Budanje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Naselje Budanje sestoji iz skupine strnjenih zaselkov na pobočju: Brith, Žgavska vas, Grapa, Pirčevska vas, Šumljak, Reber, Avžlak in drugi, ter zaselka Log v dolini ob regionalni cesti Ajdovščina – Vipava. V zaselku Log se nahaja prepoznavna cerkev Matere božje, ki je velja za eno največjih in najstarejših romarskih cerkva na Primorskem. Na pobočju je v zaselkih je še vedno ohranjena morfološka zasnova strnjene zidave vrstnih in verižnih hiš na vzporednih terasah. Stavbe so pretežno iz 19. stoletja, na starejših osnovah in s predelavami v 20. stoletju. Cerkev sv. Nikolaja stoji na izpostavljeni točki na pobočju. Ob njej je nadstropna avstroogrska šolska stavba, ki je bila zgrajena leta 1904. Ima dvokapno streho, v pritličju rustiko v ometu, delilni venec med nadstropjema in strešni venec. V objektu nekdanje šole je prostor dobila muzejska zbirka etnoloških predmetov, zbranih v vasi. V naselju je tudi podružnična osnovna šola OŠ Šturje in oddelek Otroškega vrtca Ajdovščina.

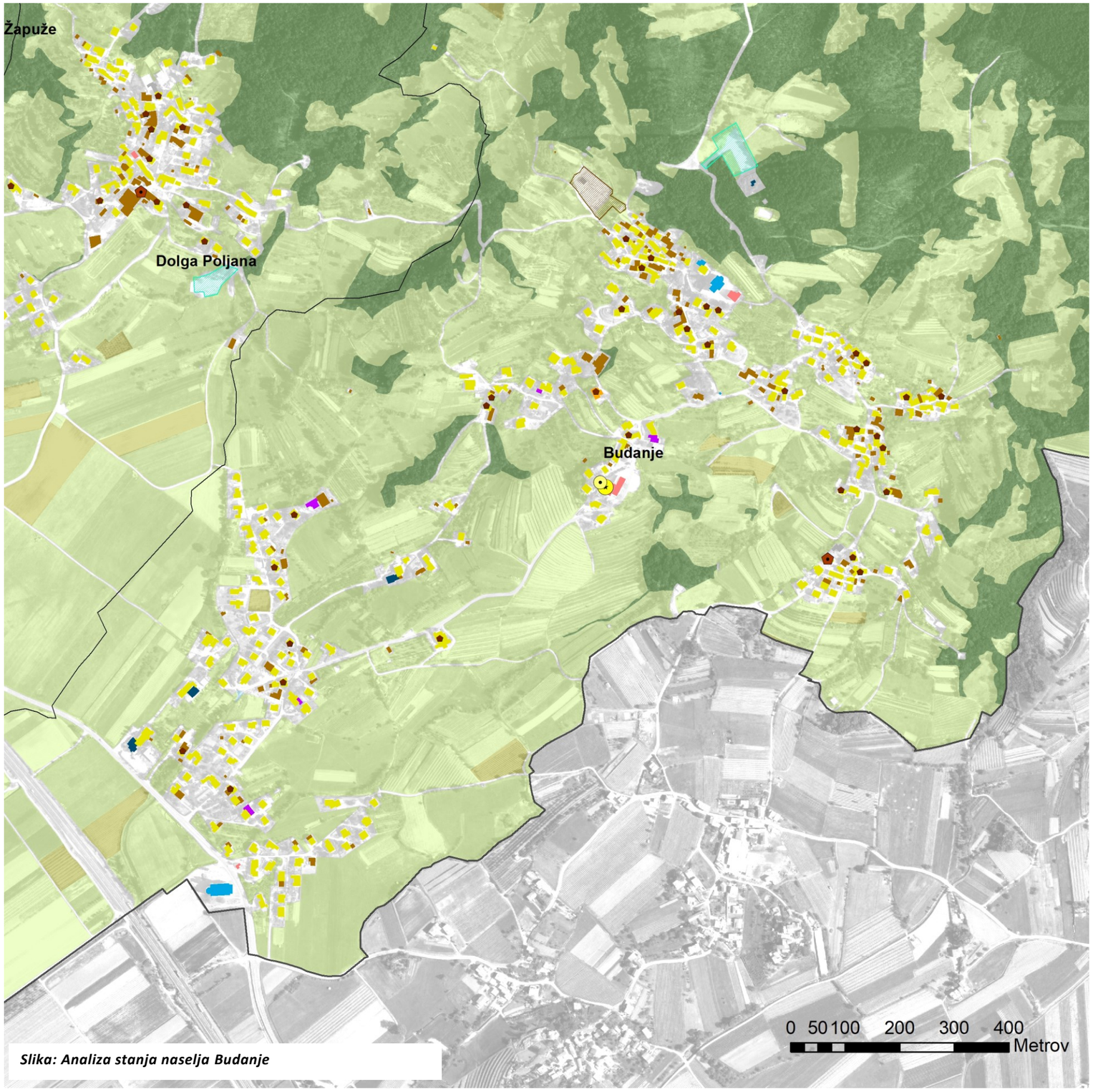
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	532,62
število prebivalcev	847
indeks staranja prebivalstva	98,8
naravni prirast	9
gostota poselitve	159

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Budanje

Budanje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

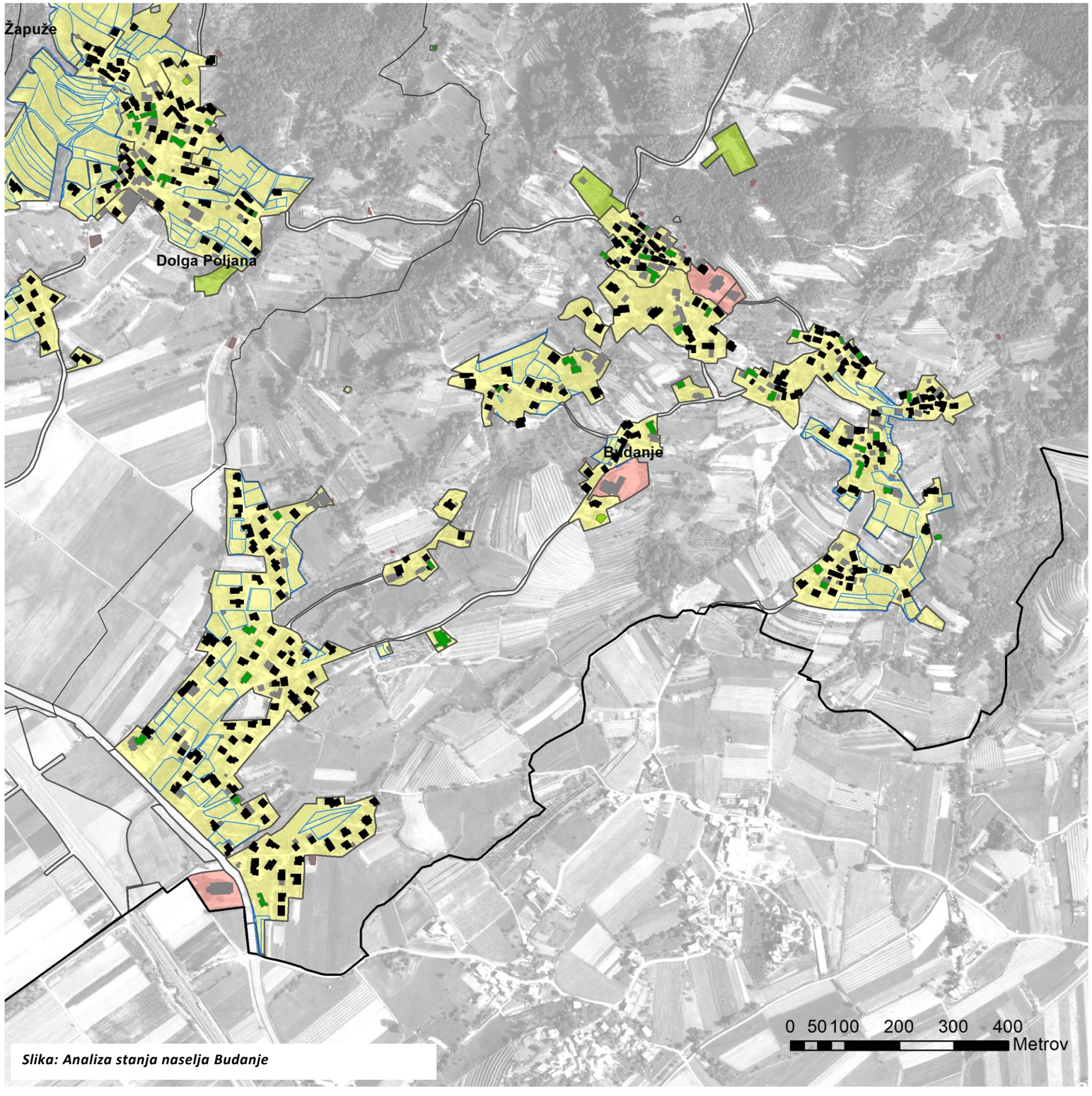
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	217,94
površina gozdnih zemljišč	249,89
površina pozidanih zemljišč	51,59

Analiza stavb	
število stavb	457
število stavb namenjenih bivanju	309
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	149
število stavb izven stavbnega zemljišča	14
povprečna etažnost stavbe	1,78
povprečna velikost stavbe	128,13

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Budanje

Budanje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	32,22	23,68	8,54	26,51
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	0,14	0,14		0
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,53	0,44	0,09	16,98
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,47	0,42	0,05	10,64
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,44	0,35	0,09	20,45
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine	0,23	0,02	0,21	91,3
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	309
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	51
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	8,98
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	26,39

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

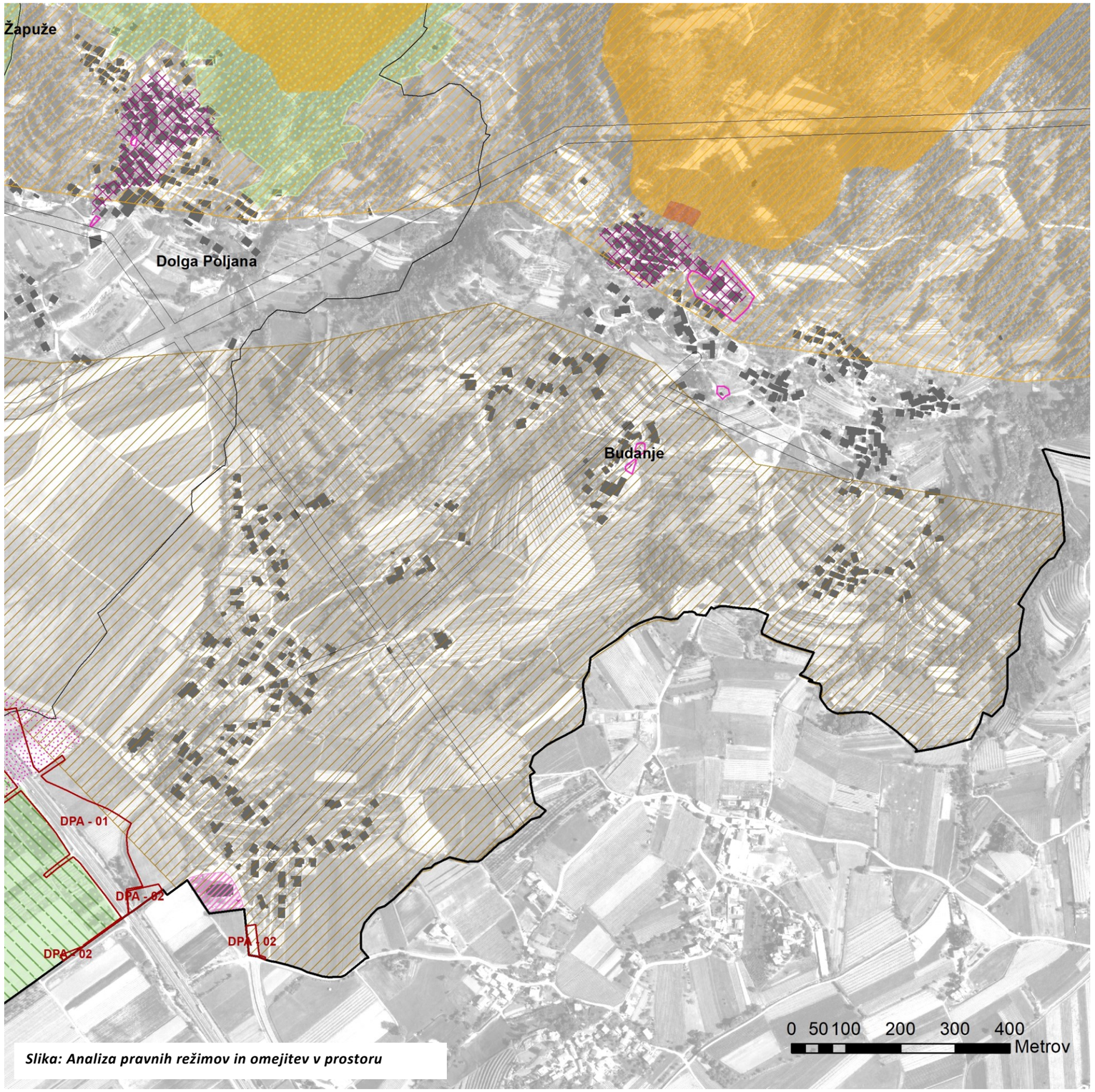
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Budanje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

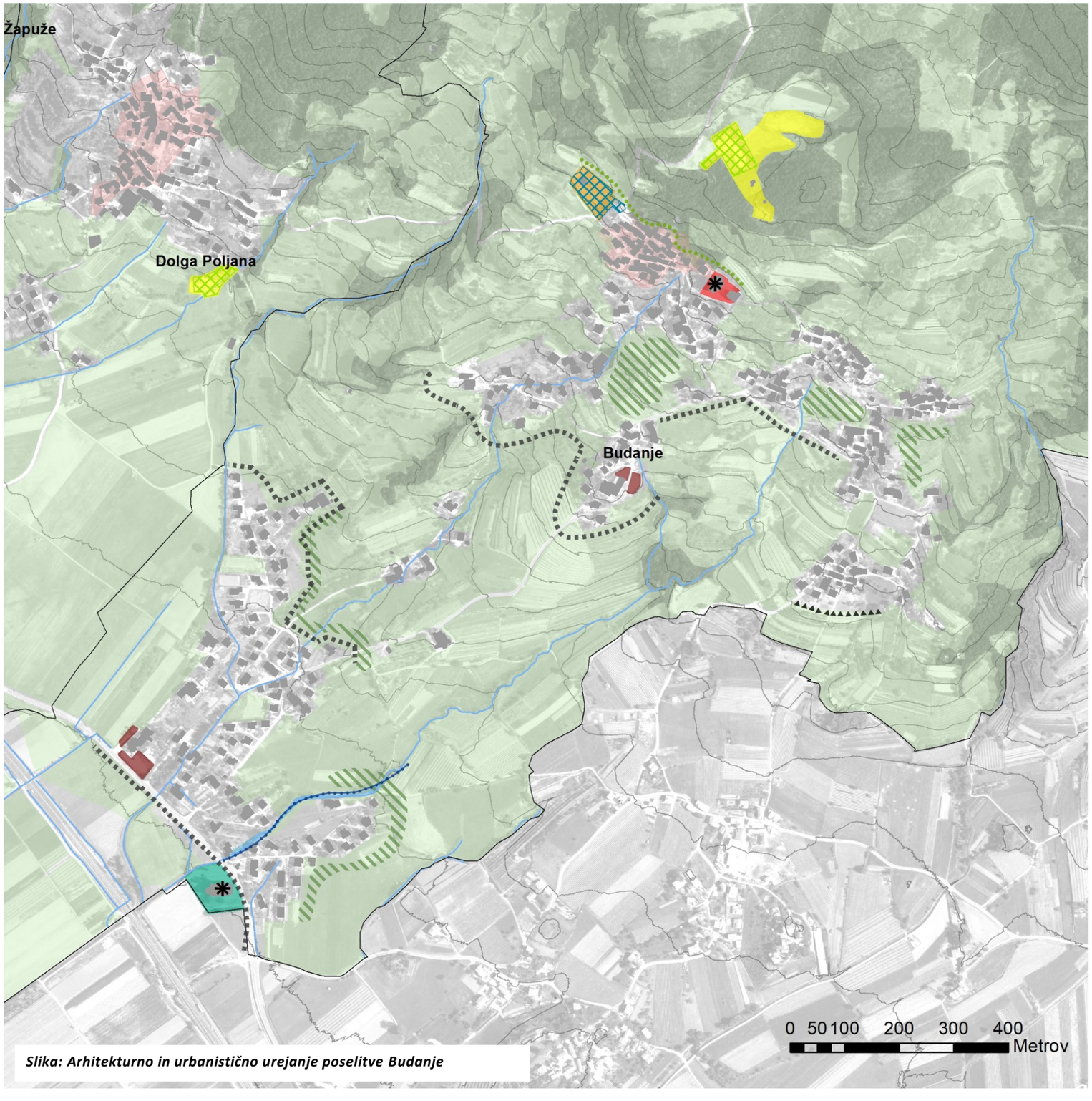
Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Budanje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Javne zelene površine na območju naselja Budanje predstavlja pokopališče, ki je zahodno na vrhu naselja. Športno igrišče, prostorsko ni povezano z grajenim tkivom naselja se nahaja severno od naselja. Na severu je prepoznan izrazit gozdni rob, med zaselki pa poselitveni robovi. Predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin ter evidentiranje celotnega športnega parka v namenski rabi prostora. Upoštevajoč navedene zelene površine in število prebivalcev v naselju je naselje zadovoljivo opremljeno z zelenimi površinami.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Budanje

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

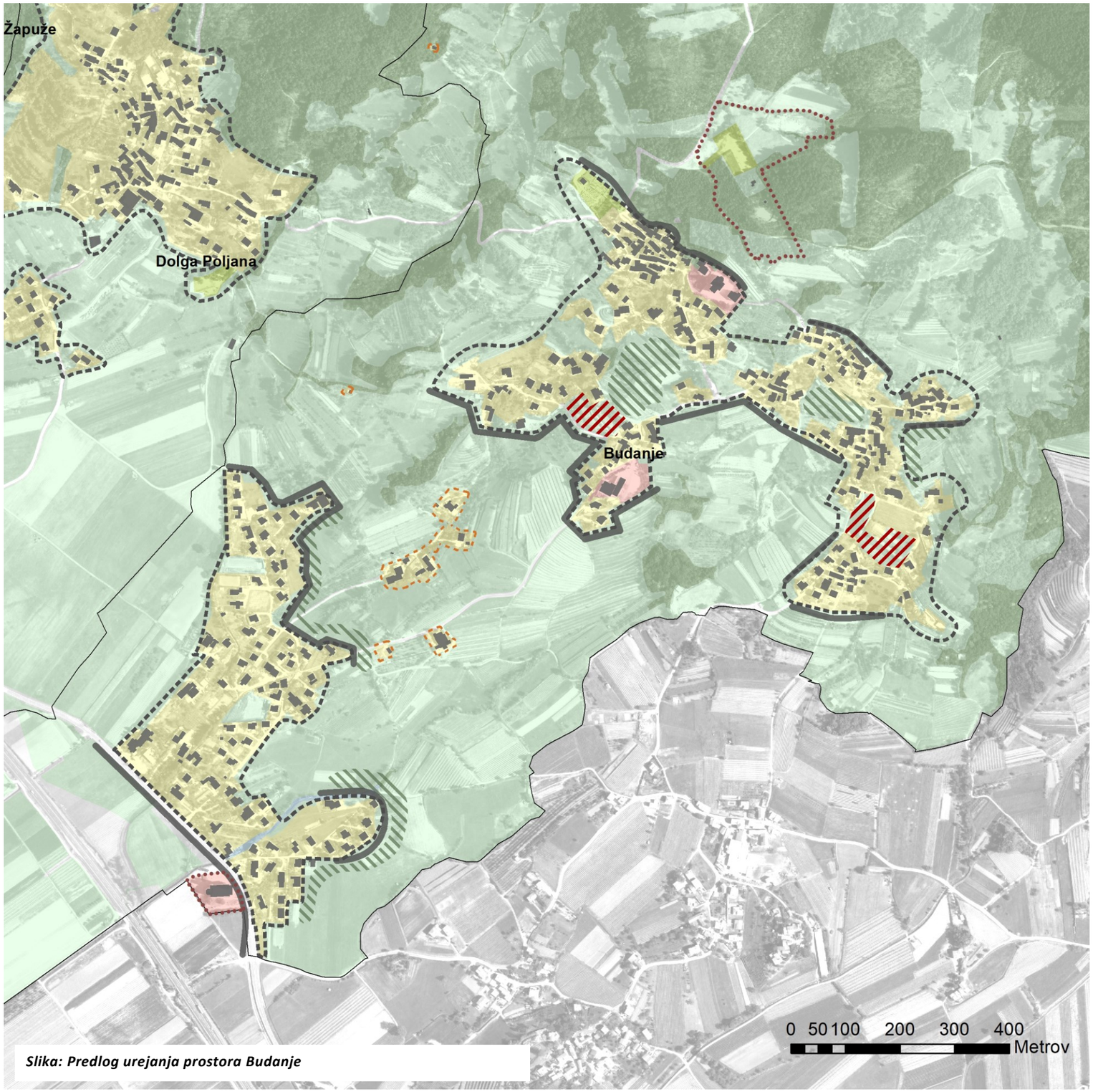
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Budanje

Budanje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več mladega kot starega prebivalstva. Budanje v omrežju naselij prevzemajo funkcijo ostalih naselij in imajo ruralen značaj, kjer prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. V naselju je podružnična osnovna šola z igriščem, ki je locirana v območju poselitve. Naselje ima 27% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 51 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih naselje skladno s svojim rangom nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato se določi nove prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Ureditveno območje naselja je v več zaselkih. V naselju se za preprečevanje zlivanja obeh enot ohranja zelene členitvene poteze. Lega na pobočju omogoča vedutno izpostavljenost naselja. Ohranja se veduta na cerkev v Logu pri Vipavi, zaradi katere se omeji višine stavb. Robovi na južni strani naselja so manj izraziti, možno je zaokroževanje obstoječega grajenega tkiva. Zaradi ruralnega značaja naselja se znotraj ureditvenega območja zaselkov dovoljuje gradnja manjših gostot, ki sledi arhitekturni tradiciji in strukturi naselja. Območja posamične poselitve se ohranjata v obstoječem obsegu.

Usmeritev za določitev DrUO

V naselju sta prepoznani dve Drugi ureditveni območji in sicer območje cerkve ob regionalni cesti. Ter športni park na vrhu naselja. Širitev dejavnosti glede na potrebe ni načrtovana.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve med zgornjim in spodnji UON se ohranja v obstoječem obsegu.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



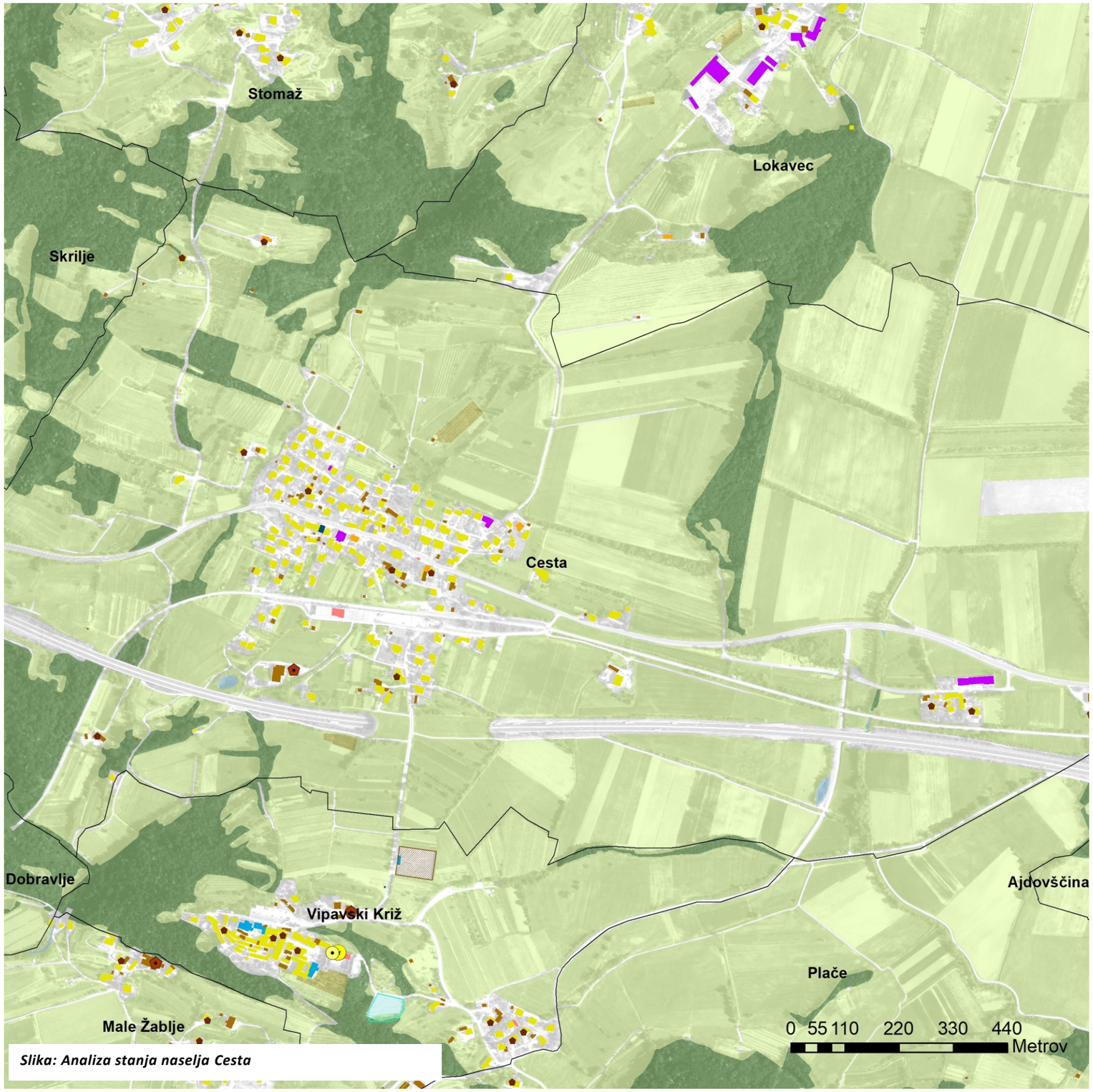
Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Cesta

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Naselje v ravnini leži pod južnim pobočjem Čavna, severno nad regionalno cesto Selo – Ajdovščina in železnico. Pod naseljem poteka hitra cesta v pokritem vkopu. Naselje je izrazito stanovanjsko. Objekti namenjeni javnim dejavnostim so: gostilna, trgovina z živili, dom krajanov, frizerski objekt, cvetličarna in odprta balinarska dvorana. Pokopališče, cerkev in šola se nahajajo v Vipavskem križu. Osrednja veduta, ki determinira vedute v naselju je silhueta Vipavskega križa. Zahodni rob vasi zaključuje potok Vrnivec.

Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	274,72
število prebivalcev	551
indeks staranja prebivalstva	150,6
naravni prirast	0
gostota poselitve	201



Slika: Analiza stanja naselja Cesta

Cesta

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	168,01
površina gozdnih zemljišč	25,56
površina pozidanih zemljišč	44,04

Analiza stavb	
število stavb	256
število stavb namenjenih bivanju	189
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	85
število stavb izven stavbnega zemljišča	10
povprečna etažnost stavbe	1,79
povprečna velikost stavbe	136,64



Slika: Analiza stanja naselja Cesta

Cesta

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	19,9	15,03	4,87	24,47
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	0,42	0,32	0,11	26,19
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic	3,38	3,38	0	0
PO	Ostale prometne površine	0,04	0	0,04	100
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	189
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	22
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	5,02
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	21,15

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

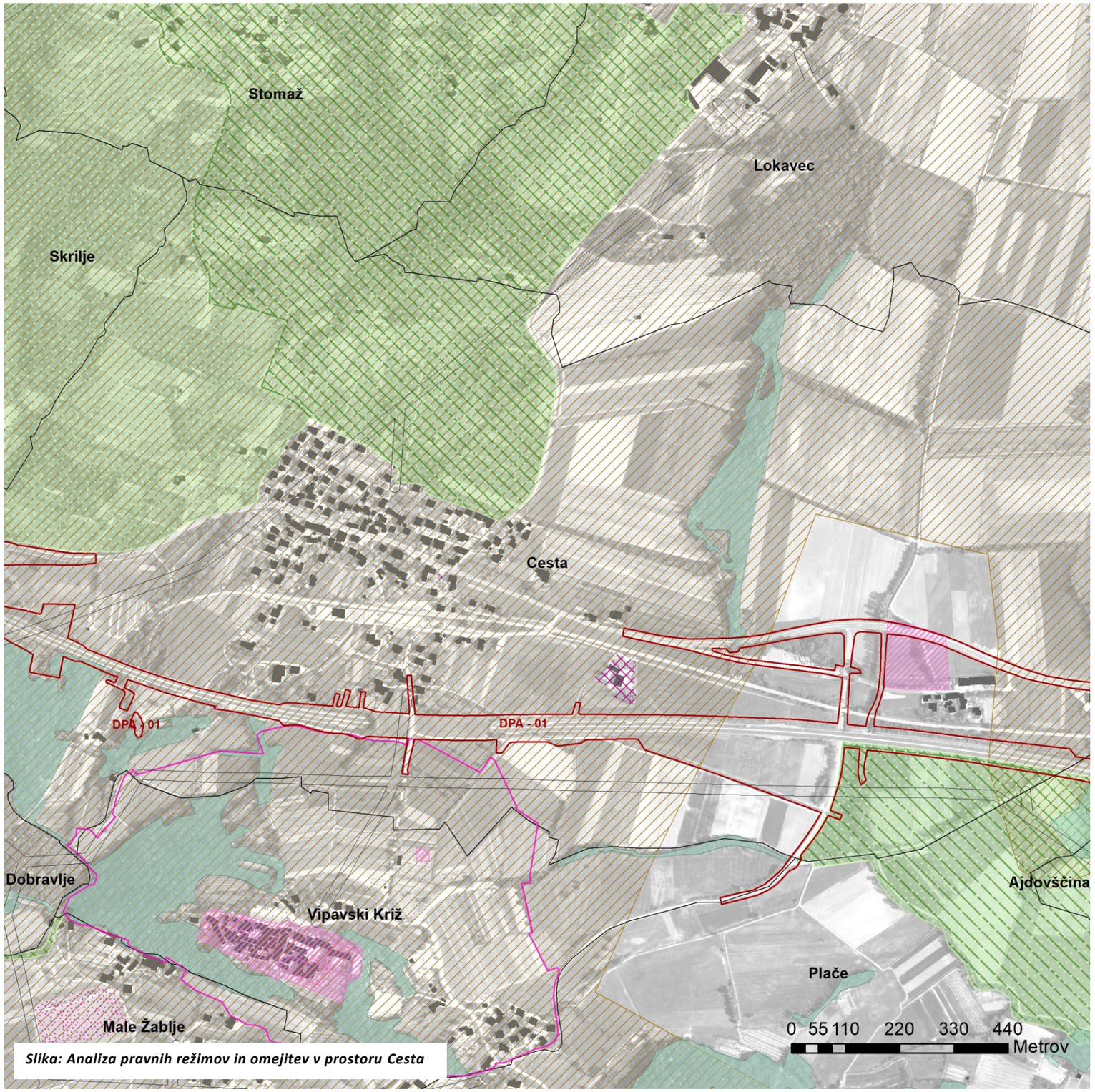
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Cesta

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Cesta

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

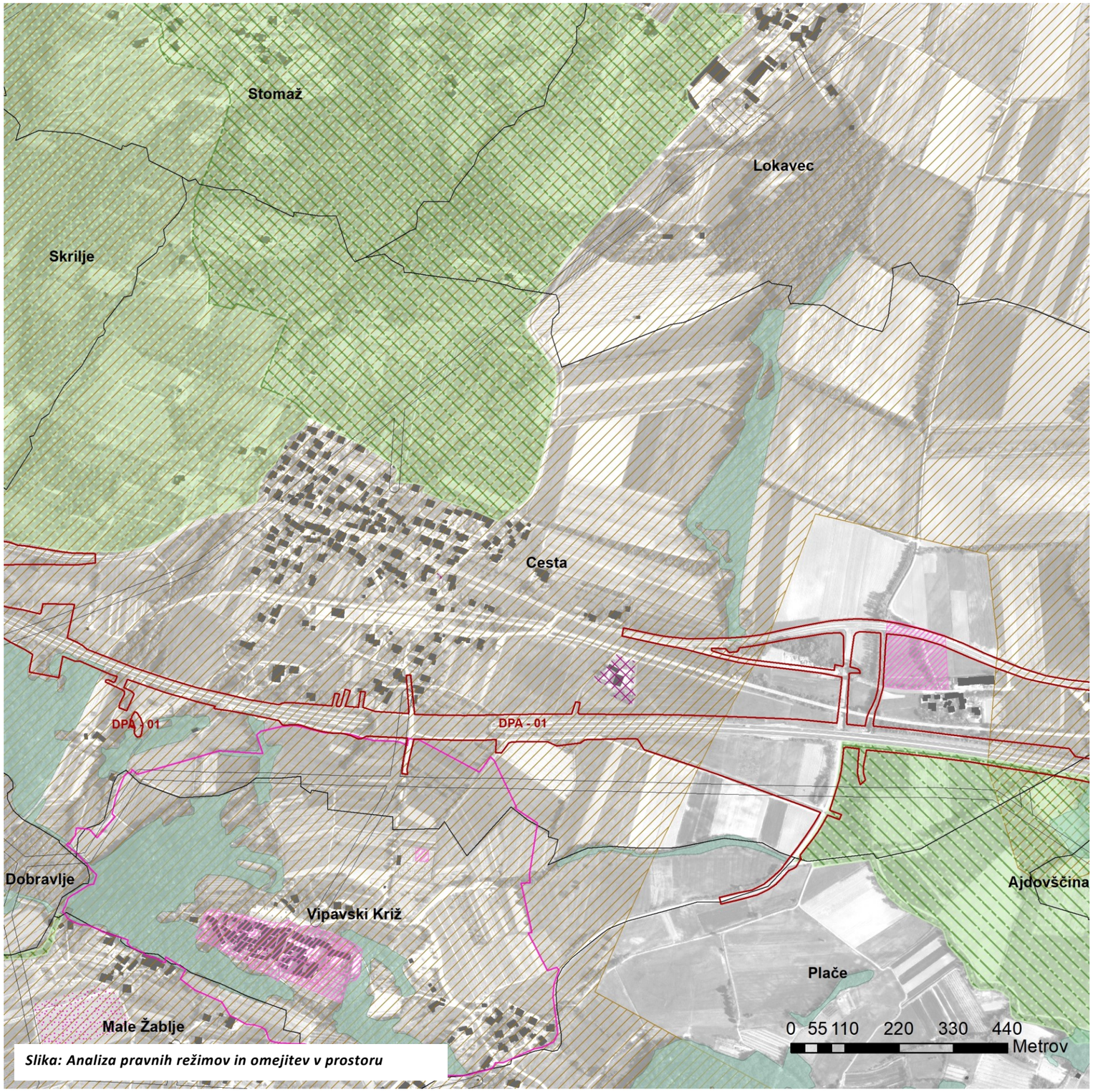
opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Cesta

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

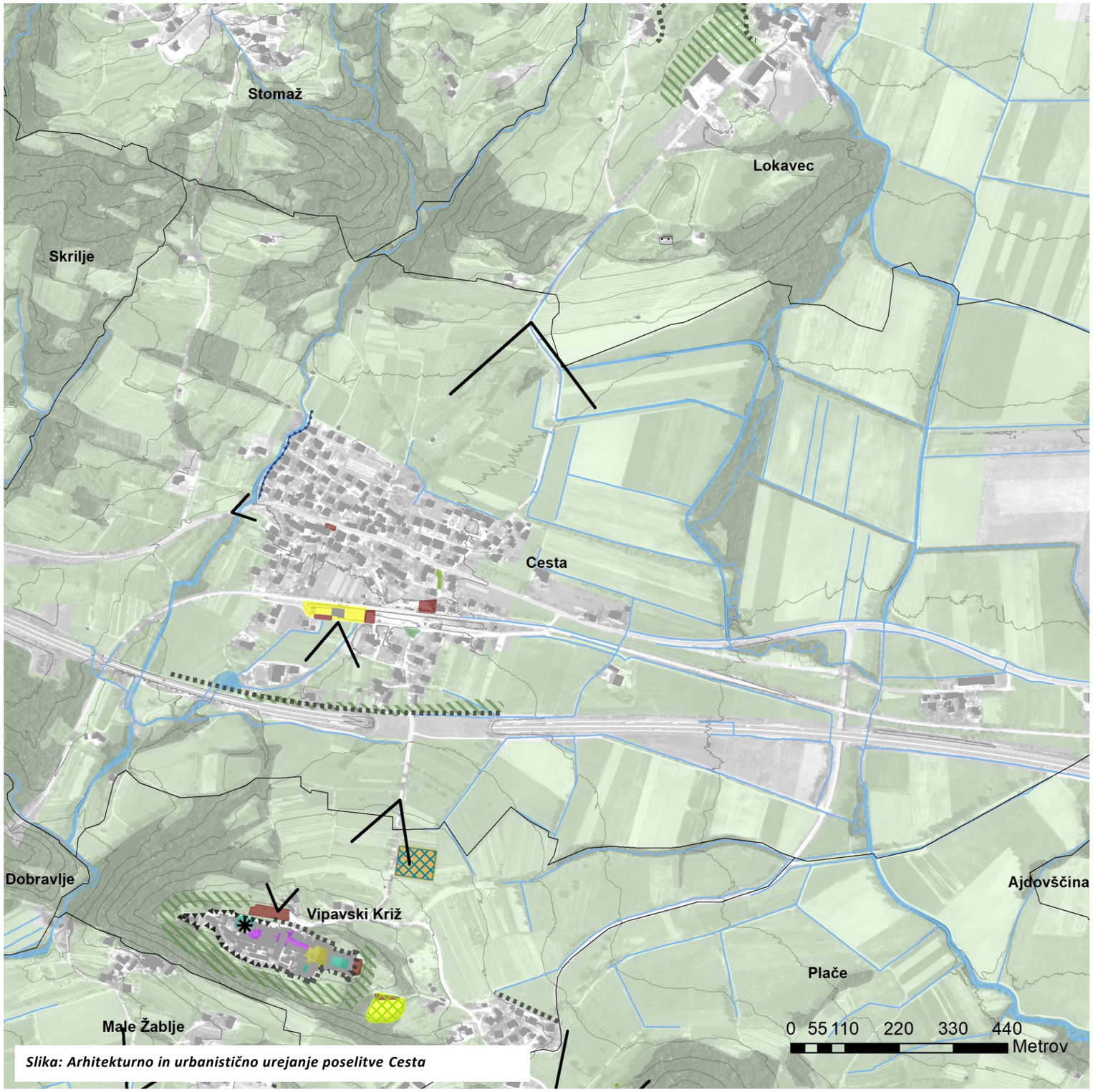
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Cesta

Cesta

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

V naselju središču naselja Cesta, na južni strani železniških tirov je območje različnih javnih površin. Poleg športne dvorane se nahaja še balinišče, otroško igrišče ter športno igrišče. Predlaga se evidentiranje v namenski rabi prostora ter umestitev nove zelene površine ob športnem parku, v okviru sanacije degradiranega območja. Ohranja se zelene bariere ob hitri cesti. Iz naselja se odpira več vedut, predvsem na Vipavski Križ.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Cesta

Cesta

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna upad števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. Naselje ima pokrito balinišče in trgovino. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima veliko nepozidanih stavbnih zemljišč (21%) ter 22 praznih stanovanj.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje Cesta nima prepoznanega izvornega jedra. Ohranja se krajinska cezura med koridorjem hitre ceste in poselitvenim območjem naselja. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja. Zaradi vedutne izpostavljenosti Vipavskega križa, višine objektov ne smejo ustvarjati novih prostorskih dominant. Zaradi tveganja širitve naselja čez prometno infrastrukturo hitre ceste, se ustvari zeleno členitveno, ki prepreči zlivanje naselja, hrup in vedutno izpostavljenost.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje je prepoznano pokopališče.

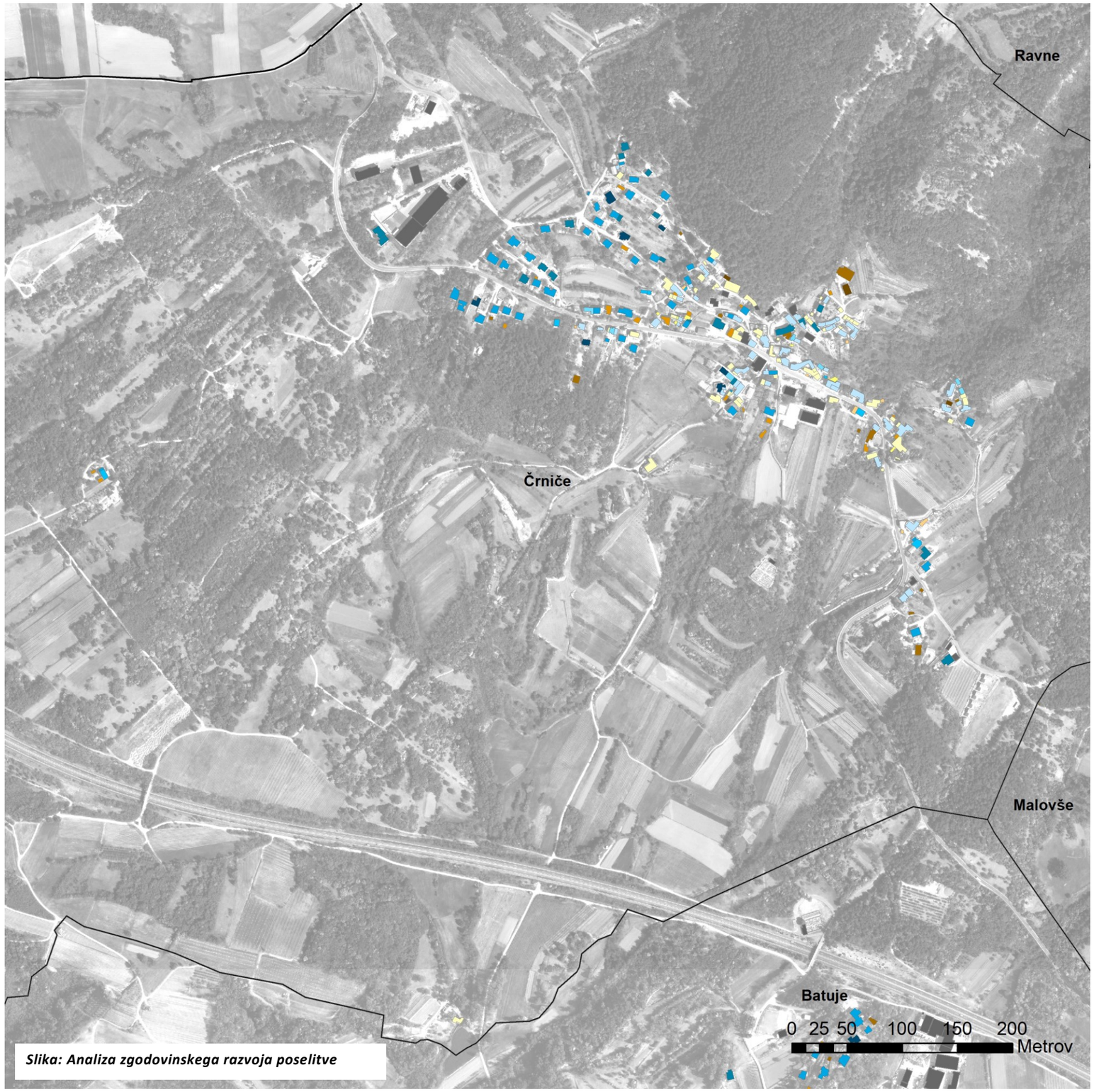
Usmeritve za določitev PP

Območje posamične poselitve je določeno na več območjih. Za območja ni predvidene širitve.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Črniče

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Vas leži ob regionalni cesti Nova Gorica - Ajdovščina. Gručasta vas z ohranjenim stavbnim fondom od 18. do 20. stoletja. Za severni del vasi so značilni kmečki domovi locirani vzporedno po terasah. Ohranjenih je nekaj gotskih elementov. Naselje je sestavljeno iz gruč večjih in manjših skupin hiš ter samotnih kmetij, ki so se prvotno neodvisno formirale. Na stičišču komunikacij vseh gruč stoji izrazita dominanta – cerkev sv. Vida, okrog se je formiralo središče vasi. Skozi vzhodni del teče potok Konjščak. Južno od naselja se raztezajo obdelovalne kmetijske površine do hitre ceste. Območje severno od naselja tvorijo strma pobočja Trnovske planote.

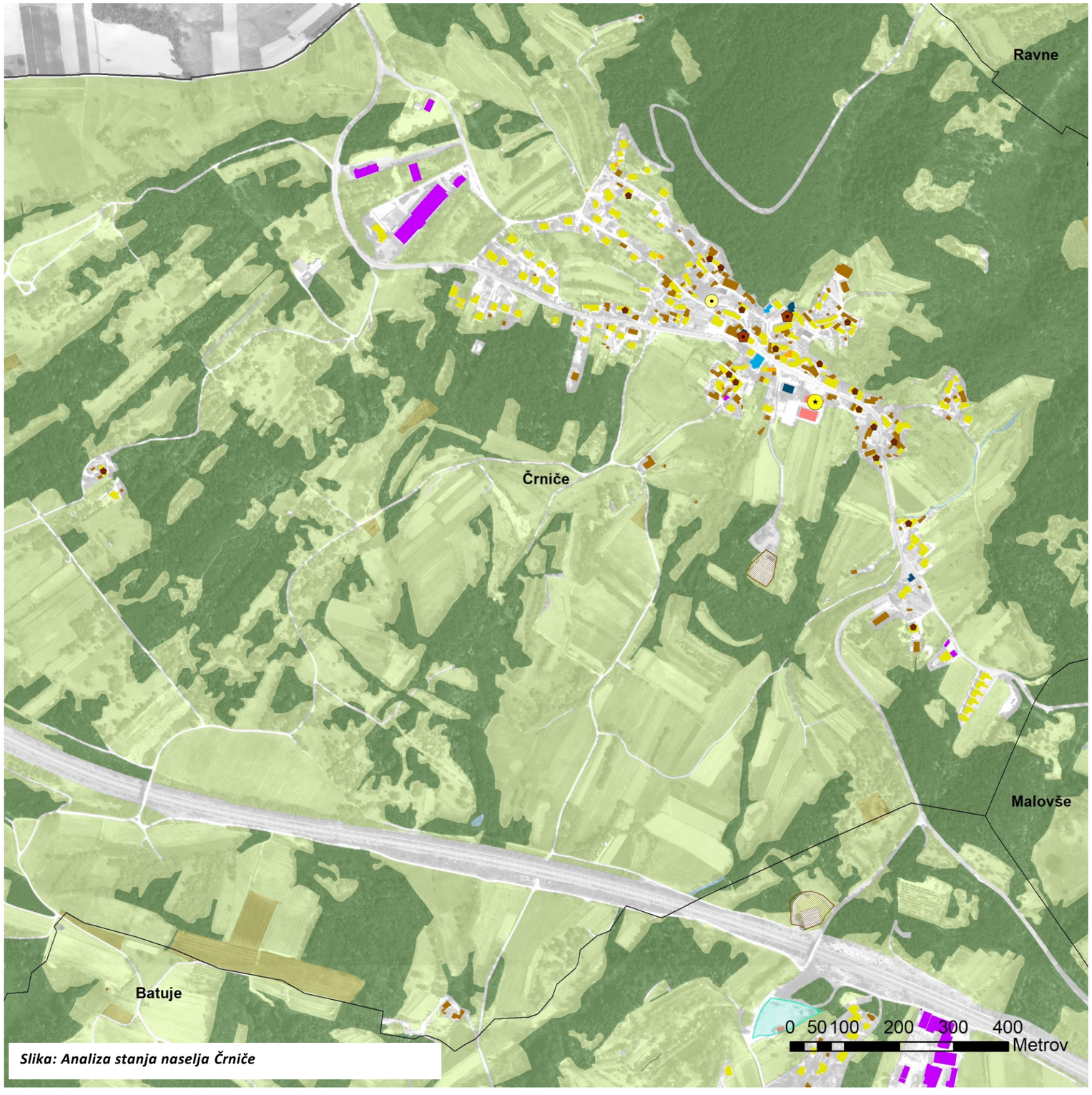
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	536,89
število prebivalcev	451
indeks staranja prebivalstva	154,7
naravni prirast	-1
gostota poselitve	84

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



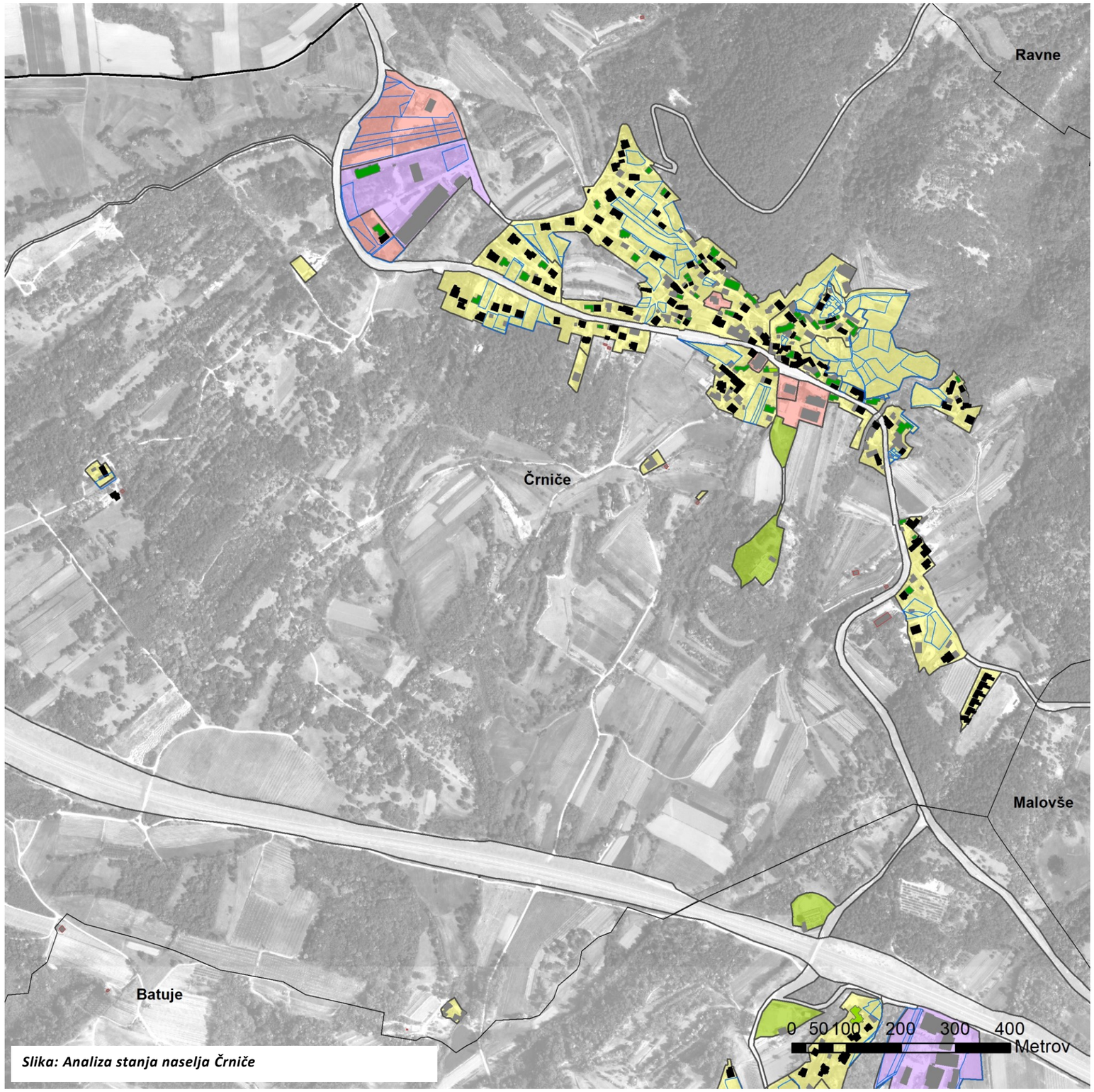
Slika: Analiza stanja naselja Črniče

Črniče

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	294,28
površina gozdnih zemljišč	171,88
površina pozidanih zemljišč	58,23

Analiza stavb	
število stavb	332
število stavb namenjenih bivanju	184
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	141
število stavb izven stavbnega zemljišča	12
povprečna etažnost stavbe	1,82
povprečna velikost stavbe	129,67



Slika: Analiza stanja naselja Črniče

Črniče

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	20,65	14,09	6,56	31,77
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	0,15	0,15		0
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,67	0,67	0	0
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone	2,89	1,72	1,16	40,14
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,28	0,04	0,24	85,71
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,73	0,48	0,25	34,25
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine	0,1	0,05	0,06	60
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	184
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	49
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	8,27
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	32,47

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

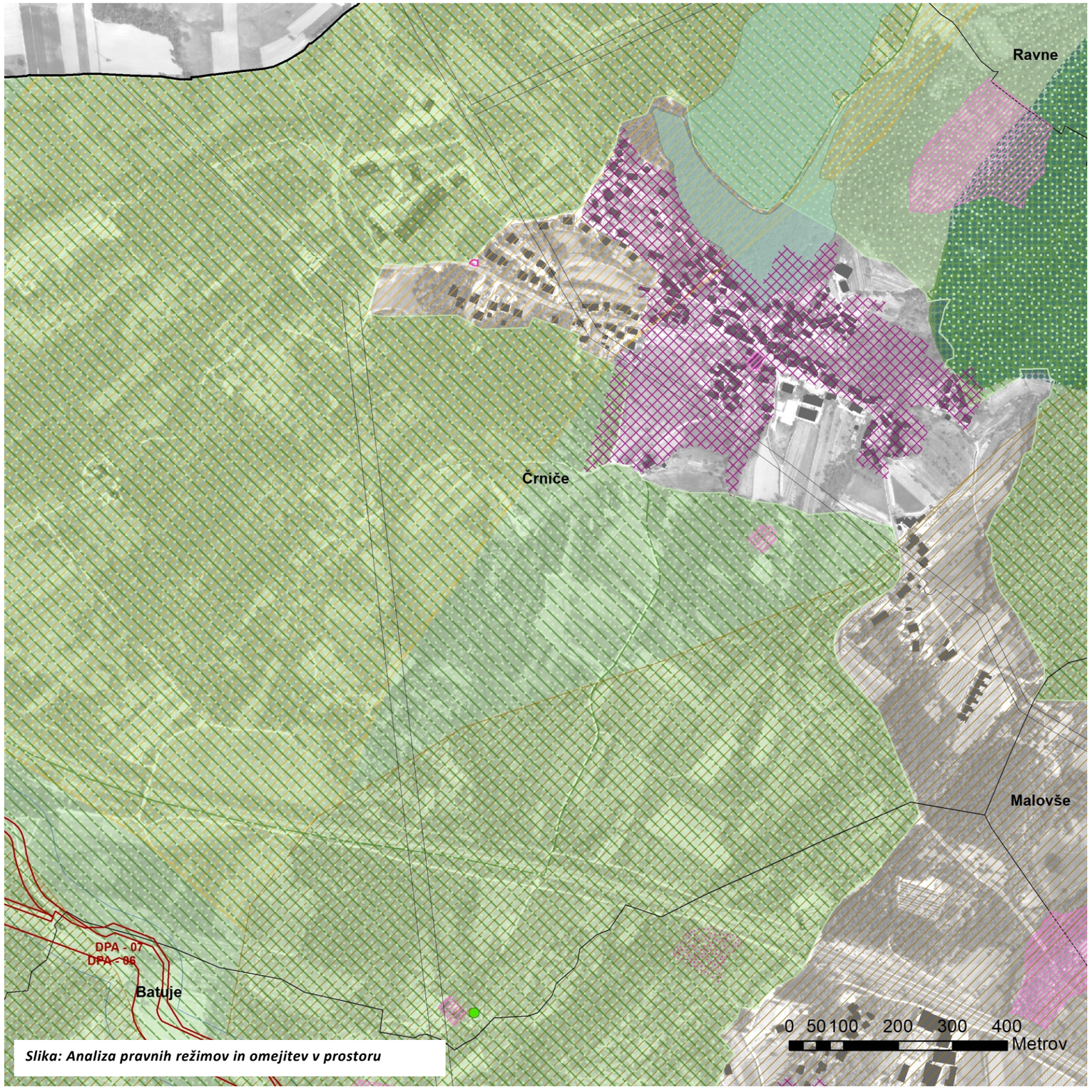
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Črniče

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

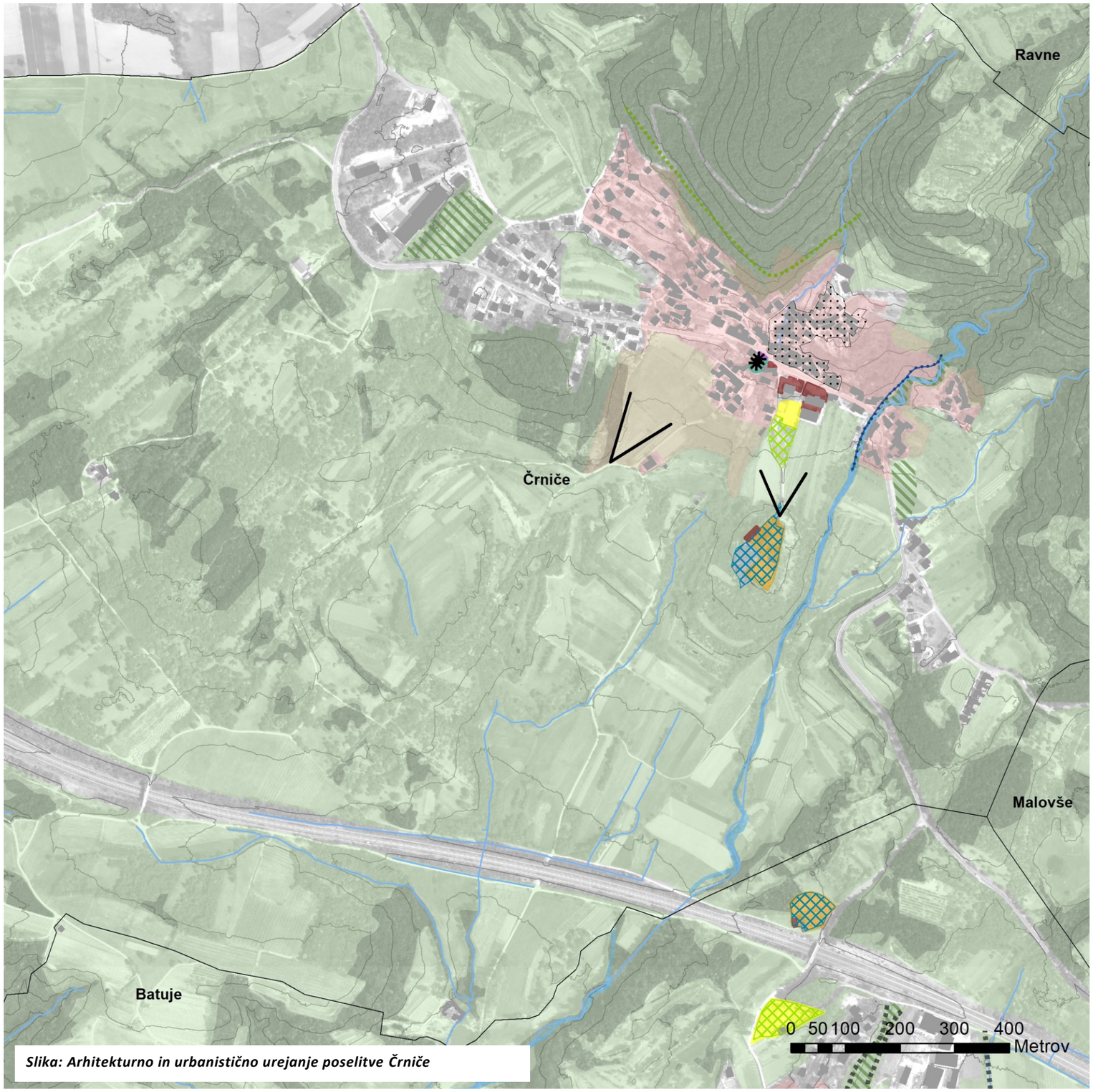
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Črniče

Črniče

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

V naselu Črniče je pokopališče locirano južno in ni neposredno povezano s stavbnim tkivom naselja. Iz spodnjega dela se odpirajo vedutni pogledi na staro vaško jedro z dominantno cerkvijo sv. Vida. Pod reginalno cesto v bližini vaškega jedra je ob šoli športno igrišče. Upoštevajoč navedene zelene površine in število prebivalcev v naselju je naselje zadovoljivo opremljeno z zelenimi površinami. Ohranja se zelene bariere med deli naselja ter območjem industrije.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

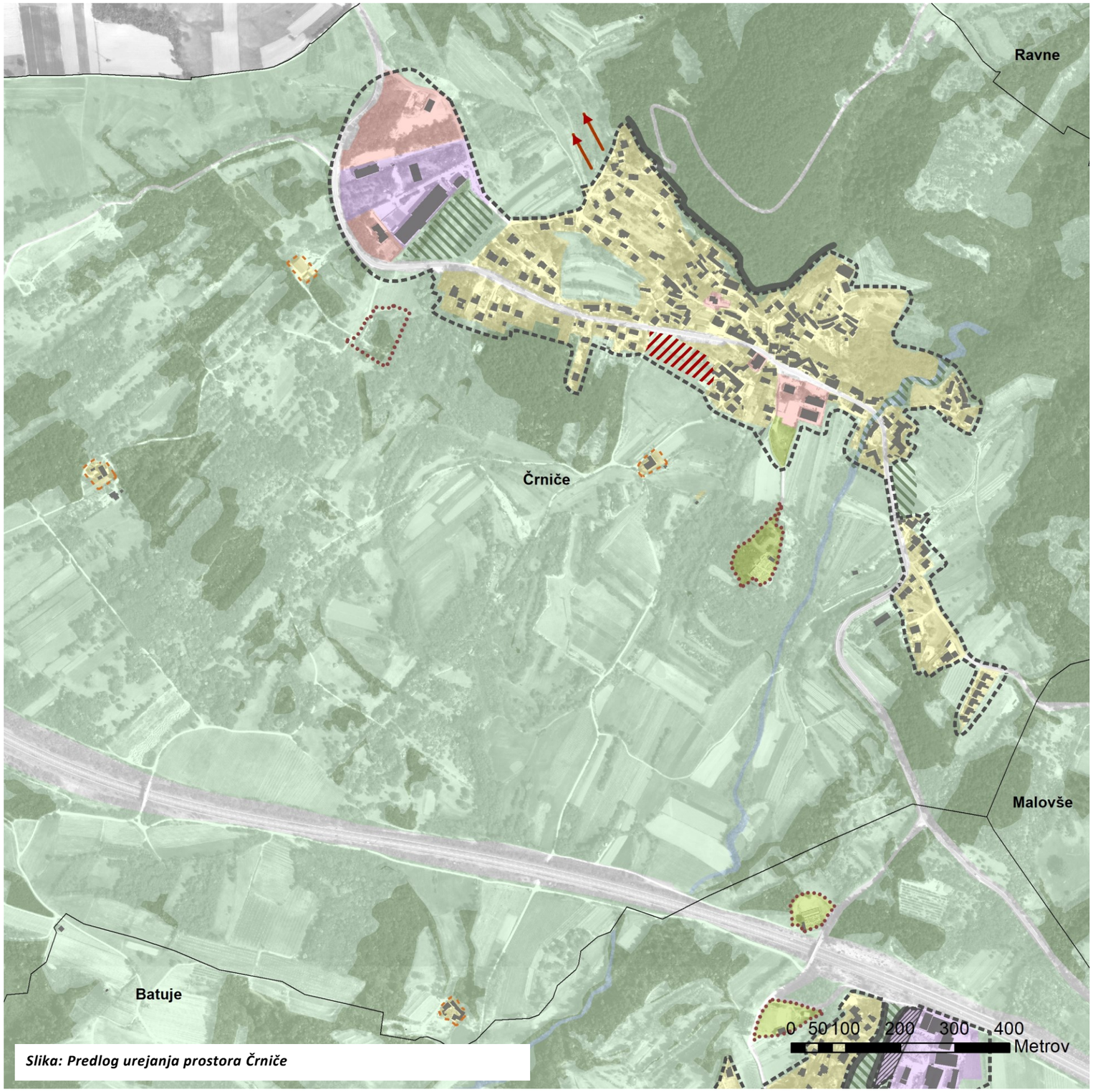
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Črniče

Črniče

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Čeprav Črniče v omrežju naselij prevzemajo funkcijo lokalnega središča, imajo ruralen značaj, kjer prevladujeta bivanjska, kmetijska in industrijska funkcija. V naselju je trgovina, pošta, otroški vrtec, podružnična osnovna šola in igrišče, ki so locirana v območju poselitve. Naselje ima 32% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 49 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih naselje nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj. Skladno z rangom naselja se določi možnosti za nove prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Strukturo naselja Črniče predstavljajo ob komunikaciji razpotegnjeni zaselki gručaste in centralne zasnove. V naselju Črniče je prepoznano strnjeno vaško jedro, kjer je potrebno ohranjati strukturo in tip poselitve. Na severu je prepoznan izrazit gozdni rob, ki zamejuje območje poselitve. Cerkev sv. Vida je dominanta naselja. S krajinsko cenzuro se omeji širitev območja industrijskih dejavnosti proti območju stanovanjskih stavb. Zeleno členitveno potezo se vzpostavi ob obodu vaškega jedra za ohranjanje strukture dela naselja. Grajeno tkivo se zgoščuje znotraj ureditvenega območja naselja. Prometna infrastruktura v zahodnem delu zaokrožuje poselitveni rob stanovanjske funkcije naselja, ki se ga dosledno upošteva.

Usmeritev za določitev DrUO

V drugem ureditvenem območju se nahaja pokopališče izven poselitvenega območja naselja.

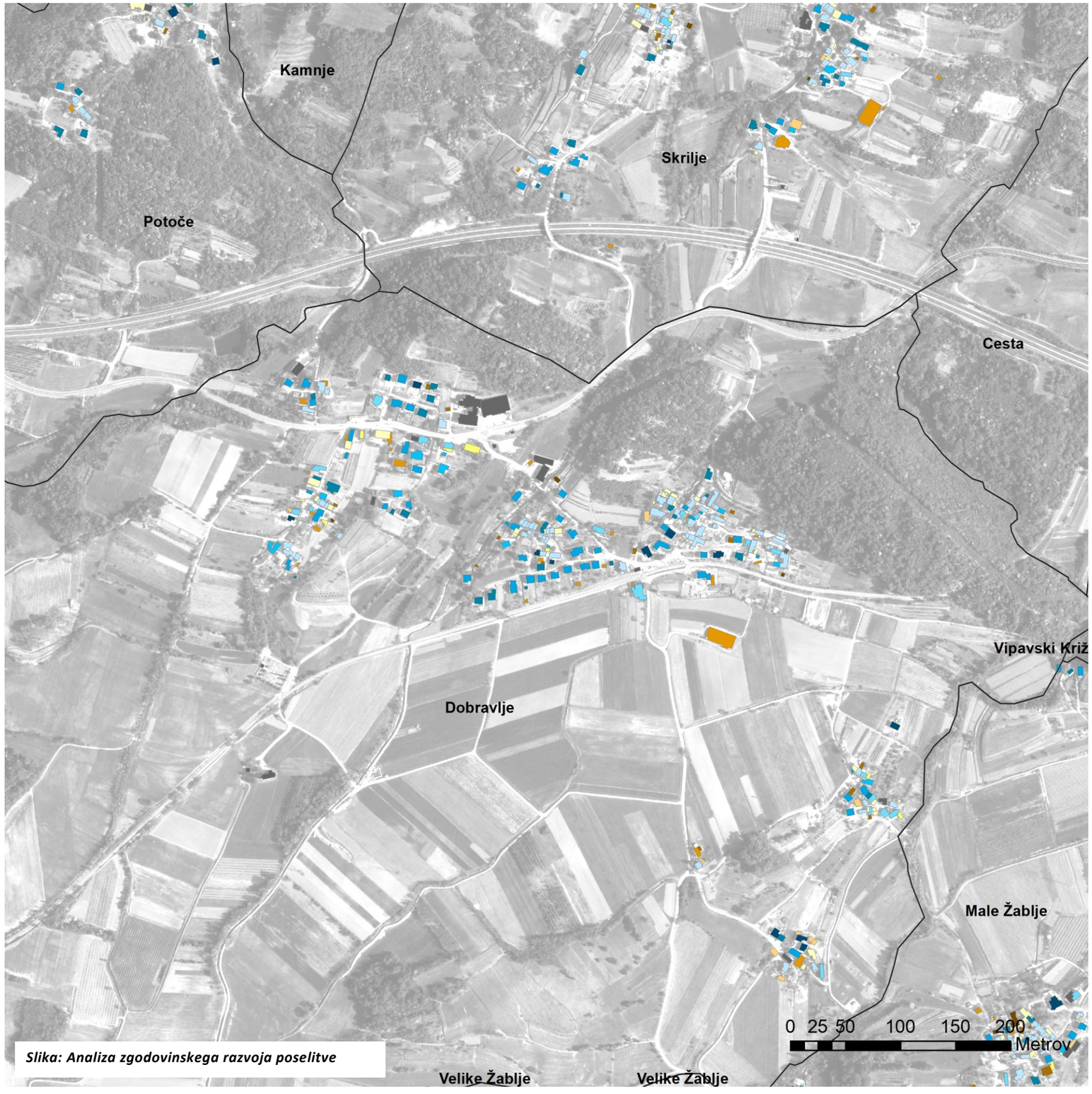
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Preprečuje se širjenje razpršene posamične gradnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Dobravlje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje leži ob glavni cesti in železnici Ajdovščina - Nova Gorica. V kraju je osnovna šola (OŠ Dobravlje), ki ima za nižje razrede podružnice v Vipavskem križu, Skriljah, Vrtovinu in Črničah. Ob naselju teče potok Košivec, skozi vas pa potok Skrivšek. Zaselki v naselju so: Hrib, Hrobači, Kozja para, Pikči, Velika vas in Vrčonov konec. V ravninskem delu so njive in travniki, na pobočju pa vinogradi. Cerkev predstavlja dominanto. Objekti z javno funkcijo so: osnova šola, gostilna, trgovina, dom krajanov, železniška postaja, pošta in knjižnica. Cerkev sv. Petra in pokopališče sta odmaknjena od naselja in se nahajata sredi polja pod vasjo. Južni rob osrednjega poselitvenega območja zaključuje železniška proga. Hitra cesta se le v skrajenm severu približa naselju s svojim varstvenim pasom. Najboljša kmetijska zemljišča segajo do južnega roba osrednjega območja in v celoti obdajajo ločene zaselke.

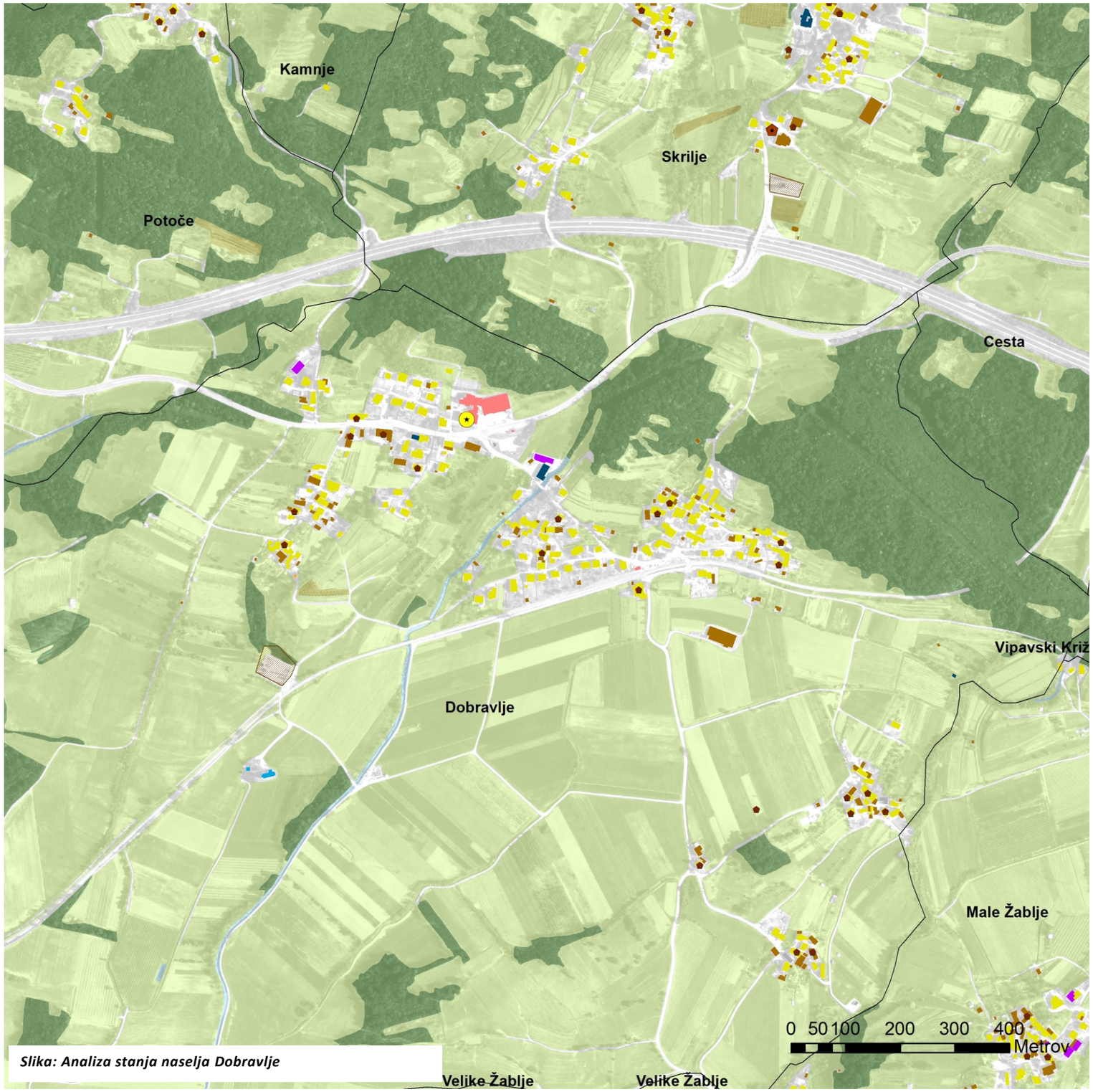
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	317,86
število prebivalcev	452
indeks staranja prebivalstva	127,3
naravni prirast	-2
gostota poselitve	142

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



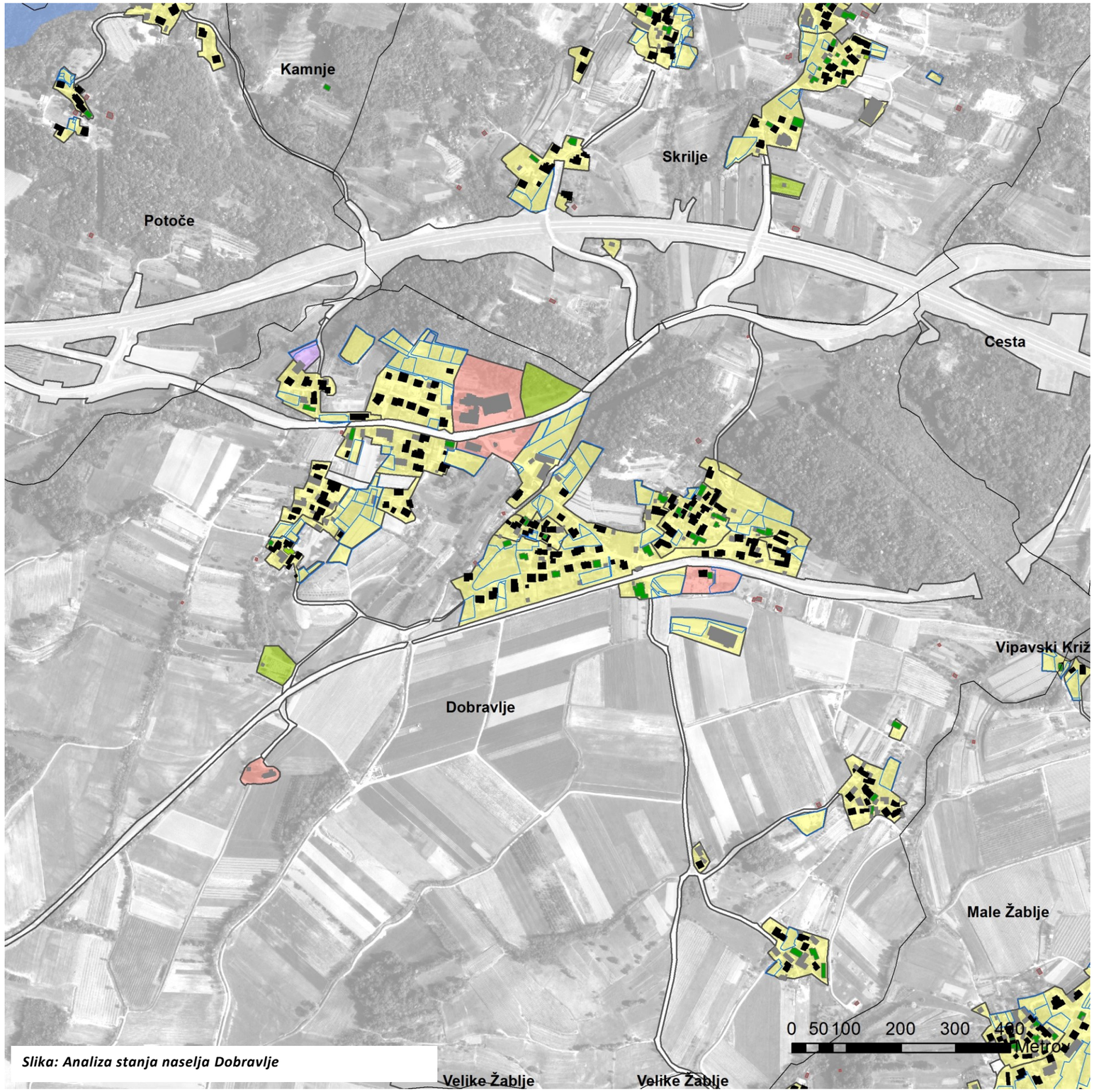
Slika: Analiza stanja naselja Dobravlje

Dobravlje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	236,58
površina gozdnih zemljišč	42,33
površina pozidanih zemljišč	24,38

Analiza stavb	
število stavb	306
število stavb namenjenih bivanju	217
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	119
število stavb izven stavbnega zemljišča	13
povprečna etažnost stavbe	1,84
povprečna velikost stavbe	112,20



Slika: Analiza stanja naselja Dobravlje

Dobravlje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	20,52	13,84	6,69	32,6
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	0,55	0,49	0,06	10,91
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	1,47	0,86	0,61	41,5
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone	0,17	0,14	0,03	17,65
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,64	0	0,64	100
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,34	0,21	0,13	38,24
PŽ	Površine železnic	3,71	3,71	0	0
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture	0	0		
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	217
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	55
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	8,16
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	29,78

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

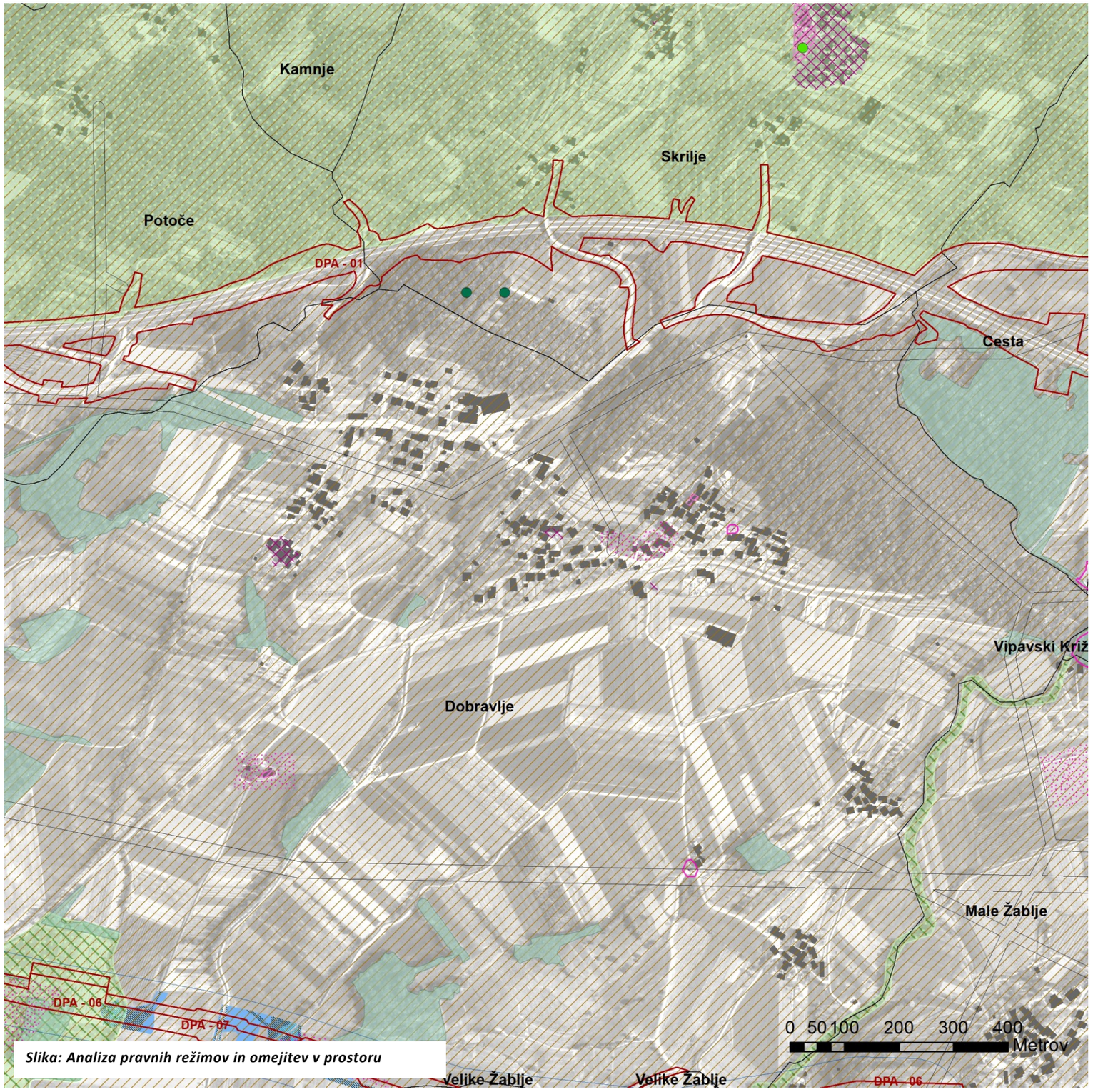
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Dobravlje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Dobravlje

Dobravlje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na zgornji strani naselja sta prepoznana izrazita gozda robova. Ob osnovni šoli so locirane urejene zelene javne površine in sicer teniško igrišče ter športno igrišče, sam vstop v šolo pa je urejena zelena površina ob stavbi s programom. Ob centralnih stavbah (šola, pošta, kulturna dvorana) so umeščena parkirišča. Predlaga se evidentiranje v namenski rabi prostora. S okviru sanacije degradiranega območja ob železniški postaji se predlaga umestitev nove zelene površine. Poleg obstoječih urejenih zelenih površin se za rekreacijo in sprostitev izrablja zaledno krajino.

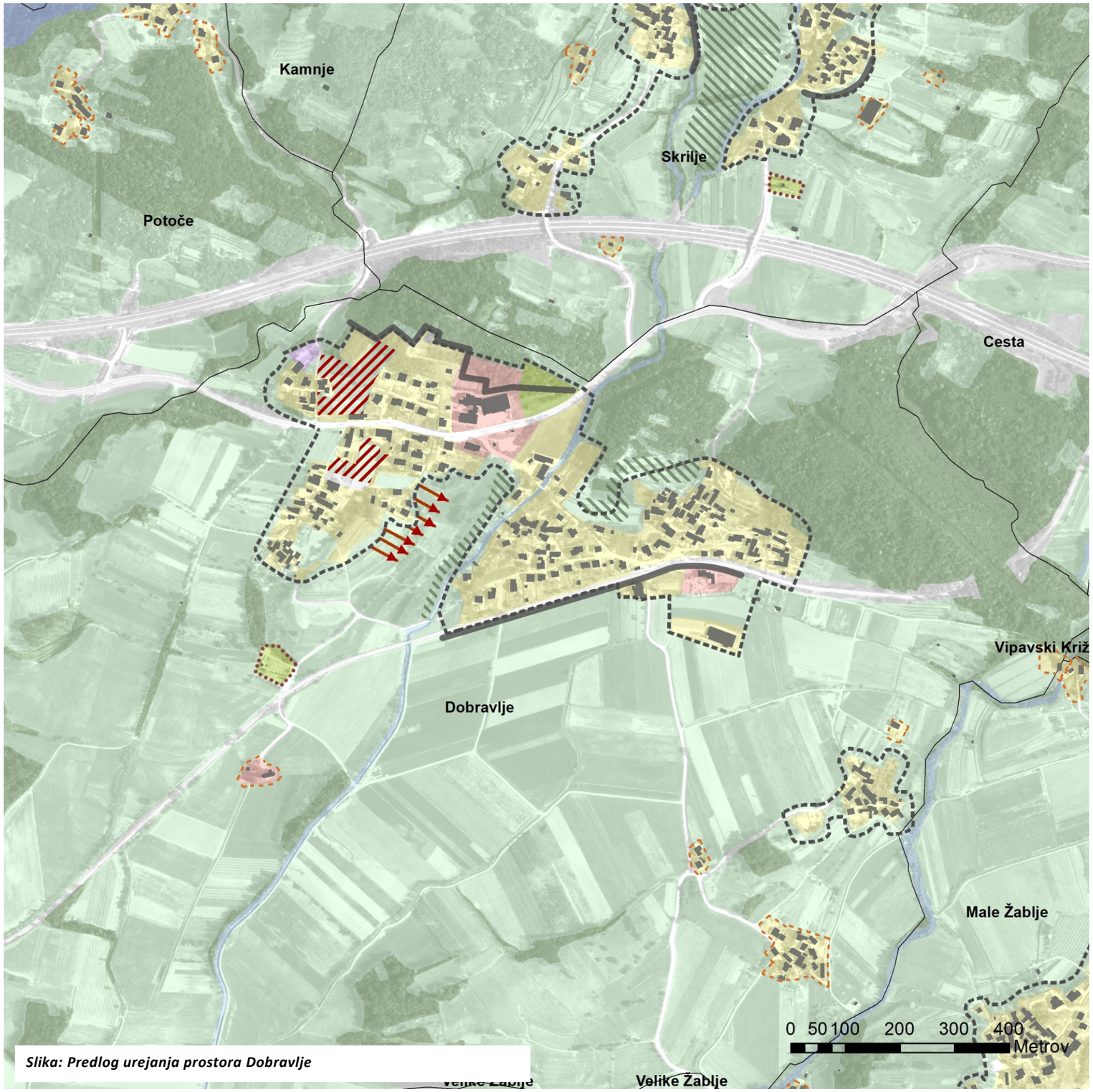
pozitivne dominante v prostoru
vedute

Poselitveni robovi
gozdni rob
grajena bariera
poselitveni rob
reliefni rob
vodni rob
izvorno vaško jedro
ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)
ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP - parki
ZV - vrtičkarske površine
ZD - druge urejene zelene površine
ZK - pokopališča
stavbe

Tipologija javnih odprtih površin
Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
Javna igrišča za otroke in mladosntike
Pokopališče
Zelene površine ob spomenikih
Javne površine ob stavbah s programom
Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
Parkirišče
Trg v območju vaških jeder
Vstopni trg
Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora
vodna infrastruktura
gozdna zemljišča
kmetijska zemljišča
celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Dobravlje

Dobravlje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Čeprav Dobravlje v omrežju naselij prevzemajo funkcijo lokalnega središča, imajo ruralen značaj, kjer prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. V naselju so trgovina, pošta, otroški vrtec, podružnična osnovna šola in igrišče, ki so locirana v območju poselitve. Naselje ima 30% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 55 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih naselje nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj. Skladno z rangom naselja je potrebno določiti prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

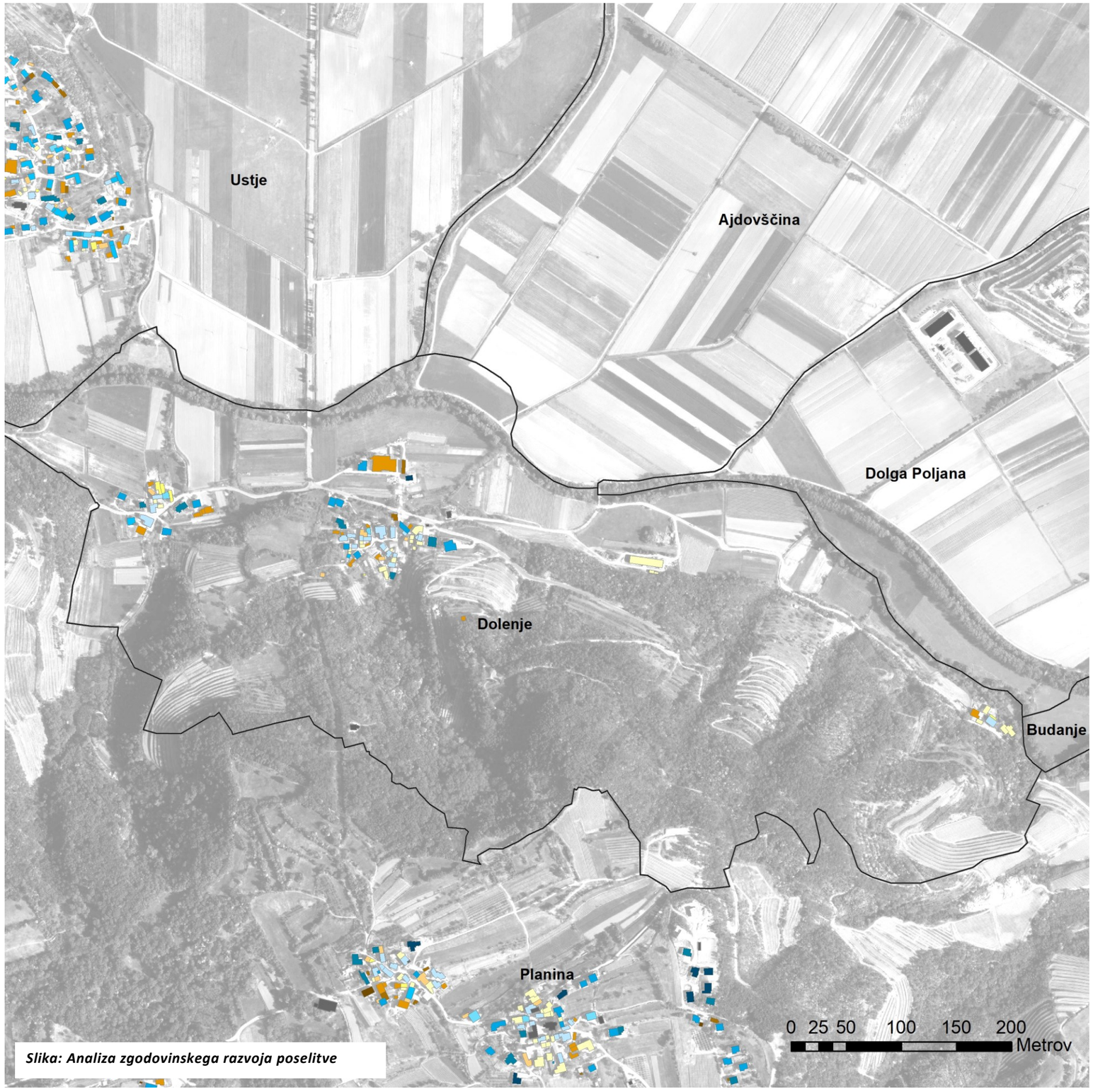
V naselju Dobravlje ni prepoznanega starega vaškega jedra in ohranjene tradicionalne tipologije stavb. Nejasno strukturo naselja predstavljajo vrzeli nepozidanih stavbnih zemljišč in kmetijskih območij, ki se zajedajo v grajeno tkivo. Prepoznan je pozitiven vstop v naselje ob šolskem kareju, ki se ga ohranja. Potencial naselja je prepoznan v nadaljnem razvoju obstoječega izobraževalnega in športno-rekreacijskega programa. V ta namen se predvidi širitev športnega parka proti potoku Skrivšku. Predvidena zazidljiva stavbna zemljišča, ki se nahajajo ob šolskem kareju in igrišču se nameni za športno-rekreacijski dejavnosti. Širitev naselja se preusmeri na območje nad glavno cesto do gozdnega roba. Grajeno tkivo se zato zgoščuje znotraj ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

V drugem ureditvenem območju se nahaja pokopališče izven poselitvenega območja naselja.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Dolenje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Naselje Dolenje ima osojno lego pod Planino na levem bregu reke Vipave. Naselje je nastalo iz manjšega jedra in se neenakomerno razvilo v dveh smereh. Naselje ima dva zaselka: Bačarji in Novak. V bližini cerkve izvira Dolenjski potok, ki se pod vasjo izliva v Vipavo. Na levem bregu rokava reke Vipave je kompleks Novakov mlin v Dolenjah, zgrajen postopoma, od 19. do 20. stoletja. Obrtna delavnica predstavlja redek primer mlina in žage v enem, skoraj v celoti so objekti zidani iz avtohtonega kamna nepravilnih oblik.

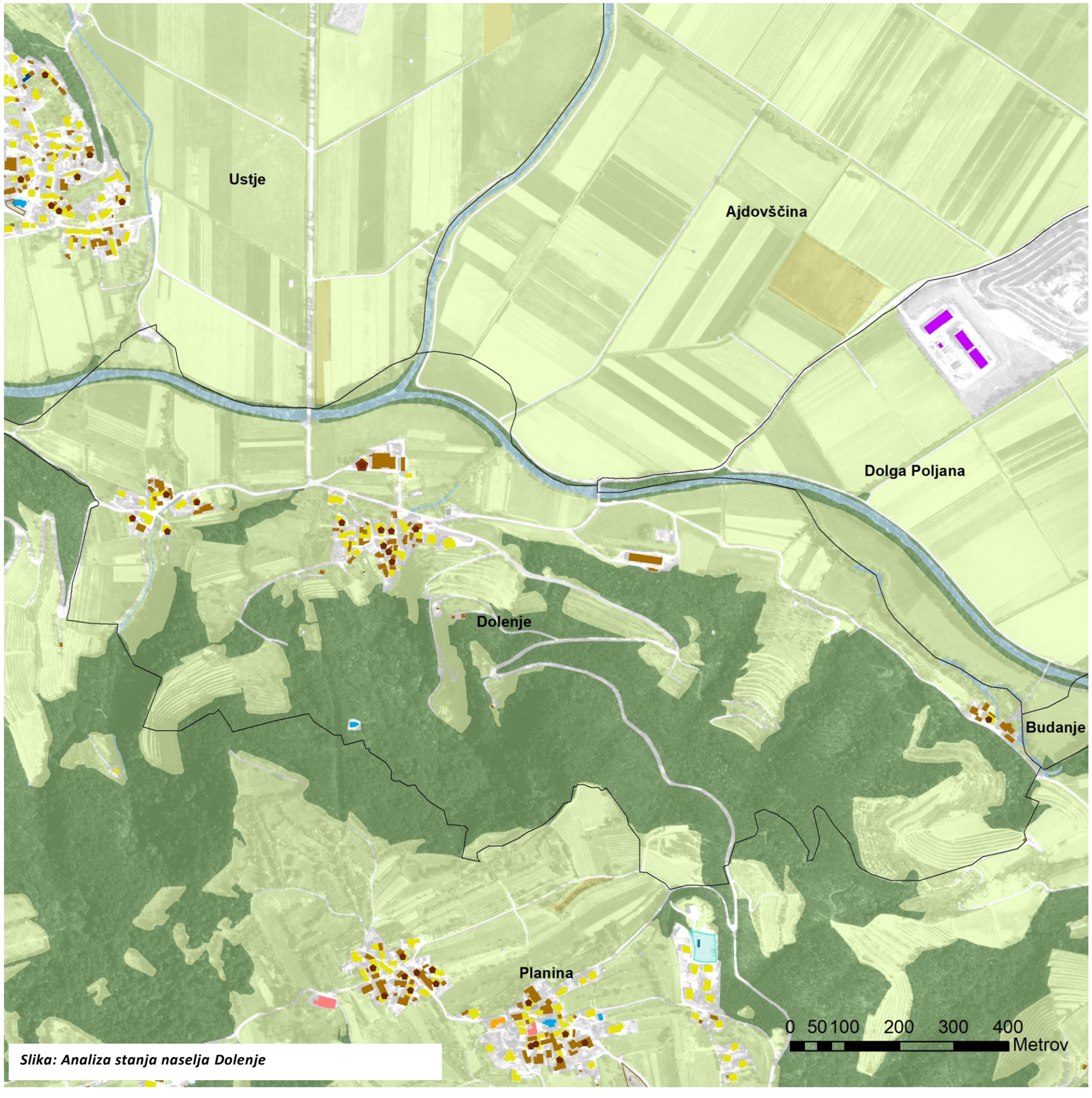
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	114,31
število prebivalcev	93
indeks staranja prebivalstva	263,6
naravni prirast	-2
gostota poselitve	81

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



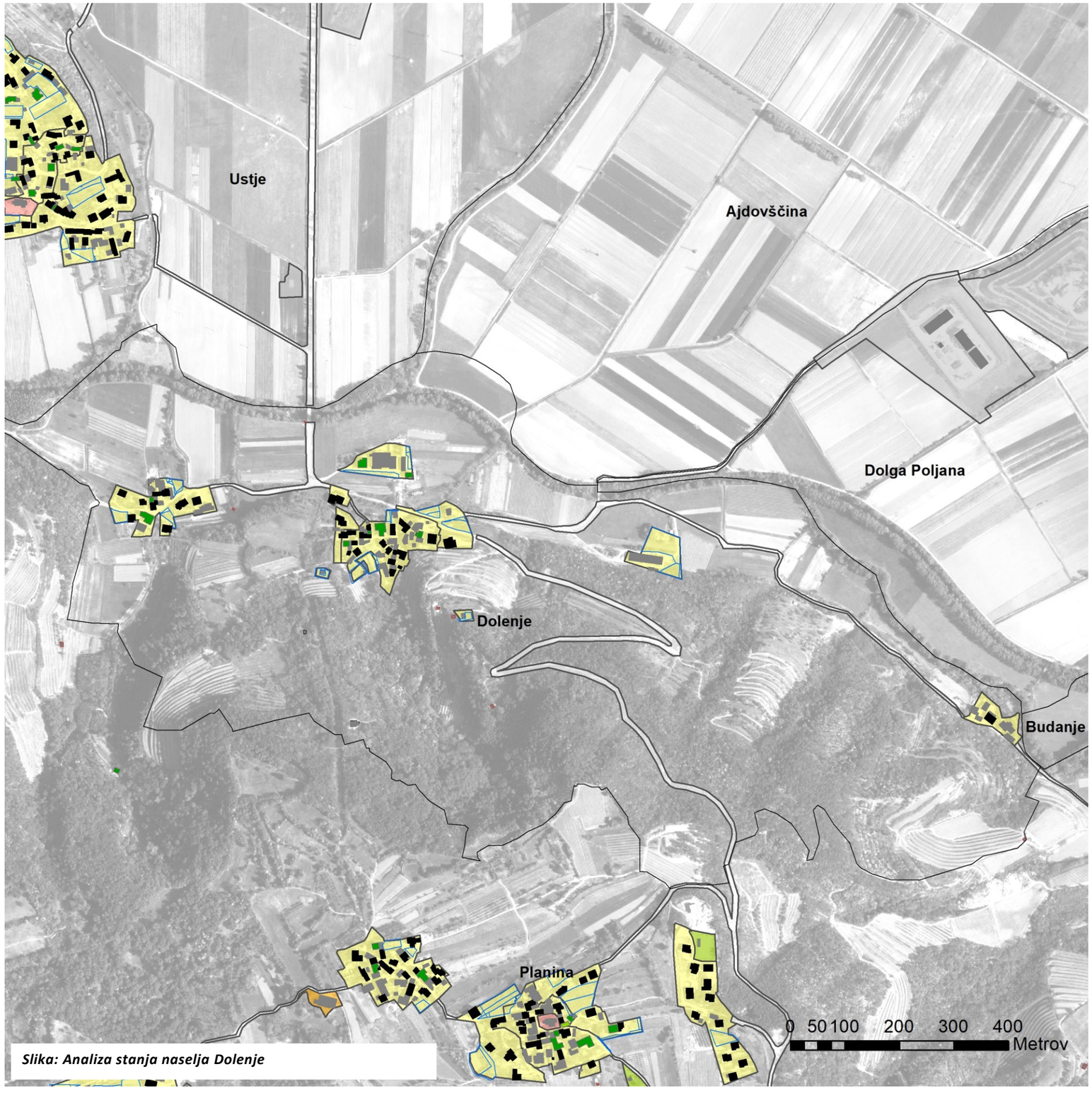
Slika: Analiza stanja naselja Dolenje

Dolenje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	63,40
površina gozdnih zemljišč	37,48
površina pozidanih zemljišč	6,84

Analiza stavb	
število stavb	110
število stavb namenjenih bivanju	46
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	66
število stavb izven stavbnega zemljišča	6
povprečna etažnost stavbe	1,85
povprečna velikost stavbe	118,05



Slika: Analiza stanja naselja Dolenje

Dolenje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	4,69	3,98	0,71	15,14
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	46
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	12
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,71
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	15,14

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

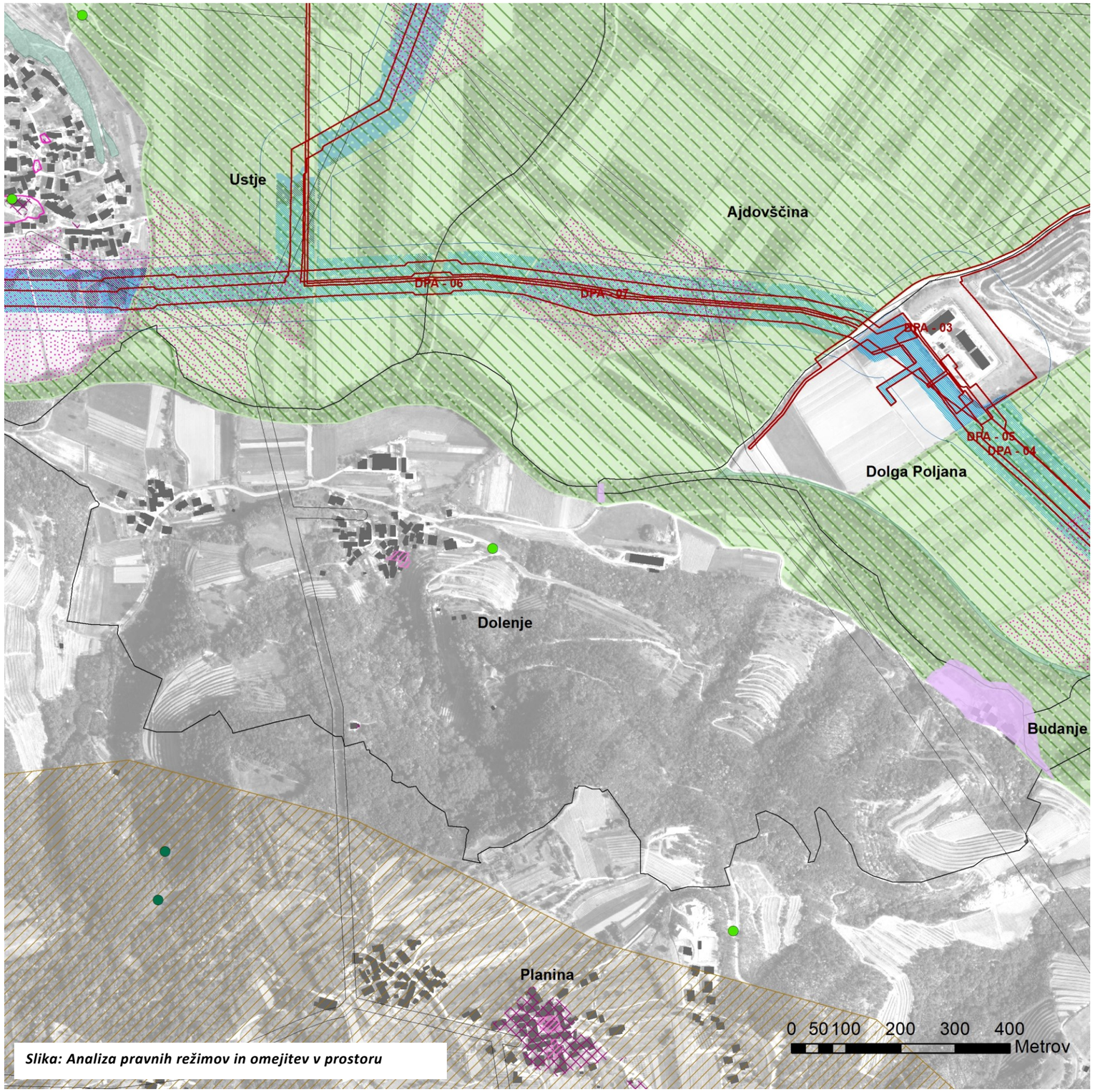
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Dolenje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

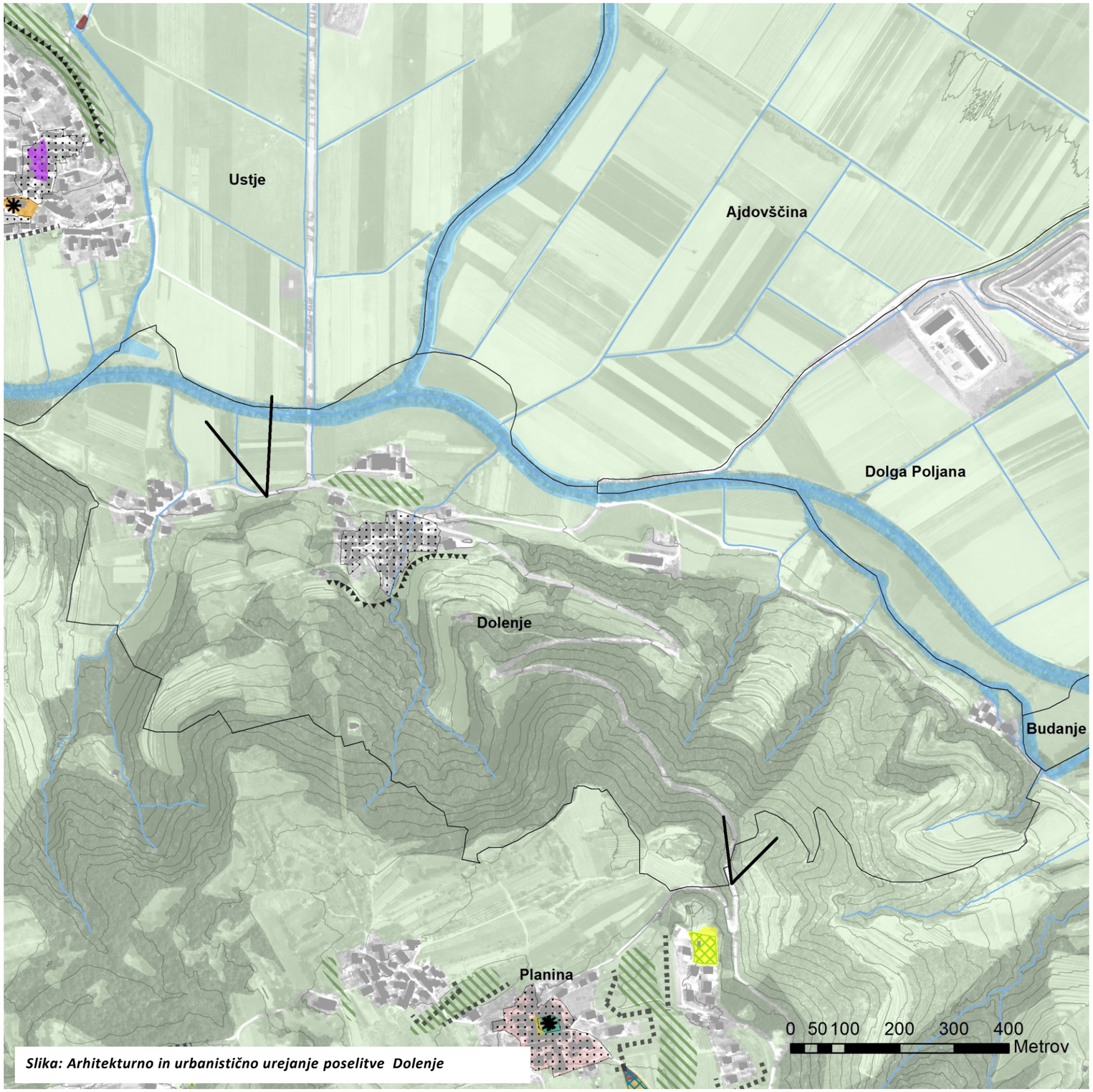
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Dolenje

Dolenje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja Dolenje ni opredeljenih urejenih javnih zelenih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Prepoznan je izrazit reliefni rob na jugu, saj je naselje locirano na vznožje griča.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Dolenje

Dolenje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna upad števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja v občini, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (15%) ter 12 praznih stanovanj. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje je razloženo in ima ruralen značaj. Zaradi reliefnih danosti in slabe osončenosti ima malo kvalitetnih območij razširitev. Naselje je na eni strani potisnjeno ob rob strme brežine, na drugi strani so pa površine vodnih zemljišč. Gradnja objektov višjih gabaritov ni zaželjena zaradi vidne izpostavljenosti naselja. Naselje nima dominante oziroma le-ta ni izrazita. Sestavljeno je iz dveh gručastih zaselkov in je vidno izpostavljeno že iz območja hitre ceste. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja. Naselje nima funkcij v omrežju naselij. Centralnosti ter ostalih sistemov poselitve ni mogoče zagotavljati, zato se dodatnih stavbnih površin vanj ne umešča. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot, skladna s tipologijo obstoječih stavb in poselitvenim vzorcem naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima prepoznanega drugega ureditvenega območja.

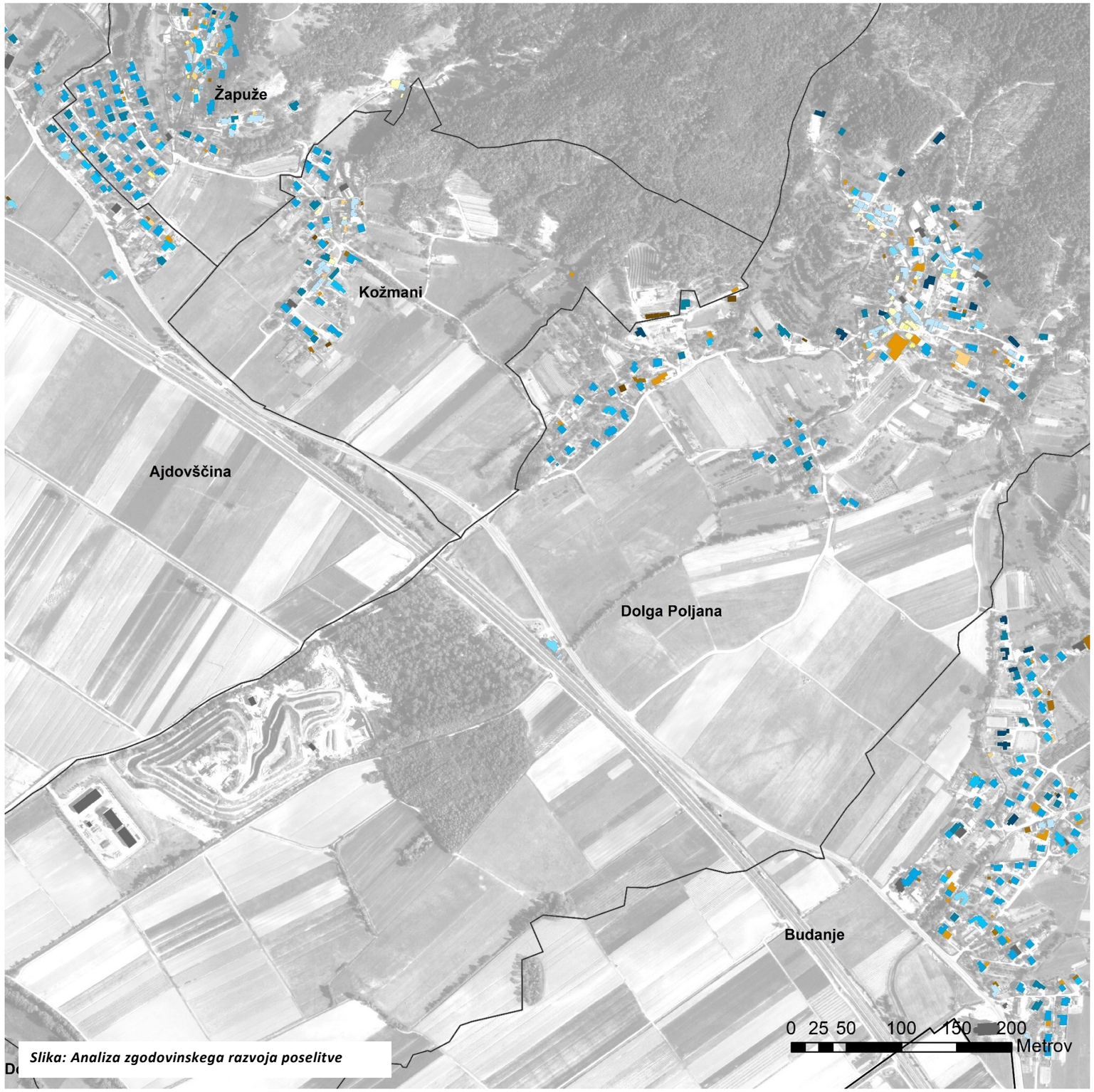
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Dolga Poljana

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasto naselje leži na prisojnem flišnem pobočju jugovzhodno od Ajdovščine, pod Goro. V strnjenem vaškem jedru so ohranjene starejše hiše, novogradnje se pojavijo v nižjem delu. Vzhodno od vasi je potok Podovšak, na zahodu Puščavec, pod vasjo Gorenji in Dolenji studenec. Naselje sestavlja več strnjenih gruč starejših zaselkov. Starejša pozidava je oblikovana iz nizov vezanih objektov, ki sledijo plastnicam. Novejša zidava se je približala dolini, a je še vedno na nekoliko nagnjenem terenu, oredvsem ob potoku Puščavcu. Nad naseljem se začenja gozd z vmesnimi površinami v zaraščanju oziroma drugimi kmetijskimi površinami. Njive na ravnini segajo do reke Vipave, vmes sta topolov nasad v nekdanji smodnišnici in odlagališče odpadkov.

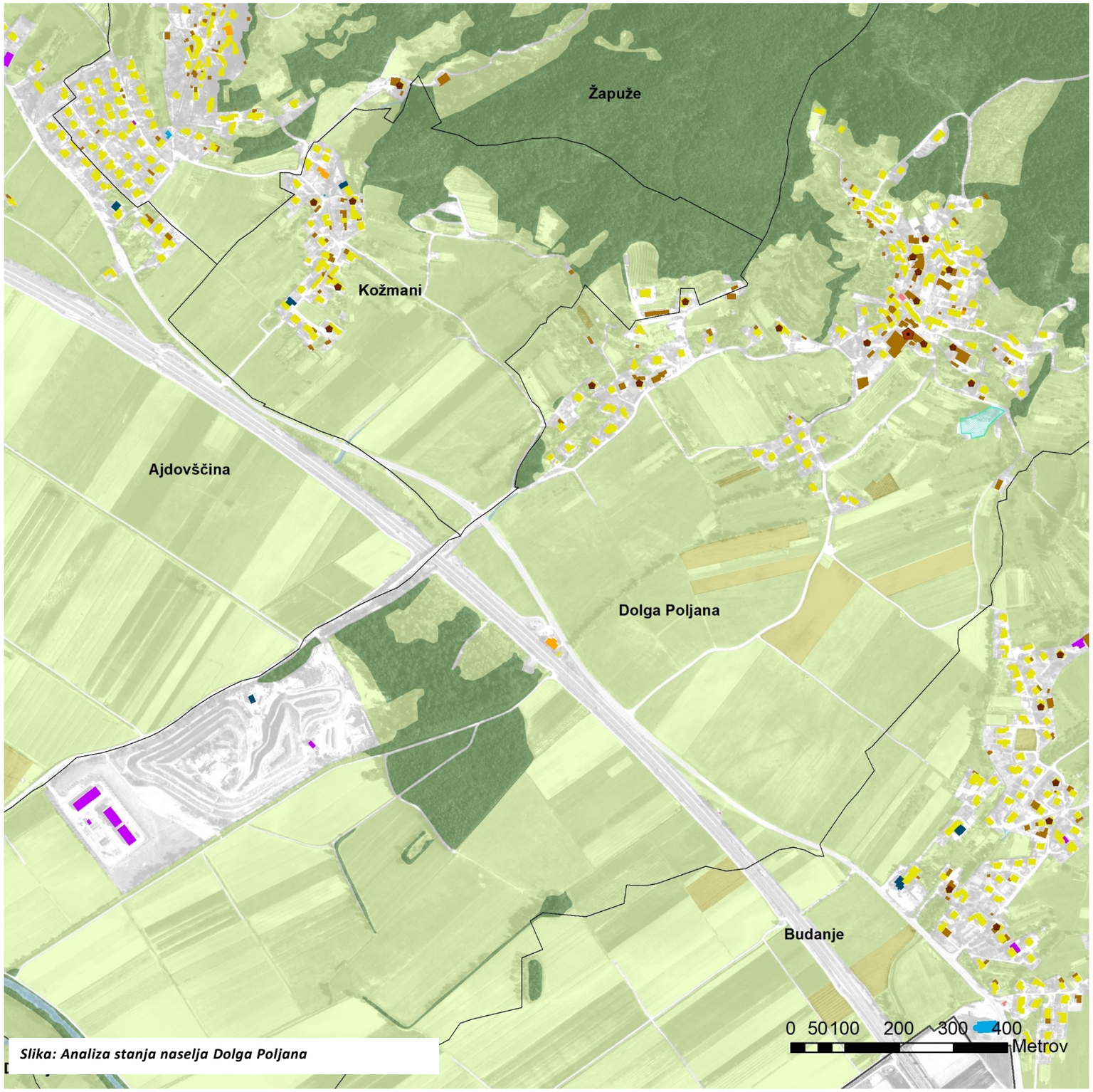
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	231,37
število prebivalcev	410
indeks staranja prebivalstva	98,8
naravni prirast	0
gostota poselitve	177

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Dolga Poljana

Dolga Poljana

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

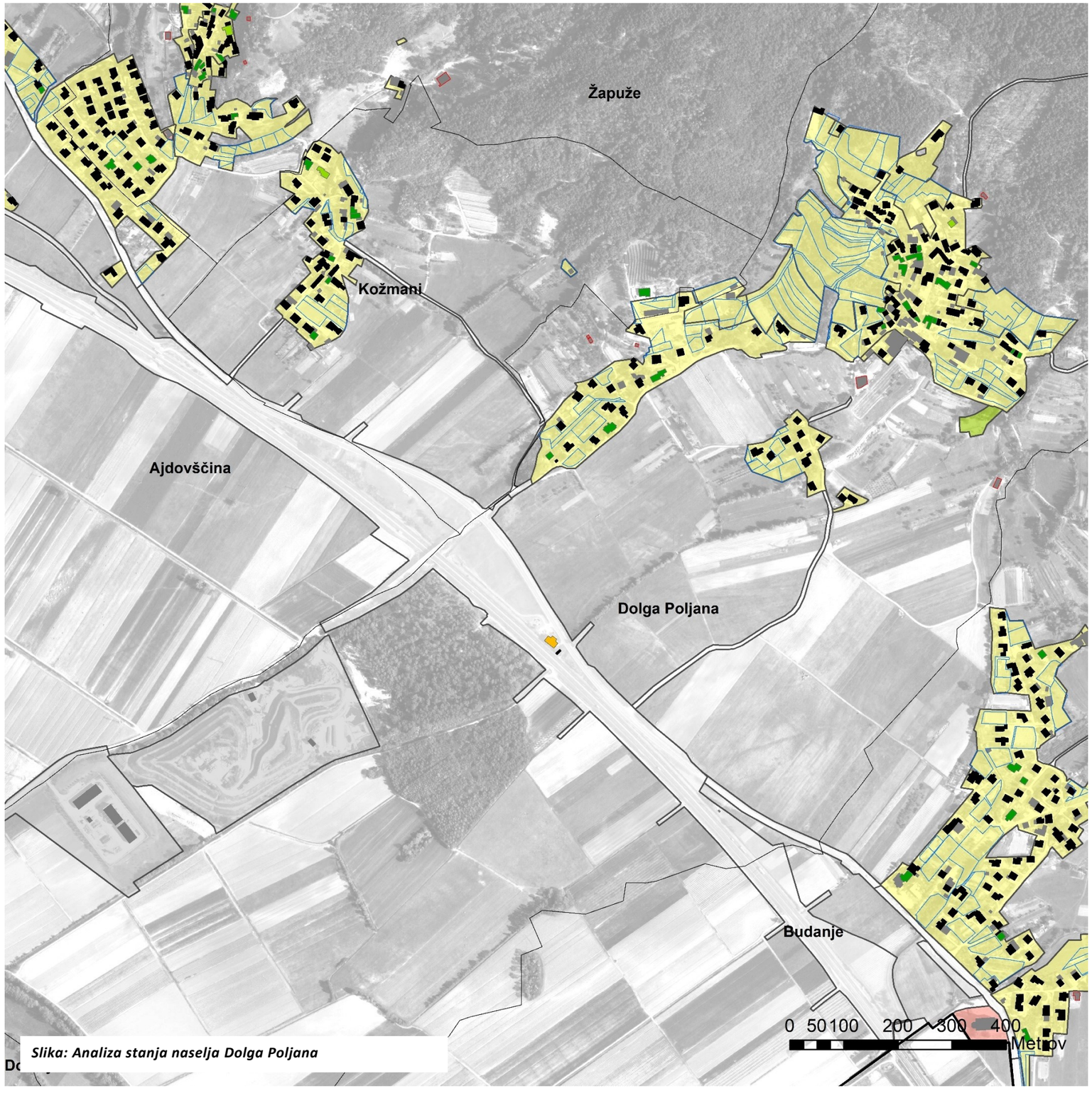
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	133,15
površina gozdnih zemljišč	50,34
površina pozidanih zemljišč	31,36

Analiza stavb	
število stavb	204
število stavb namenjenih bivanju	141
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	73
število stavb izven stavbnega zemljišča	9
povprečna etažnost stavbe	1,91
povprečna velikost stavbe	134,21

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Dolga Poljana

Dolga Poljana

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	22,52	12,56	9,96	44,23
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,24	0,24		0
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	141
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	20
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	9,96
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	43,76

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

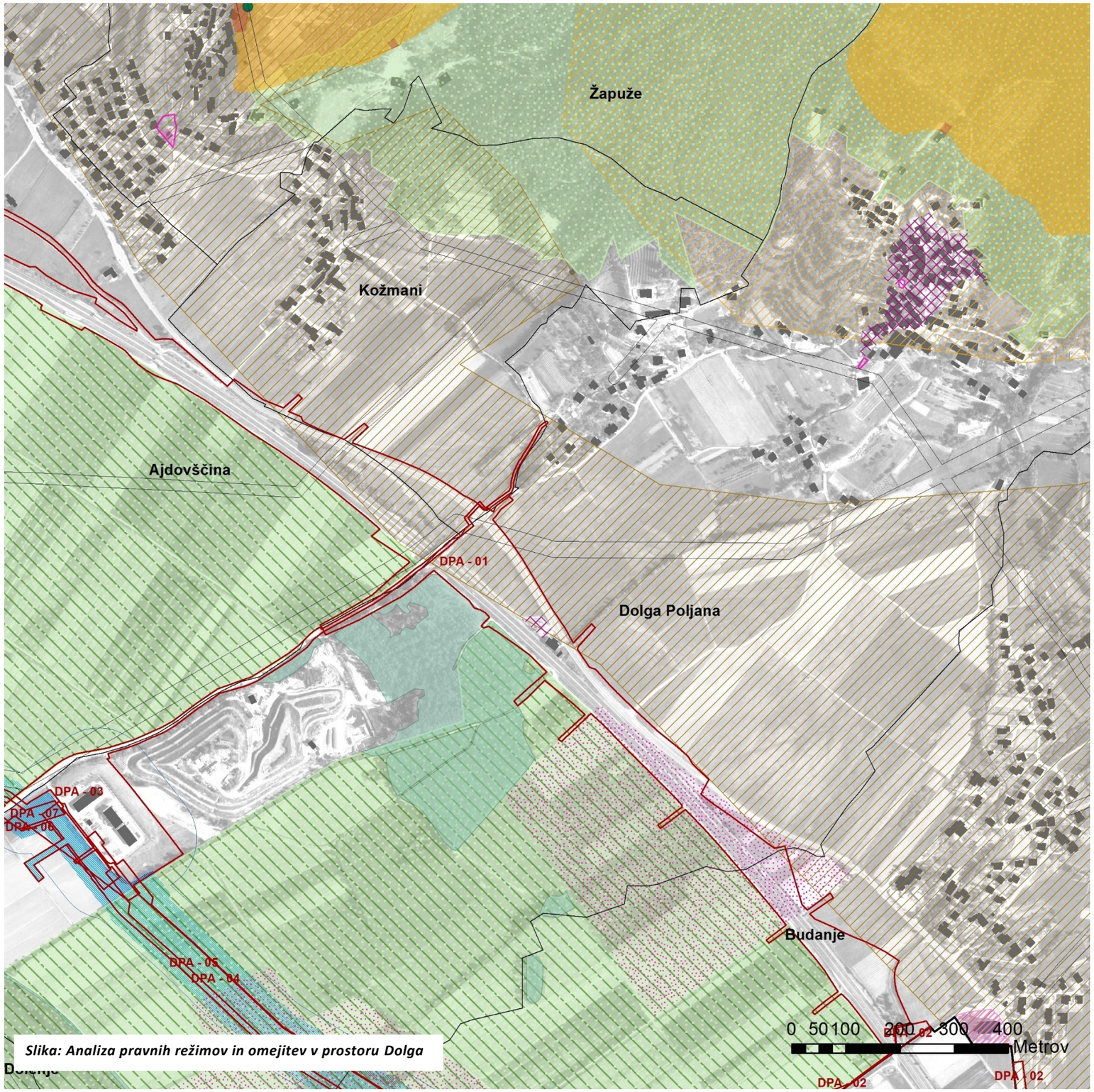
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

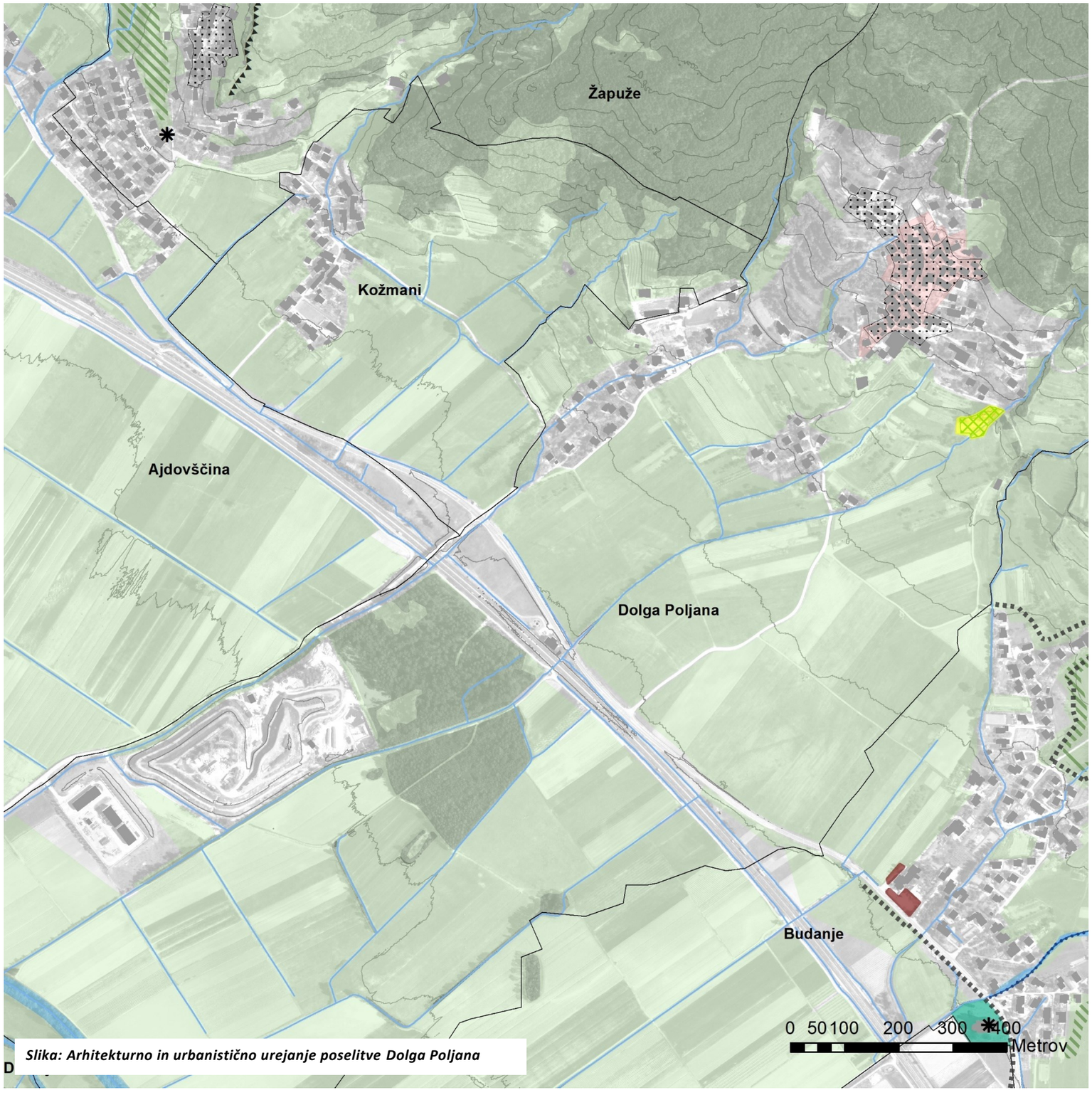
Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Dolga Poljana

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Dolga



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Dolga Poljana

Dolga Poljana

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

V naselju Dolga Poljana je športno igrišče in sicer na zahodni strani.. Glede na število prebivalcev v naselju se novih zelenih površin ne načrtuje. Izvorno vaško jedro je skoraj v celoti prepoznano na območju naselbisnke dediščine.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

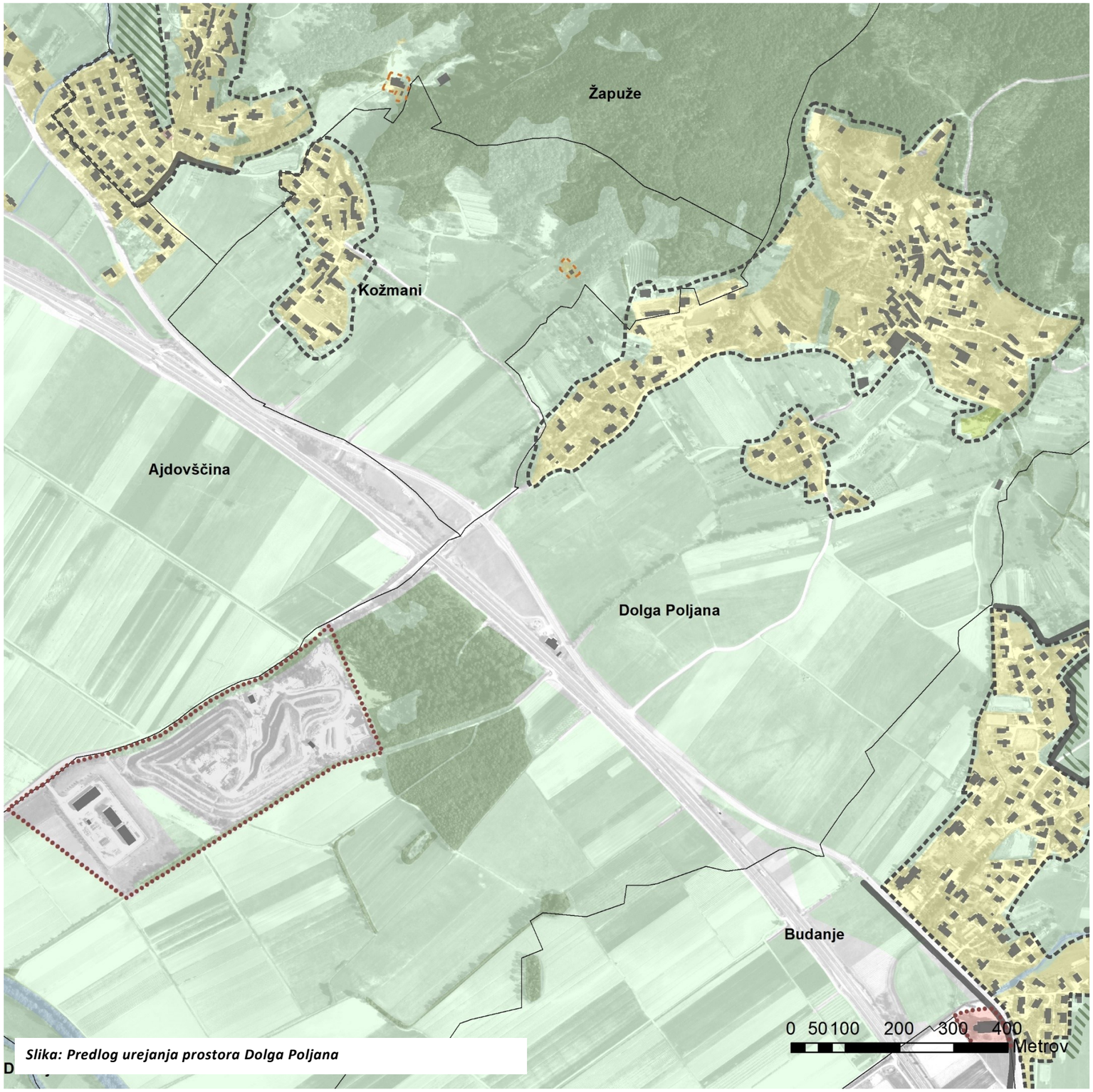
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Dolga Poljana

Dolga Poljana

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna rast števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja v občini, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. Naselje ima pokrito balinišče in trgovino. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (43%) ter 72 praznih stanovanj, zato ni potebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje je razloženo. Sestavlja ga grajena struktura višje ležečega naselbinskega jedra in novejša pozidava, ki se približuje dolinskemu dnu. Zaradi višje lege naselja nad dolino se odpira razgled po širši okolici. Naselje nima dominante. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja. Naselje nima funkcij v omrežju naselij. Centralnosti ter ostalih sistemov poselitve ni mogoče zagotavljati, zato se dodatnih stavbnih površin vanj ne umešča. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot, skladna s tipologijo obstoječih stavb in poselitvenim vzorcem naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje je določen zbirni center odpadkov CERO, na polju pod naseljem.

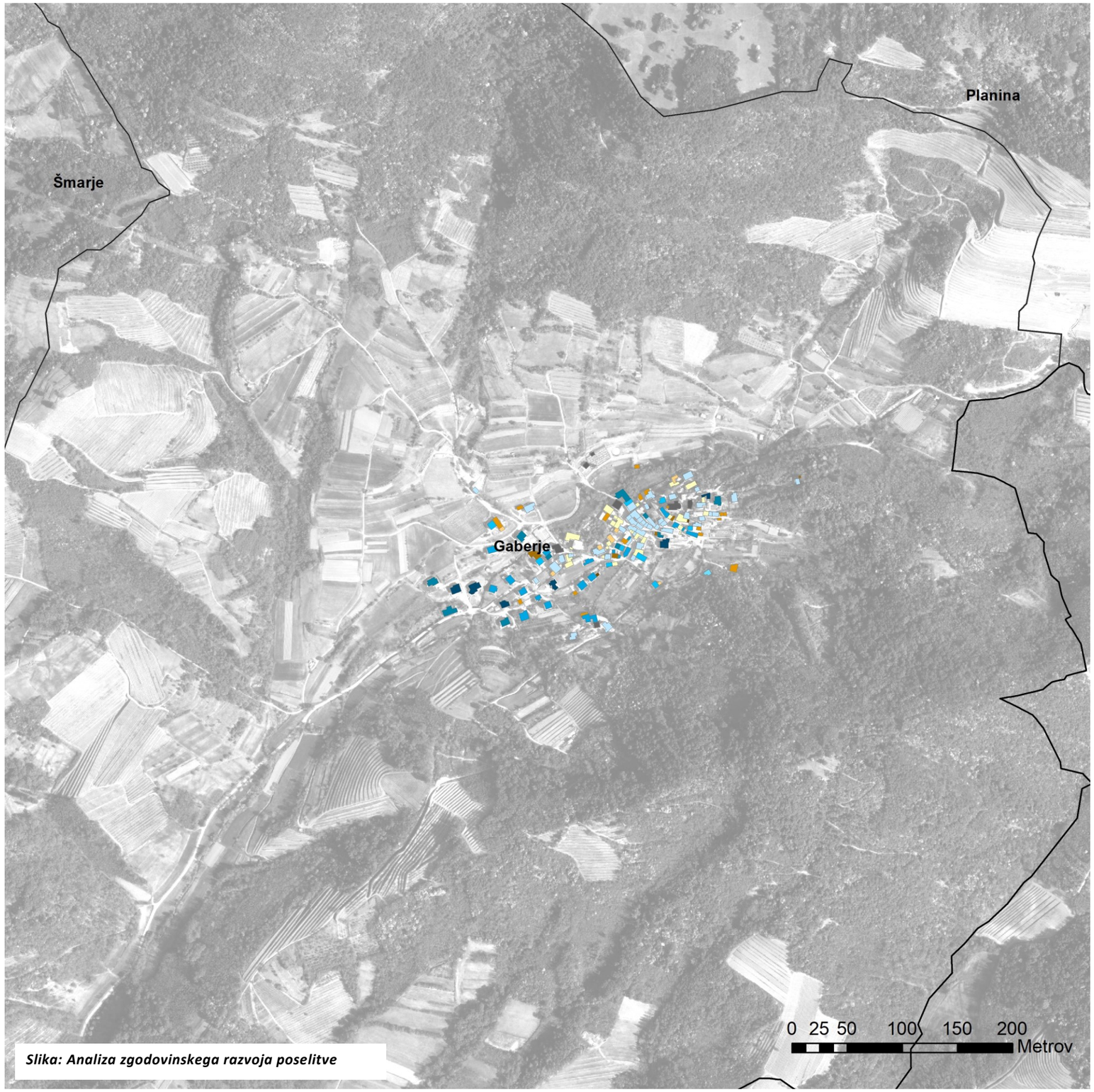
Usmeritve za določitev PP

Naselje nima območja posamične poselitve.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gaberje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasto naselje sredi Vipavskih Brd leži v zavetrni legi Ostrega vrha (422 m) in Planine (437 m), v dolini potoka Gaberščka, ki se na jugozahod odpira proti dolini potoka Branica, 5 km severovzhodno od Štanjela. Polj je malo, nekaj je živinoreje, sadjarstva, več vinogradništva. Zgornji rob naselja določa gozdni rob, spodnji se preko potoka Gabrščka preliva v polje. Gručasto naselje je grajeno s stavbami pretežno iz 19. stoletja. Značilne gase oblikujejo stanovanjski in gospodarski objekti v nizih. Večji prostor v obliki trga je ob stari šoli. Dominanto naselja predstavlja cerkev sv. Martina na izpostavljeni legi na vrhu griča, ki je bila zgrajena sredi 17. stoletja.

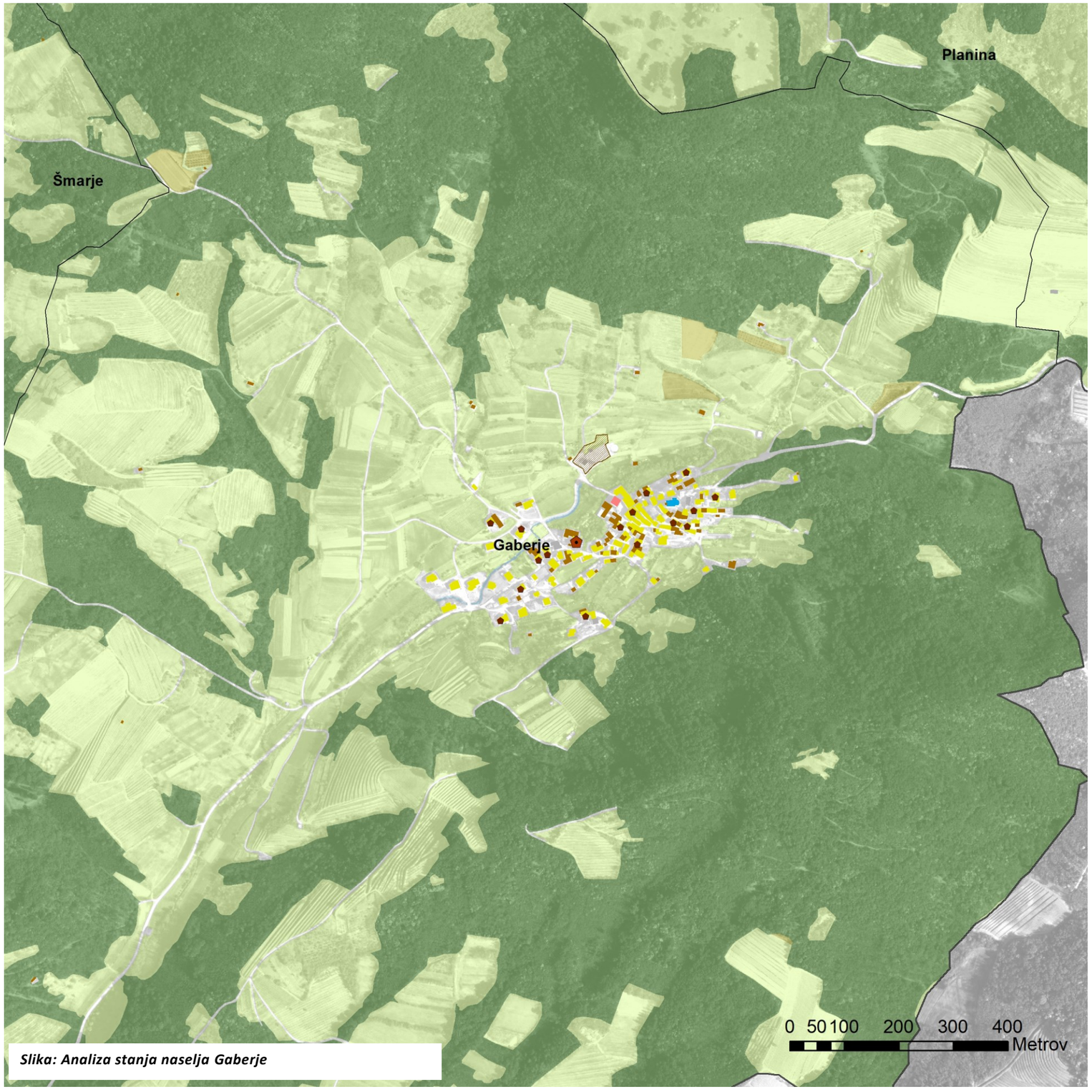
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	459,63
število prebivalcev	187
indeks staranja prebivalstva	71,4
naravni prirast	2
gostota poselitve	41

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Gaberje

Gaberje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

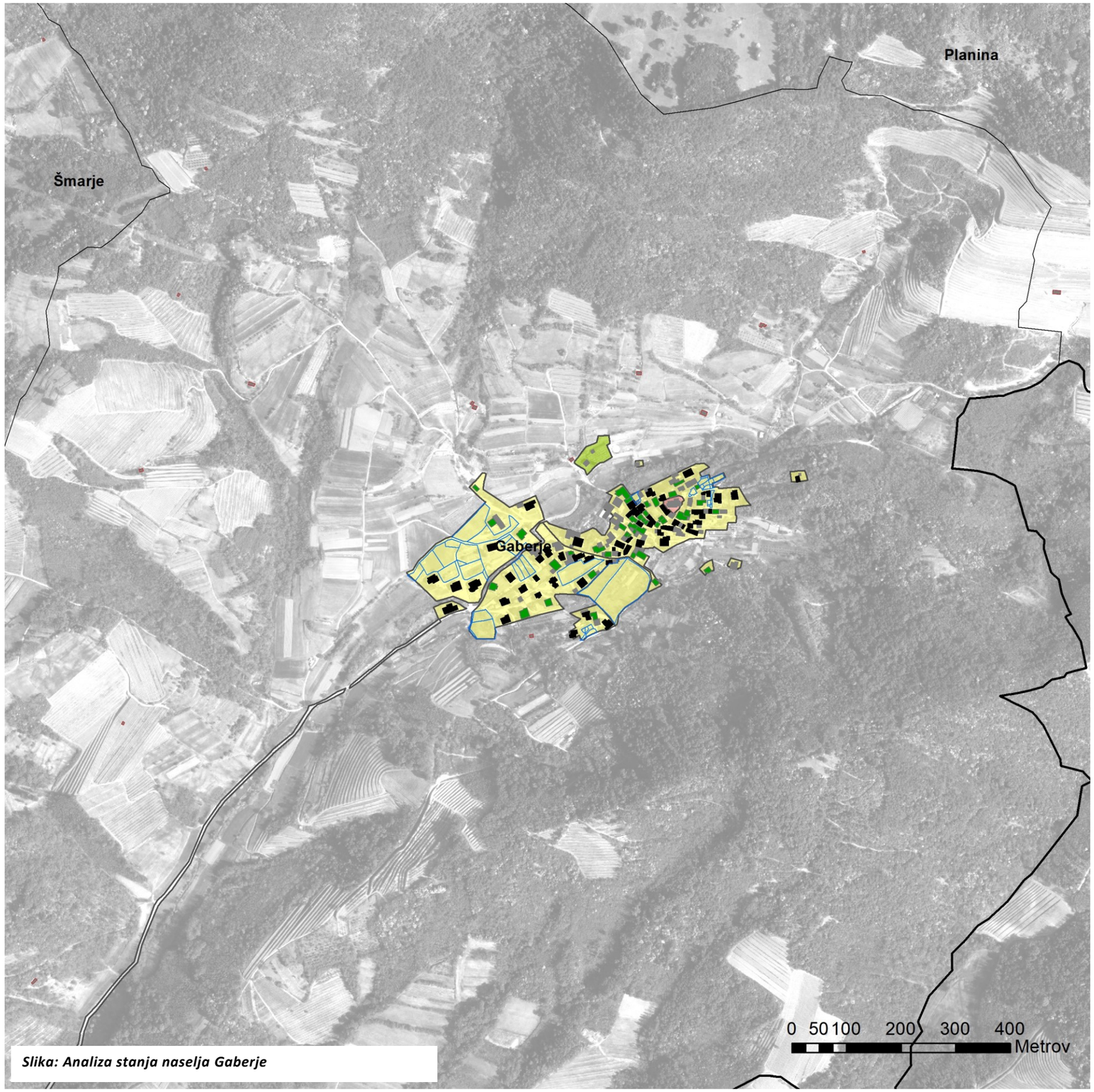
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	298,89
površina gozdnih zemljišč	147,86
površina pozidanih zemljišč	7,99

Analiza stavb	
število stavb	184
število stavb namenjenih bivanju	106
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	86
število stavb izven stavbnega zemljišča	16
povprečna etažnost stavbe	1,99
povprečna velikost stavbe	99,46

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Gaberje

Gaberje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	9,53	6,55	2,97	31,16
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,01	0	0,01	100
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,25	0,23	0,02	8
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	106
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	40
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	3,00
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	30,64

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

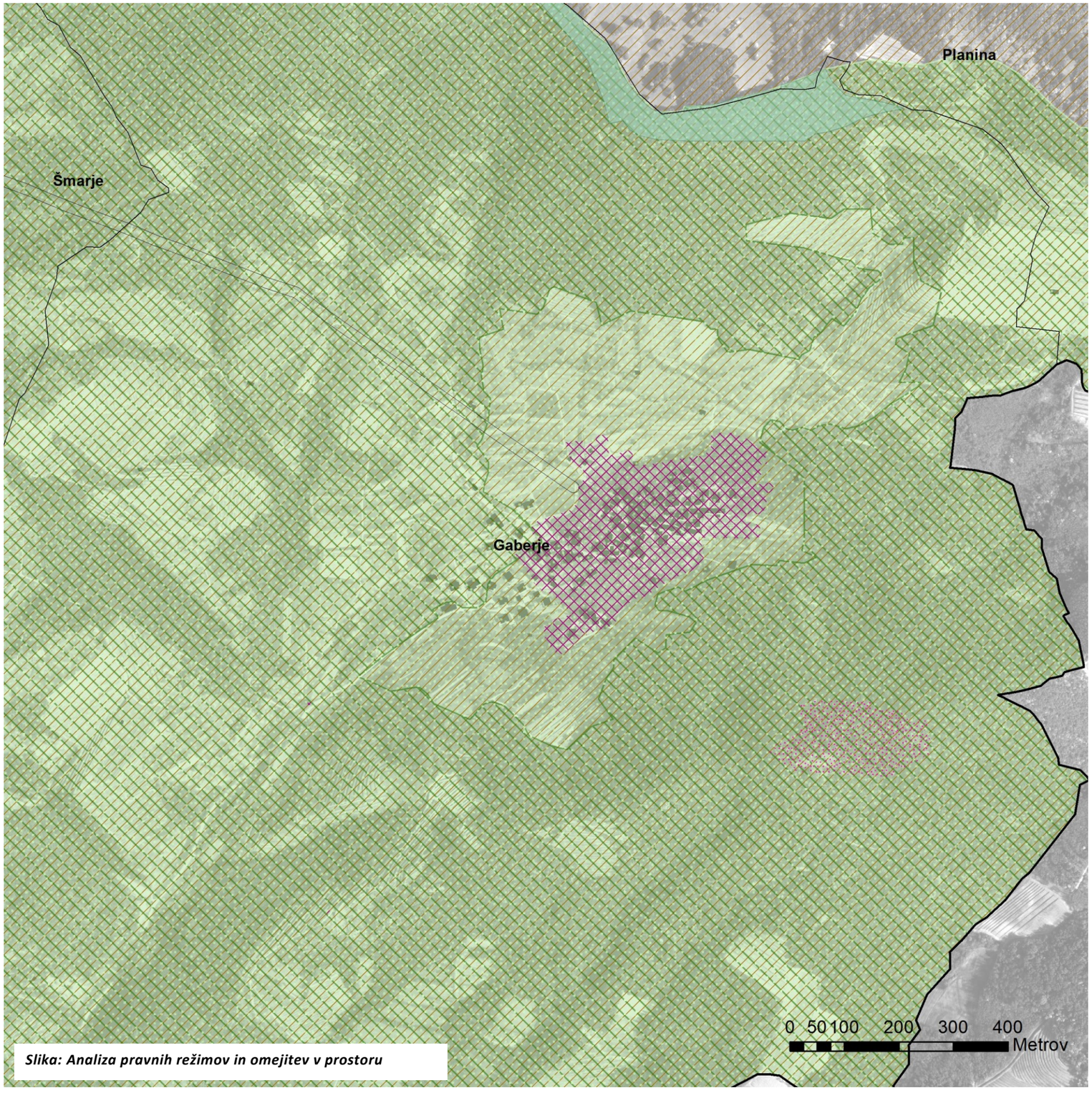
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Gaberje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

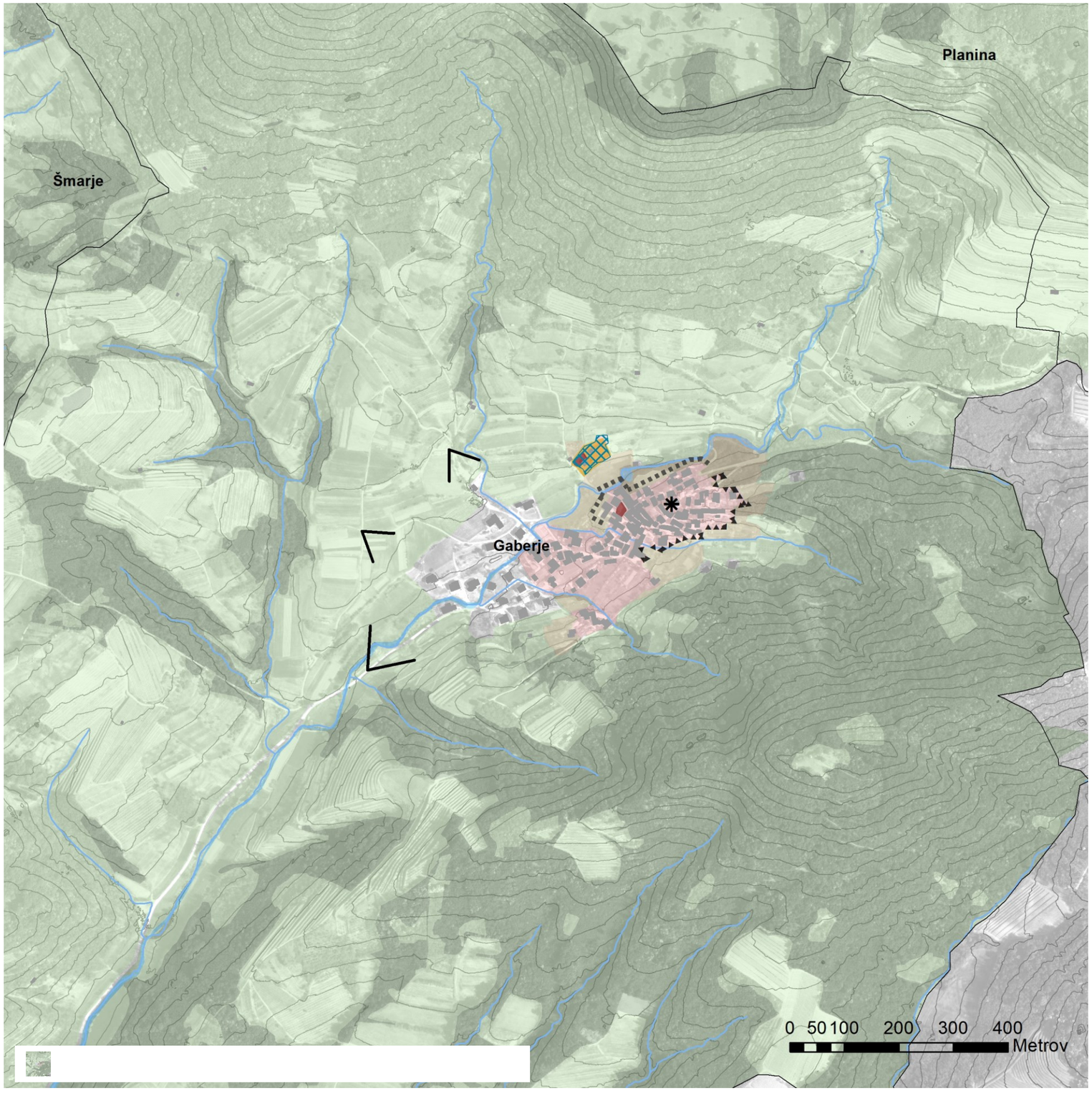
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Gaberje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Vaško jedro je prepoznano v starejšem strnjenem delu naselja. Na polju zahodno od naselja se odpirajo vedute na staro vaško jedro in dominanto – cerkev sv. Martina. V naselju Gaberje edino urejeno javno zeleno površino predstavlja pokopališče, ki se ne nahaja v jedru naselja, opredeljena je tudi v namenski rabi prostora. Glede na število prebivalcev v naselju se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na kulturno krajino zaledja.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

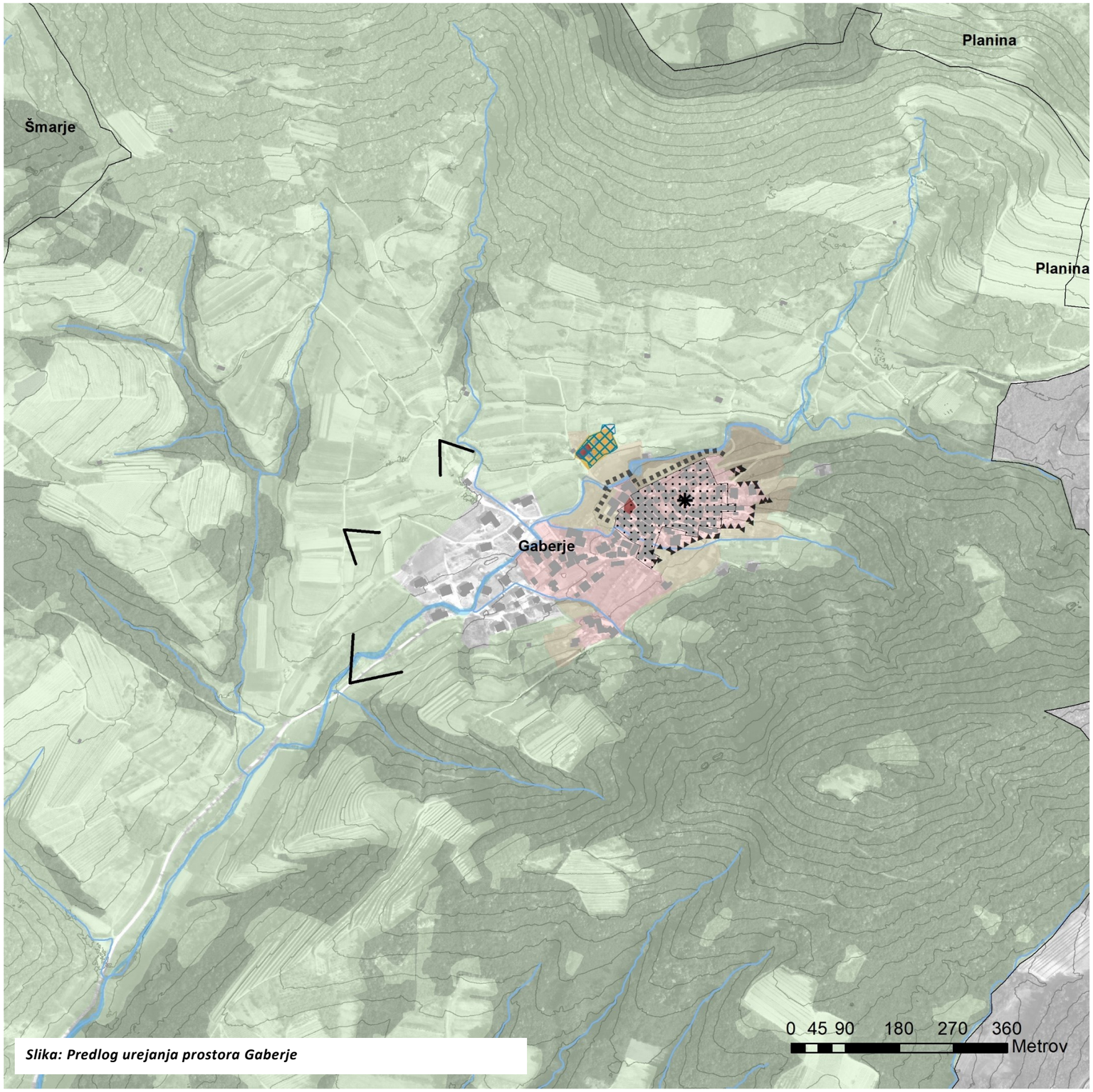
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Gaberje

Gaberje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Demogafski kazalniki v naselju Gaberje nakazujejo na rast prebivalstva in nizek indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več mladega kot starega prebivalstva. V naselju je 30% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 40 praznih objektov. Gaberje v omrežju naselij prevzemajo funkcijo ostalih naselij, kjer prevladujeta bivanjska ter kmetijska funkcija. V naselju je trg. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V gručastem naselju Gaberje je ohranjeno staro vaško jedro, ki se vzpenja na vzpetini pobočja hriba. Kot primarna veduta se ohranja izvorno jedro, zato višine objektov ne smejo ustvarjati novih prostorskih dominant. Staro vaško jedro jedro na vzhodu zamejuje izrazit gozdni rob. Teži se k ohranjanju vaškega jedra in kvalitetnih vstopov v naselje ter ohranjanju celotne strukture naselja, skladno s prepoznanimi dediščinskimi kvalitetami. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Naselje nima nobenih funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbnih površin v naselje ne umešča.

Usmeritev za določitev DrUO

Drugo ureditveno območje je določeno za pokopališče.

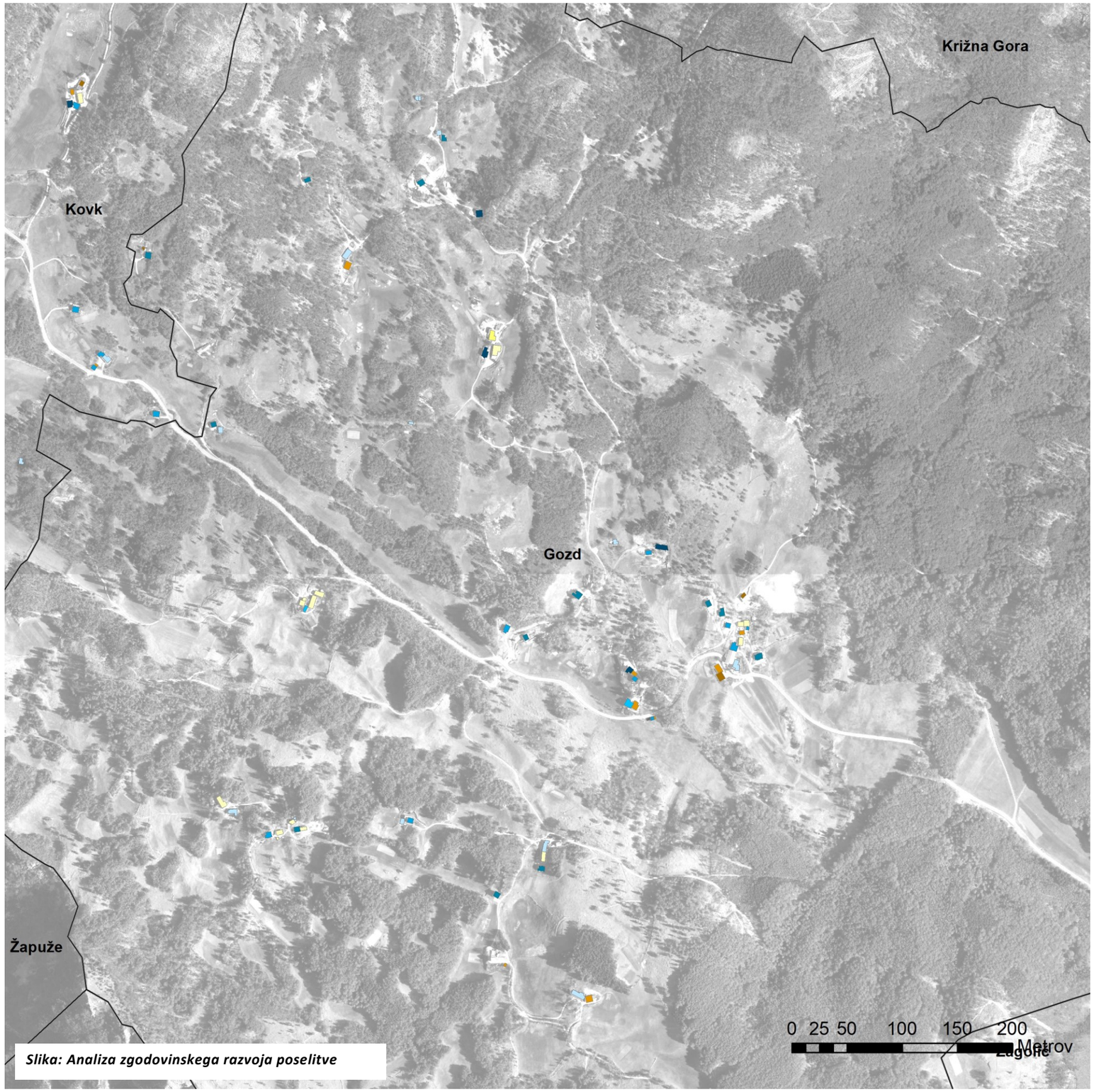
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gozd

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Naselje Gozd zaznamujejo samotne kmetije v zatišnih legah na deloma pogozdeni kraški planoti. Naselje je nastalo s krčitvami gozda na mestih, kjer sta relief in močna burja to dopuščala. Posamezne domačije so enakomerno razpršene po prostorru, vpete v zelenje in manjše zaplate obdelovalnih površin obdanih s suhozidi. Manjši zaselki in celki so se ohranili v obliki identitetnega vzorca poselitve. Gostejše poselitve ležijo v manjših kraških dolinicah, ki ležijo prečno na osrednjo komunikacijo. Naselje leži ob kounikaciji Predmeja – Col. V prostoru se pojavljajo številni geološki pojavi – vrtače, uvale, ter ustvarjeni prepleti kamniških suhozidov in podpornih zidov, nastalih pri čiščenju kamnitega kraškega površja.

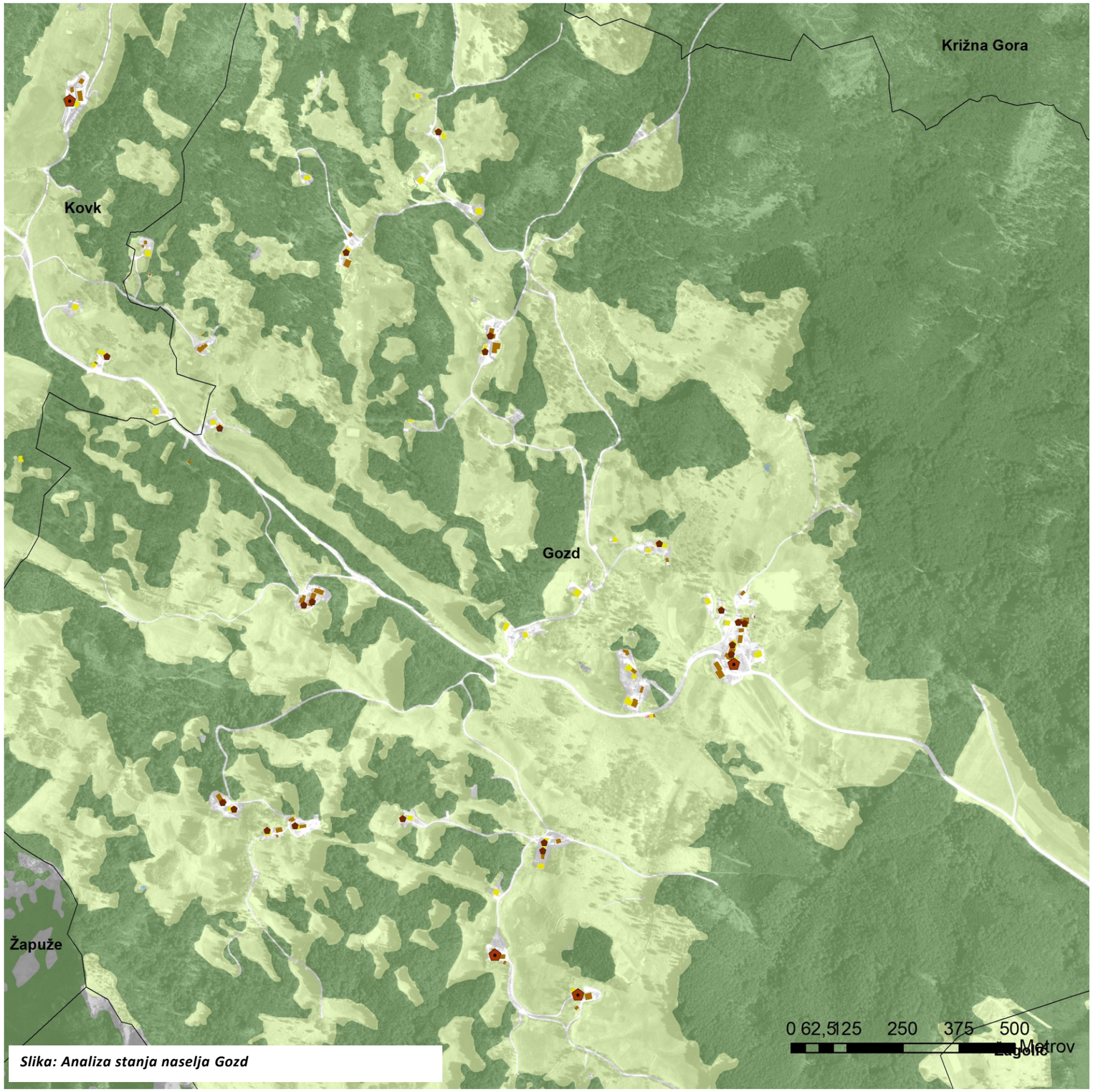
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	691,22
število prebivalcev	140
indeks staranja prebivalstva	84,6
naravni prirast	2
gostota poselitve	20

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



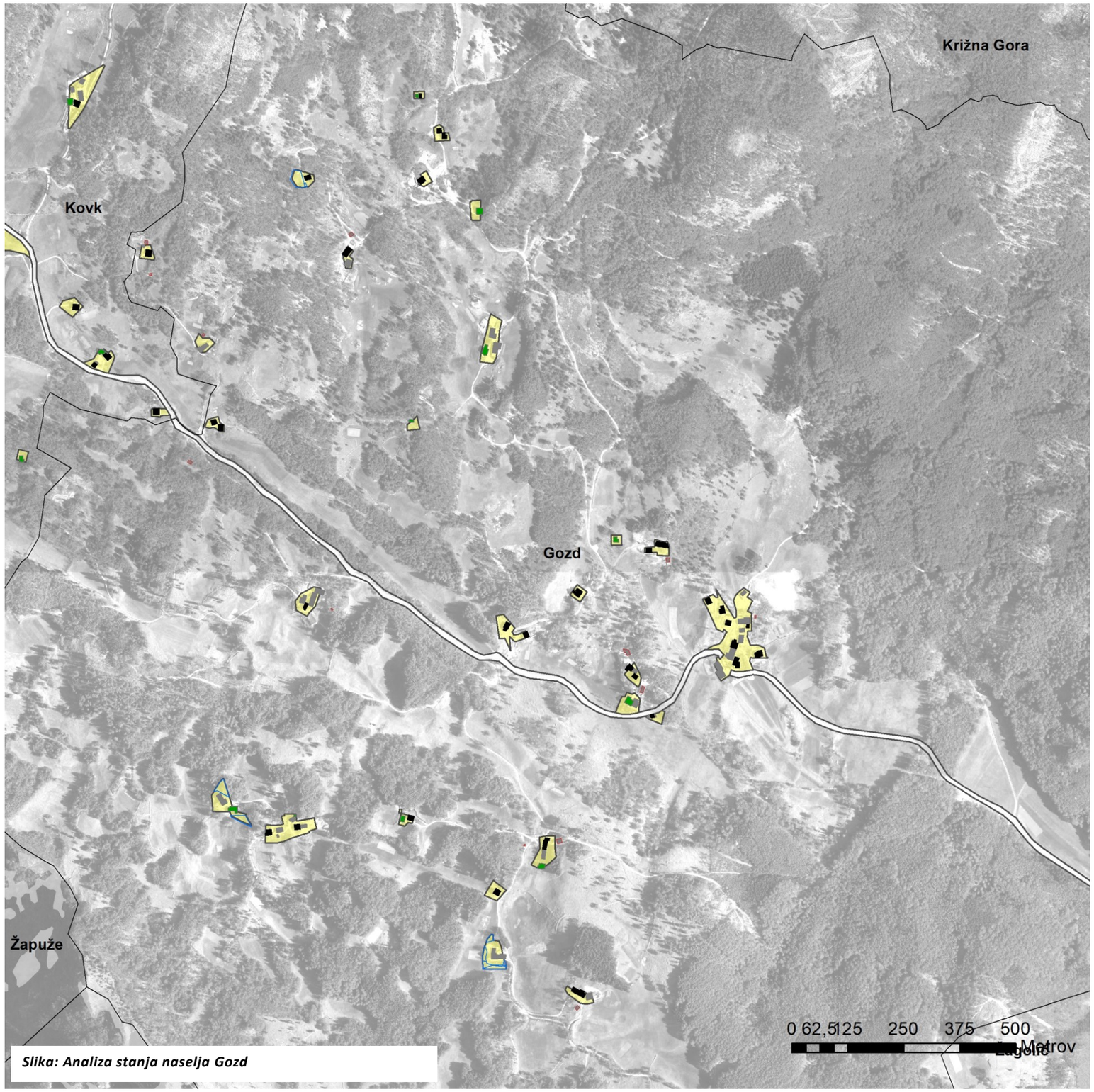
Slika: Analiza stanja naselja Gozd

Gozd

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	256,57
površina gozdnih zemljišč	425,55
površina pozidanih zemljišč	8,52

Analiza stavb	
število stavb	87
število stavb namenjenih bivanju	43
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	44
število stavb izven stavbnega zemljišča	14
povprečna etažnost stavbe	1,97
povprečna velikost stavbe	146,60



Slika: Analiza stanja naselja Gozd

Gozd

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	4,98	4,4	0,58	11,65
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	43
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	13
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,58
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	11,65

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

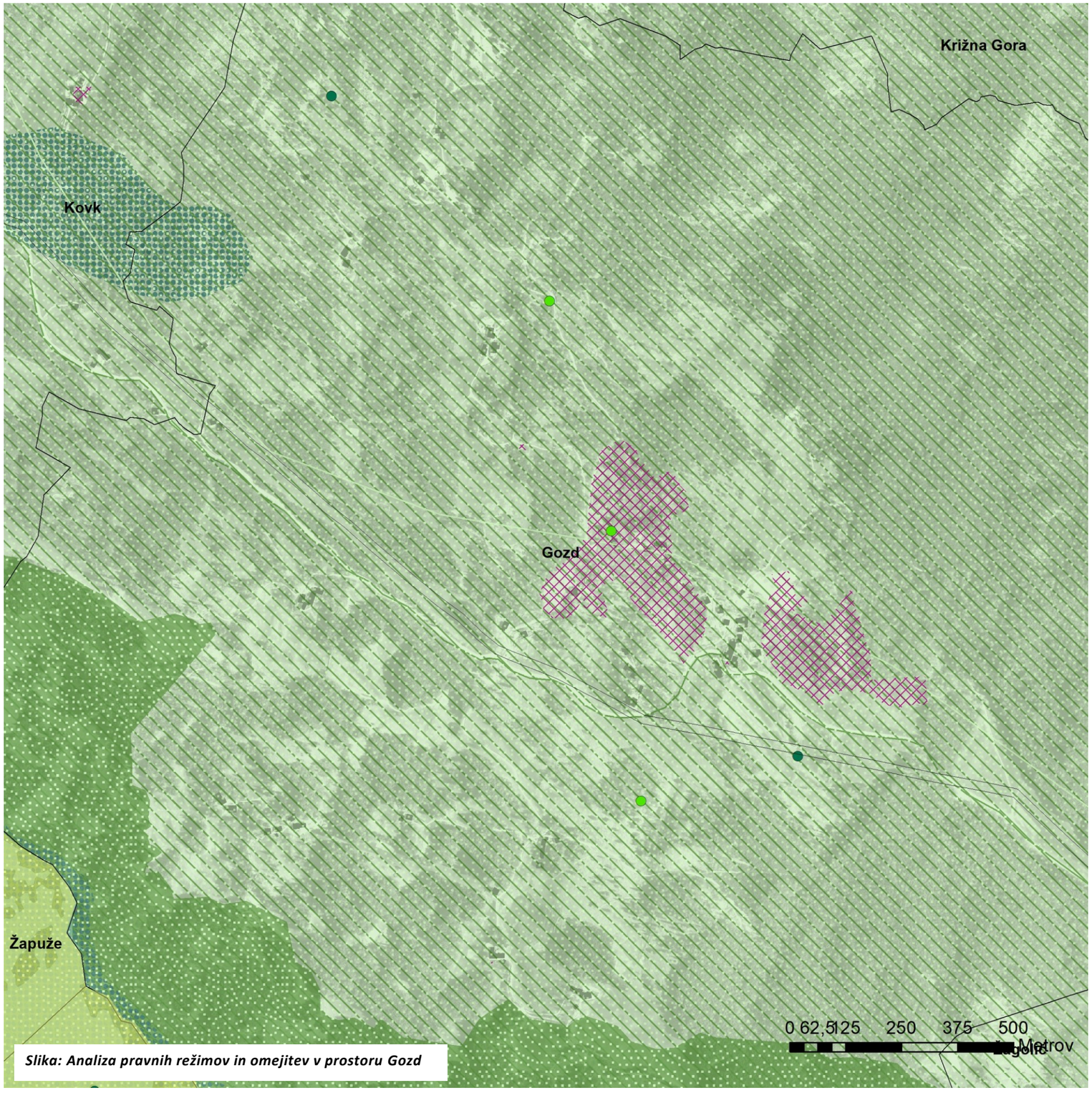
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Gozd

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
- arheološko najdišče
- naselbinska dediščina in stavbna dediščina
- dediščina priporočilno
- spomenik
- vplivno območje

Naravna dediščina
- naravne vrednote - jame
- naravne vrednote - točke
- vojna grobišča
- ekološko pomembna območja
- Natura 2000
- zavarovana območja narave
- območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
- varovalni gozd
- gozdni rezervat

Poplave
- velika poplavna nevarnost
- srednja poplavna nevarnost
- majhna poplavna nevarnost
- preostala poplavna nevarnost

Erozija
- opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

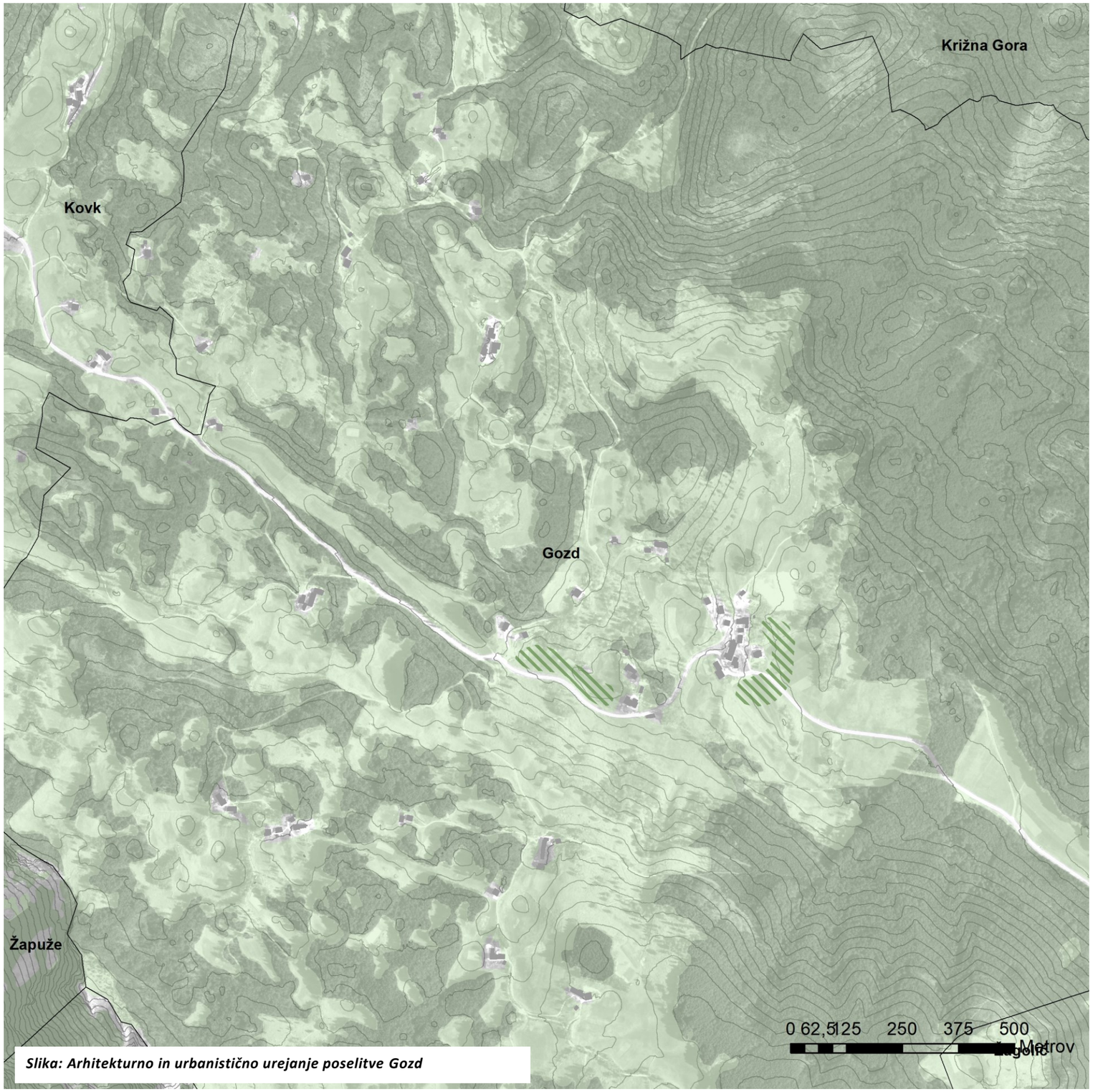
Varstvena območja vodnih virov
- I. varstveni režim
- II. varstveni režim
- III. varstveni režim
- IV. varstveni režim

Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Gozd

Gozd

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni opredeljenih urejenih javnih zelenih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Gozd

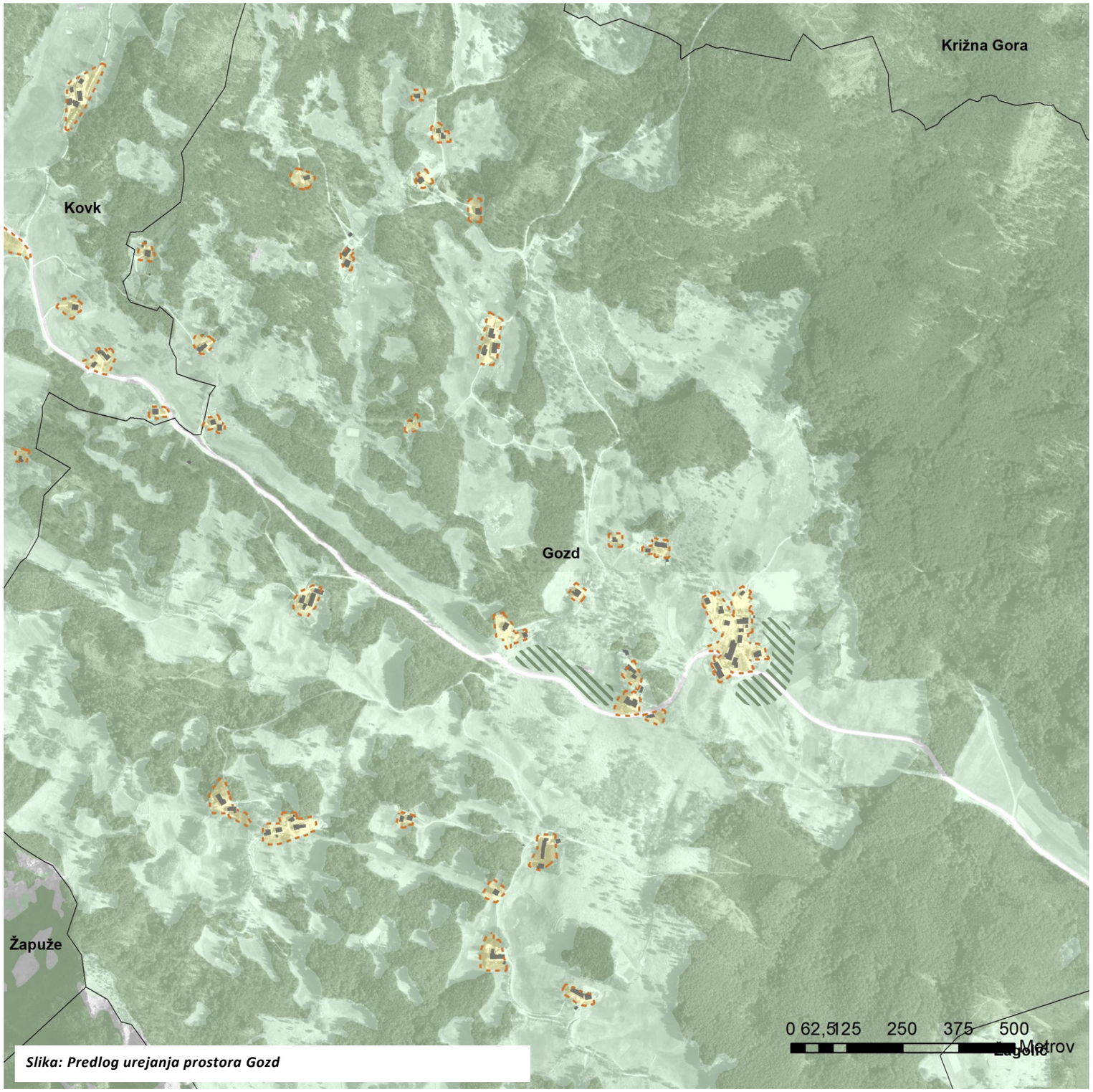
pozitivne dominante v prostoru
vedute

Poselitveni robovi
gozdni rob
grajena bariera
poselitveni rob
reliefni rob
vodni rob
izvorno vaško jedro
ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)
ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP - parki
ZV - vrtičkarske površine
ZD - druge urejene zelene površine
ZK - pokopališča
stavbe

Tipologija javnih odprtih površin
Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
Javna igrišča za otroke in mladosntike
Pokopališče
Zelene površine ob spomenikih
Javne površine ob stavbah s programom
Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
Parkirišče
Trg v območju vaških jeder
Vstopni trg
Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora
vodna infrastruktura
gozdna zemljišča
kmetijska zemljišča
celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Gozd

Gozd

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna rast števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja. Naselje ima ugoden indeks staranja v občini. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (6,4%) ter 13 praznih stanovanjskih stavb. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

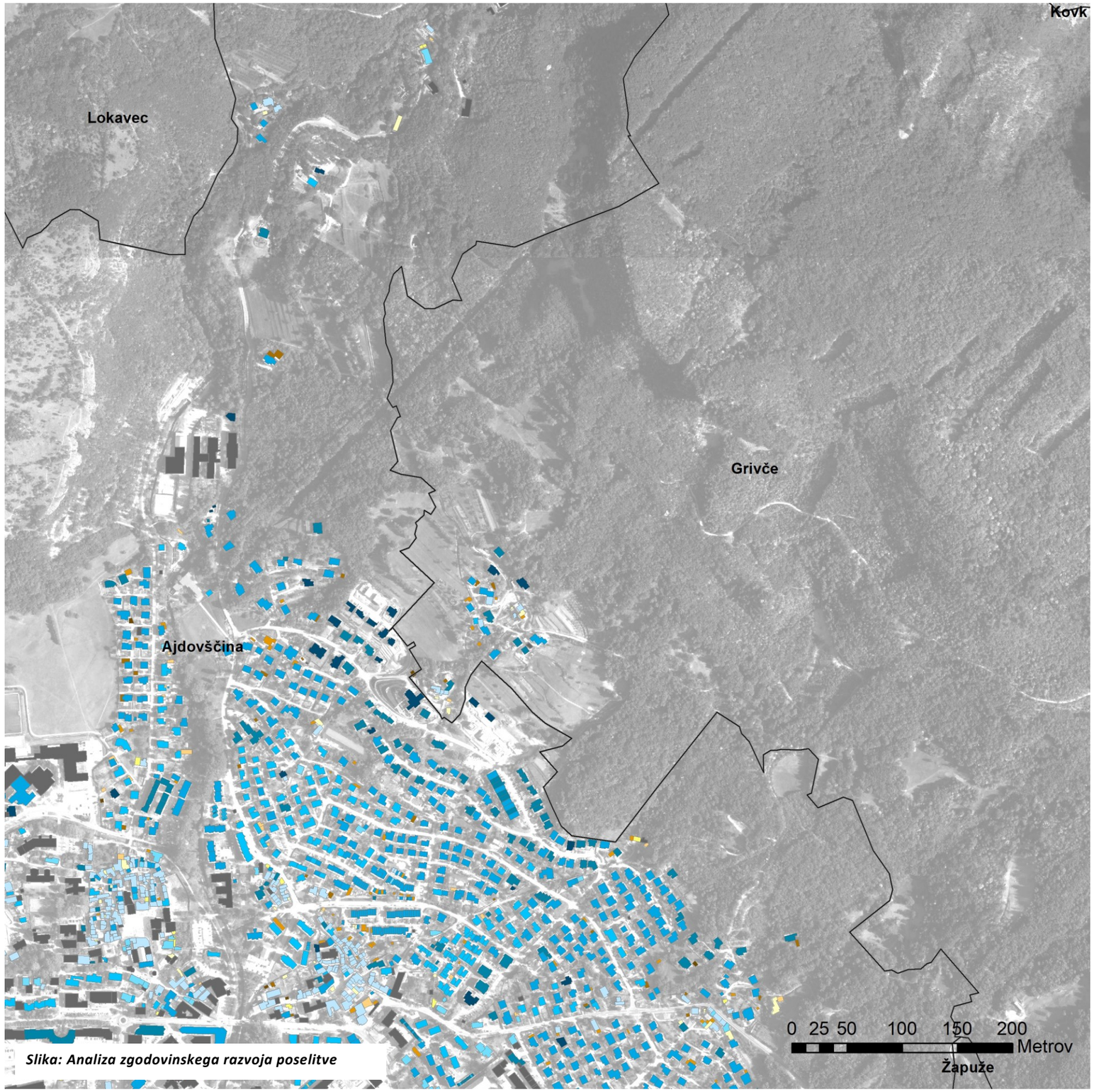
Naselji nima določenega ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

Usmeritve za določitev PP

Kot kvaliteta naselja je prepoznana tipologija razloženih kmetij in zaselkov, ki predstavljajo svojevrstno in kakovostno obliko kulturne krajine. Gozd je postavljen med izrazita gozdna in kraška robova in ima zaradi težje dostopnosti nepravilno oblikovano tlorisno mrežo. Zaradi kakovostne in prepoznavne kulturne krajine, novogradnje višjih gabaritov niso dopustne. Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Torej na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Naselje nima nobenih funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbni površin v naselju ne umešča. Med krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki so pomembna nacionalni ravni (SPRS 2050) je tudi območje Gore, kamor sodi med drugimi naselje Gozd. Območje Gore prispeva k prepoznavnosti kulturne krajine, zato ga je potrebno ohraniti, saj se z značilnim gospodarskim in bivalnim prostorom ohranjajo in razvijajo kvalitetne krajinske in arhitekturne posebnosti podeželja.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Grivče

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Majhna gručasta vas v Vipavski dolini leži na stiku fliša ter pobočnega grušča in breče v zavetju pod Staro babo (387 m), severno nad Ajdovščino. Njive in travniki so pod vasjo že na območju Ajdovščine. Naselje je tako prostorsko kot funkcionalno že del mesta Ajdovščina.

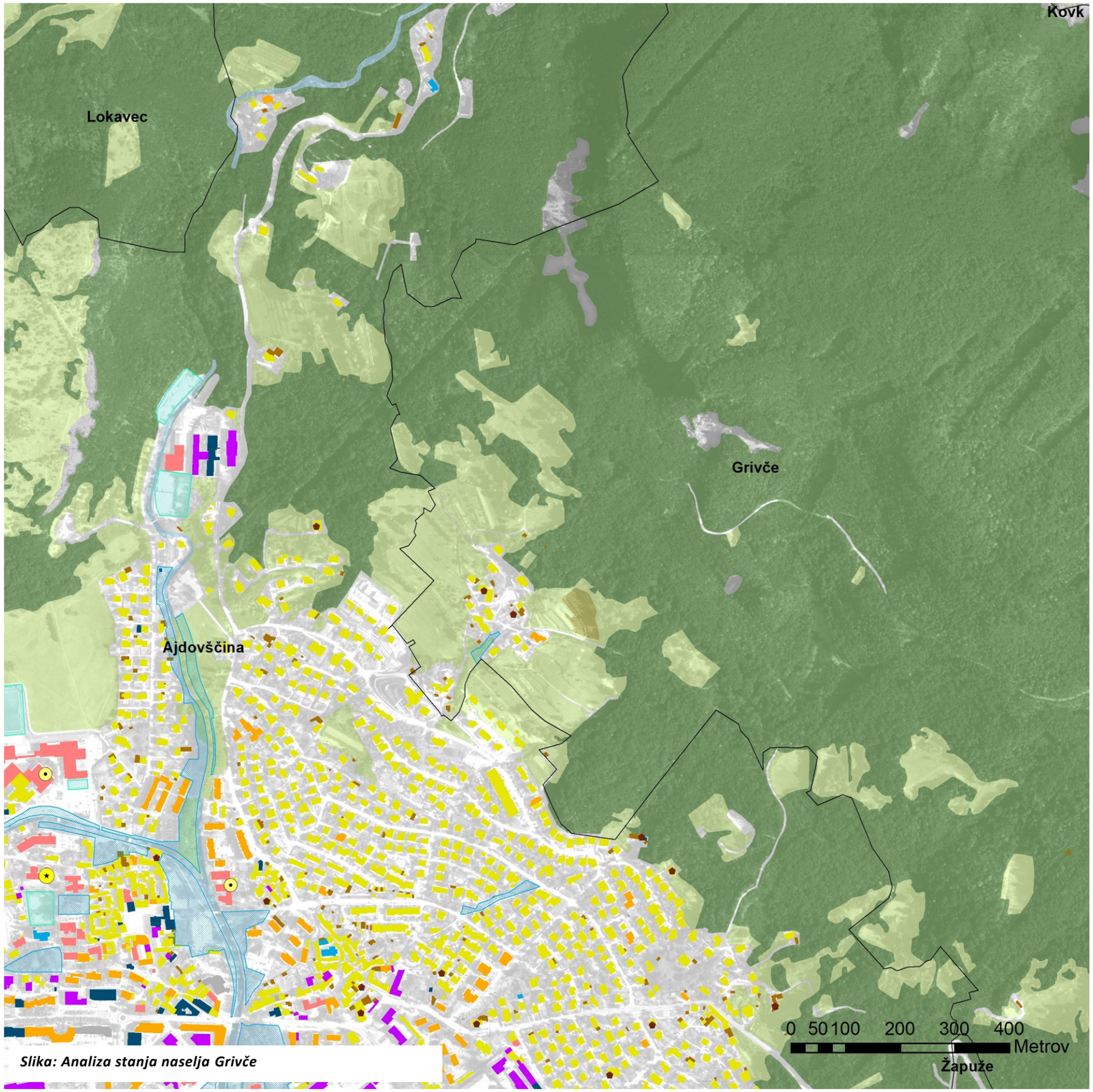
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	354,55
število prebivalcev	84
indeks staranja prebivalstva	100
naravni prirast	3
gostota poselitve	24

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Grivče

Grivče

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

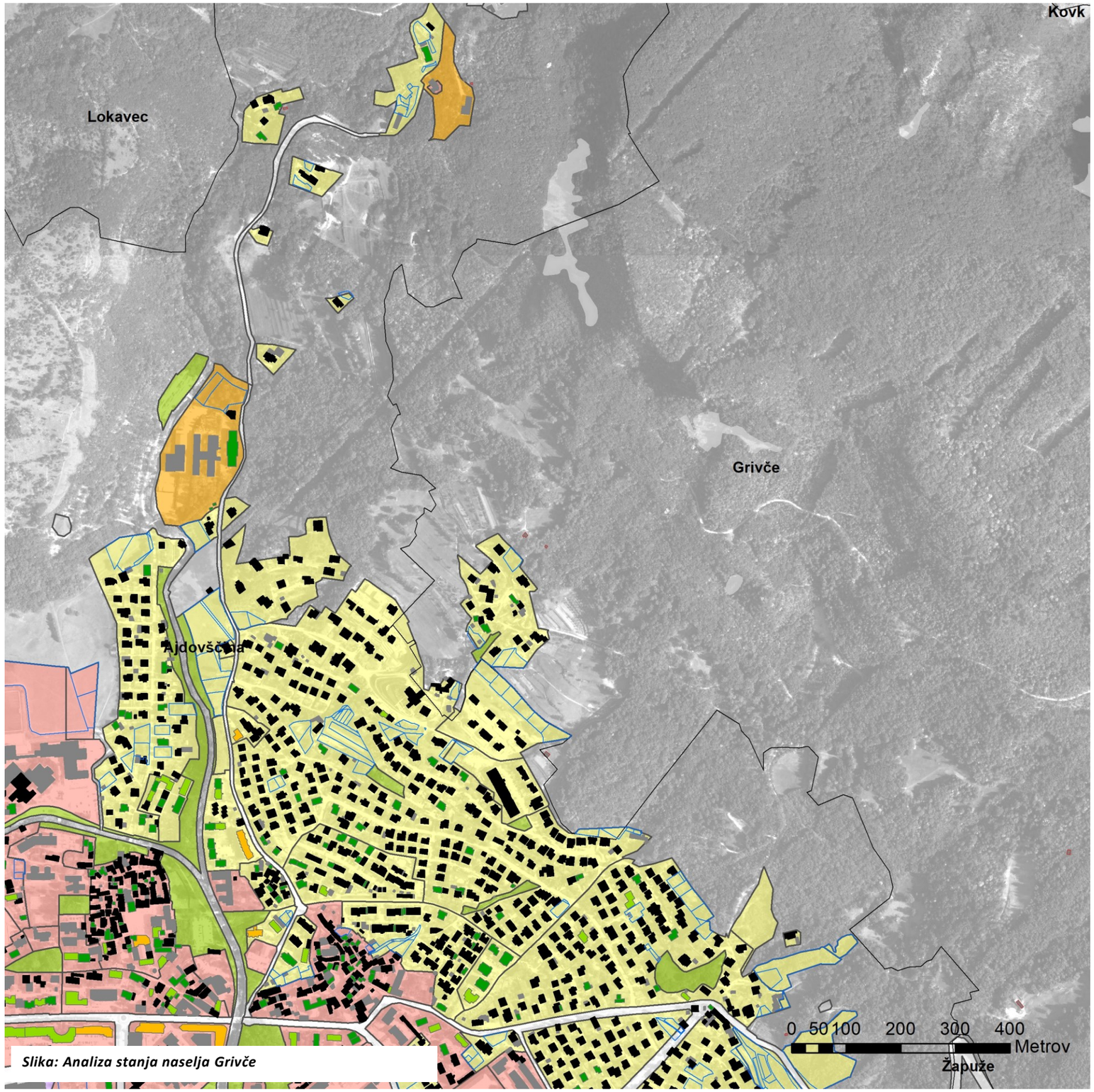
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	34,85
površina gozdnih zemljišč	304,80
površina pozidanih zemljišč	13,97

Analiza stavb	
število stavb	41
število stavb namenjenih bivanju	24
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	19
število stavb izven stavbnega zemljišča	5
povprečna etažnost stavbe	1,68
povprečna velikost stavbe	109,83

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Grivče

Grivče

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj	0,65	0,24	0,42	64,62
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	2,49	2,07	0,43	17,27
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine	0,08	0	0,08	100
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	24
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	3
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,93
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	28,88

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

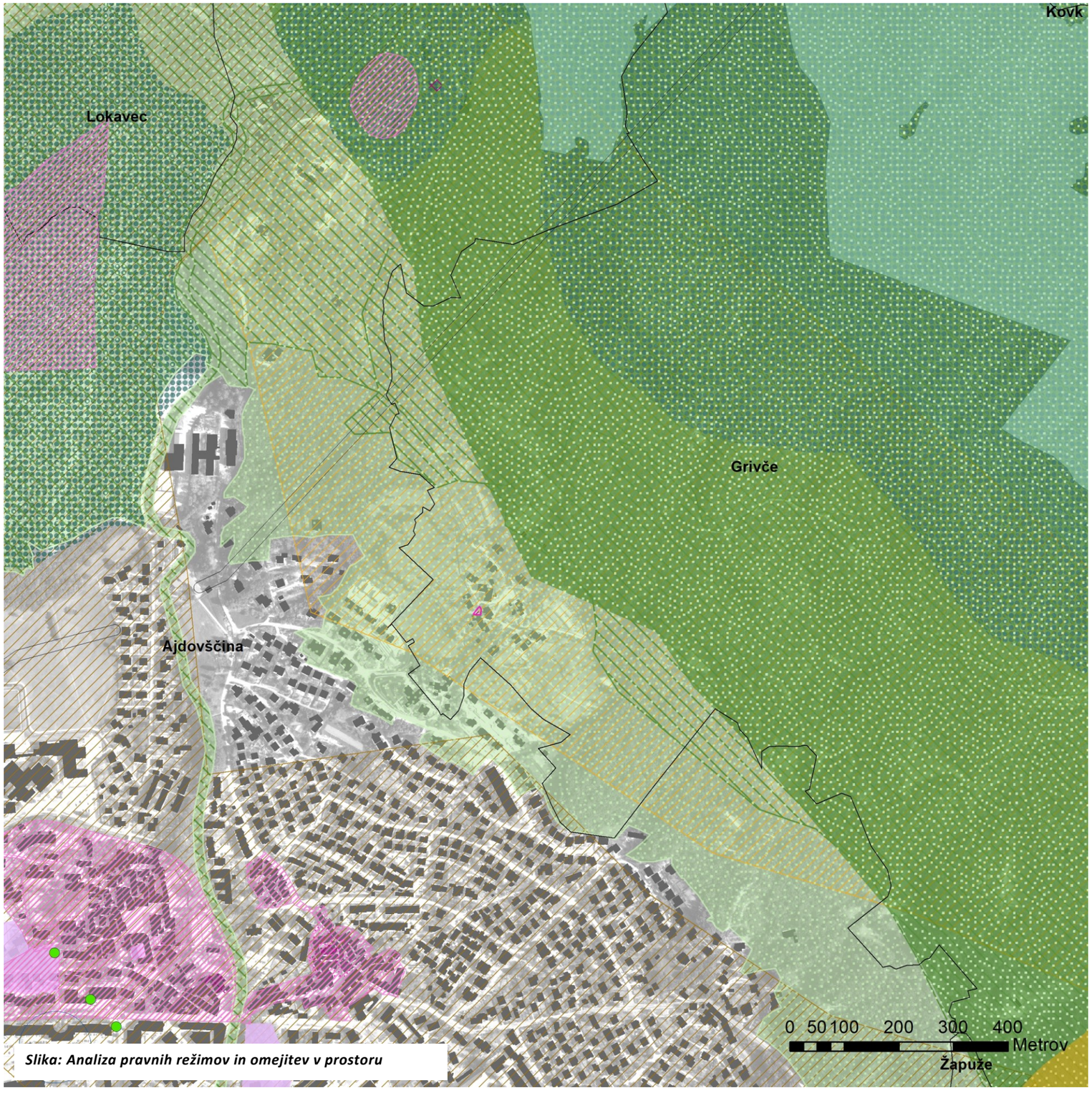
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Grivče

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

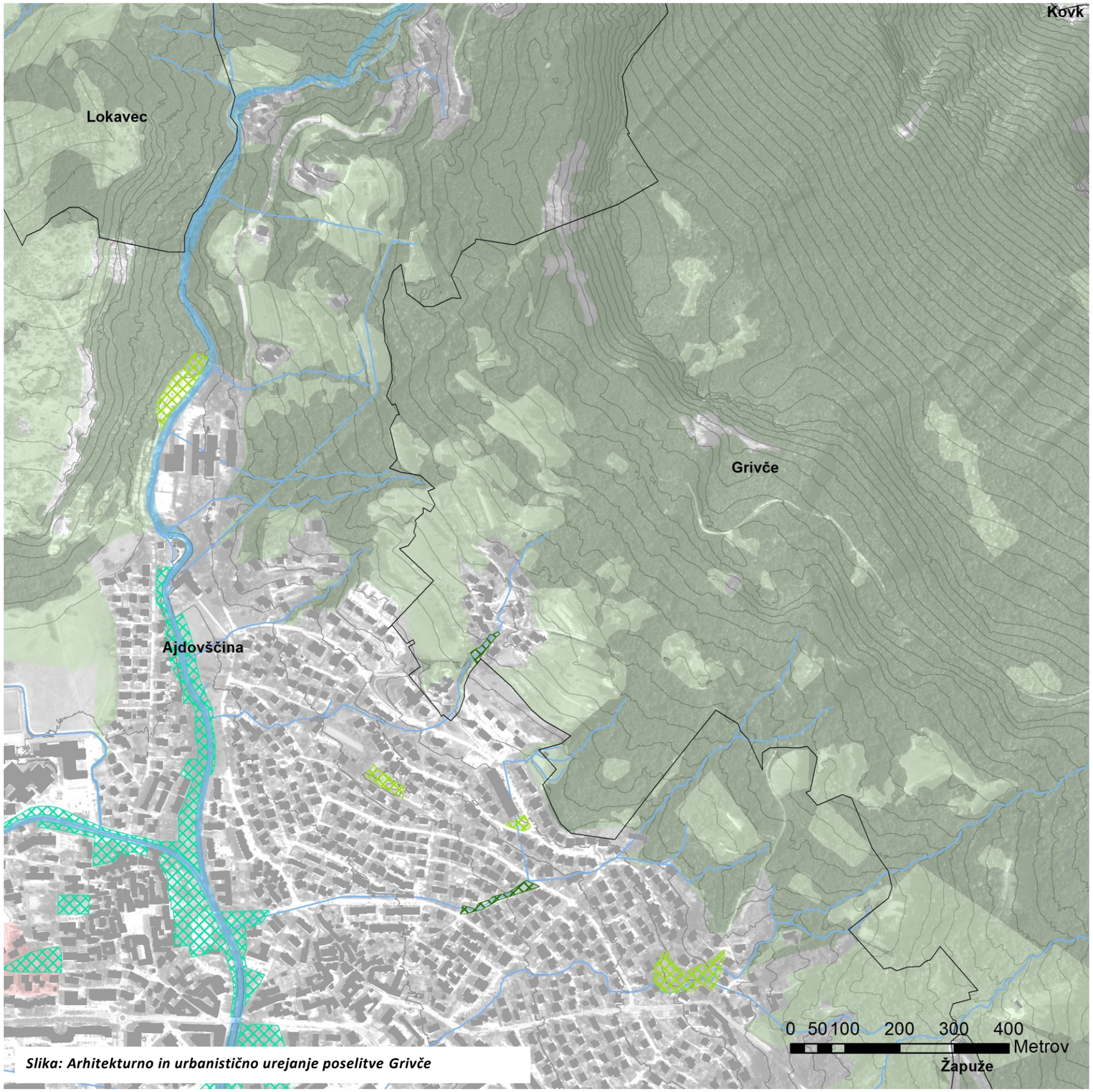
Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Grivče

Grivče

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni prepoznaih urejenih javnih odprtih površin. Glede na število prebivalcev in neposredne bližine z naseljem Ajdovščina se novih zelenih površin ne načrtuje.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Grivče

Grivče

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Naselje v veliki meri deluje v sožitju oz. kot del mesta Ajdovščina, tudi prostorsko se že stikata. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

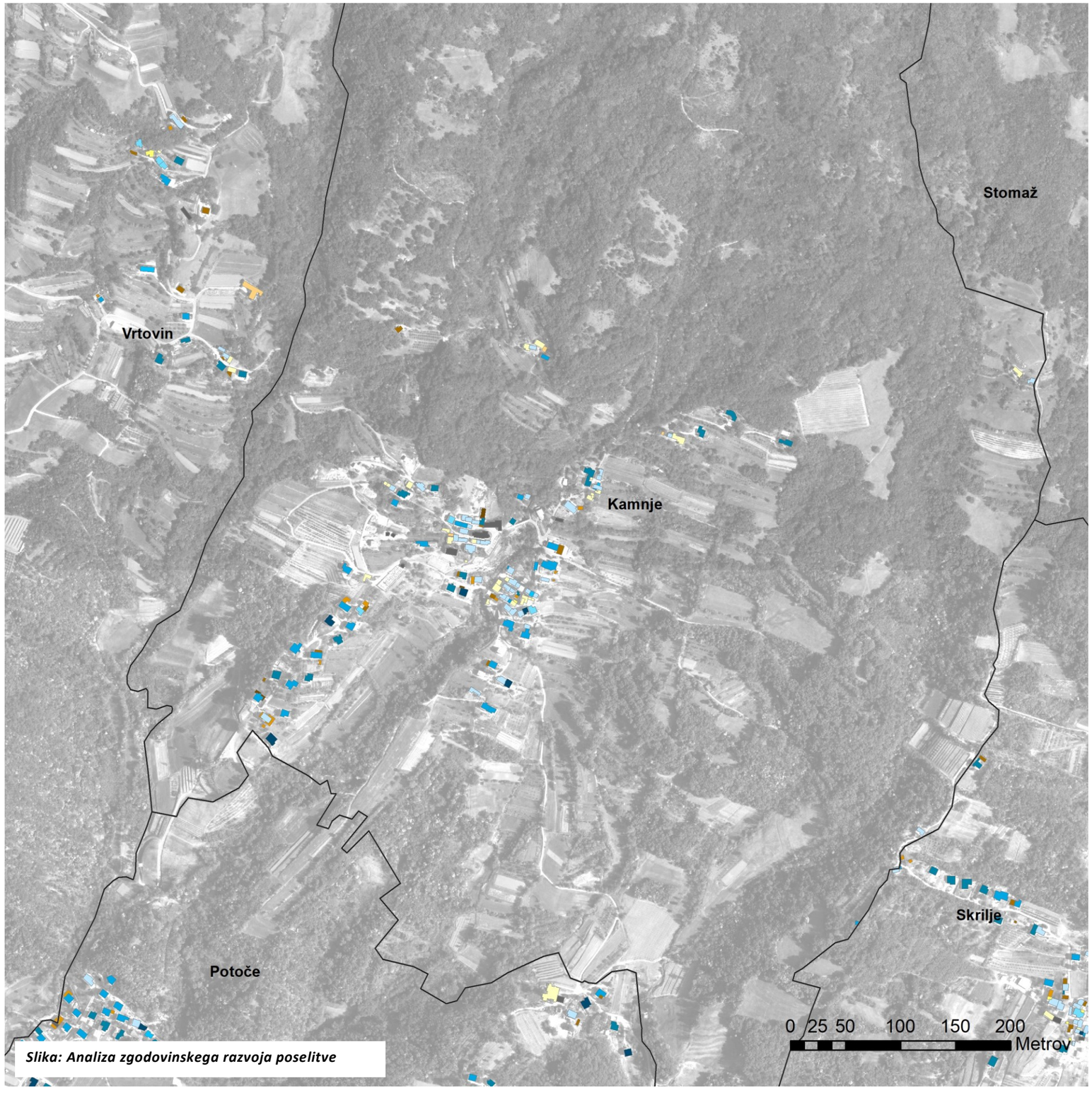
Grivče so manjša gručasta vas v Vipavski dolini leži na stiku fliša ter pobočnega grušča in breče v zavetju pod Staro babo, severno nad Ajdovščino. Naselje ima urejeno otroško igrišče. Poselitev se ohranja v obstoječem obsegu.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

Usmeritve za določitev PP

Naselje nima območij posamične poselitve.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Kamnje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje leži severno od ceste Ajdovščina - Nova Gorica, na razgibanem flišnem svetu ob Kamenjskem potoku in njegovih pritokih, nad vasjo Potoče proti pobočju Čavna (1185 m). Jedro Kamenj je okrog cerkve sv. Mihaela, s šolo in igriščem, z imenom Brith, kar kaže, da je bilo tu nekdaj pokopališče. Nekoliko niže je Vas, okrog pa zaselki Pirjevci, Grihc, Hrib, Mladice, Nadliški, Novo naselje, Pokci, Zdešče. Okrog naselja so polja, vinogradi in sadovnjaki.

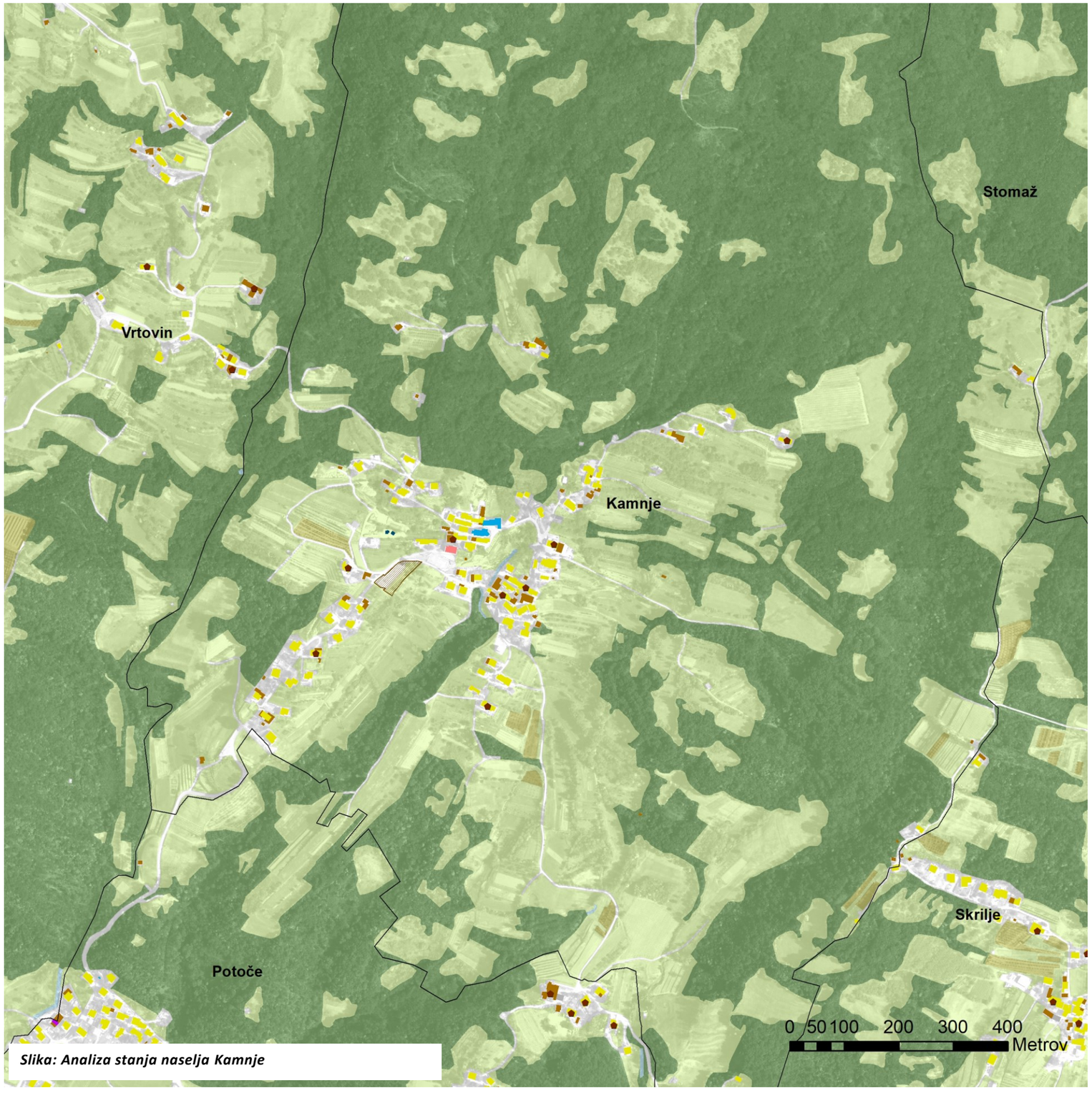
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	440,67
število prebivalcev	217
indeks staranja prebivalstva	102,4
naravni prirast	4
gostota poselitve	49

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



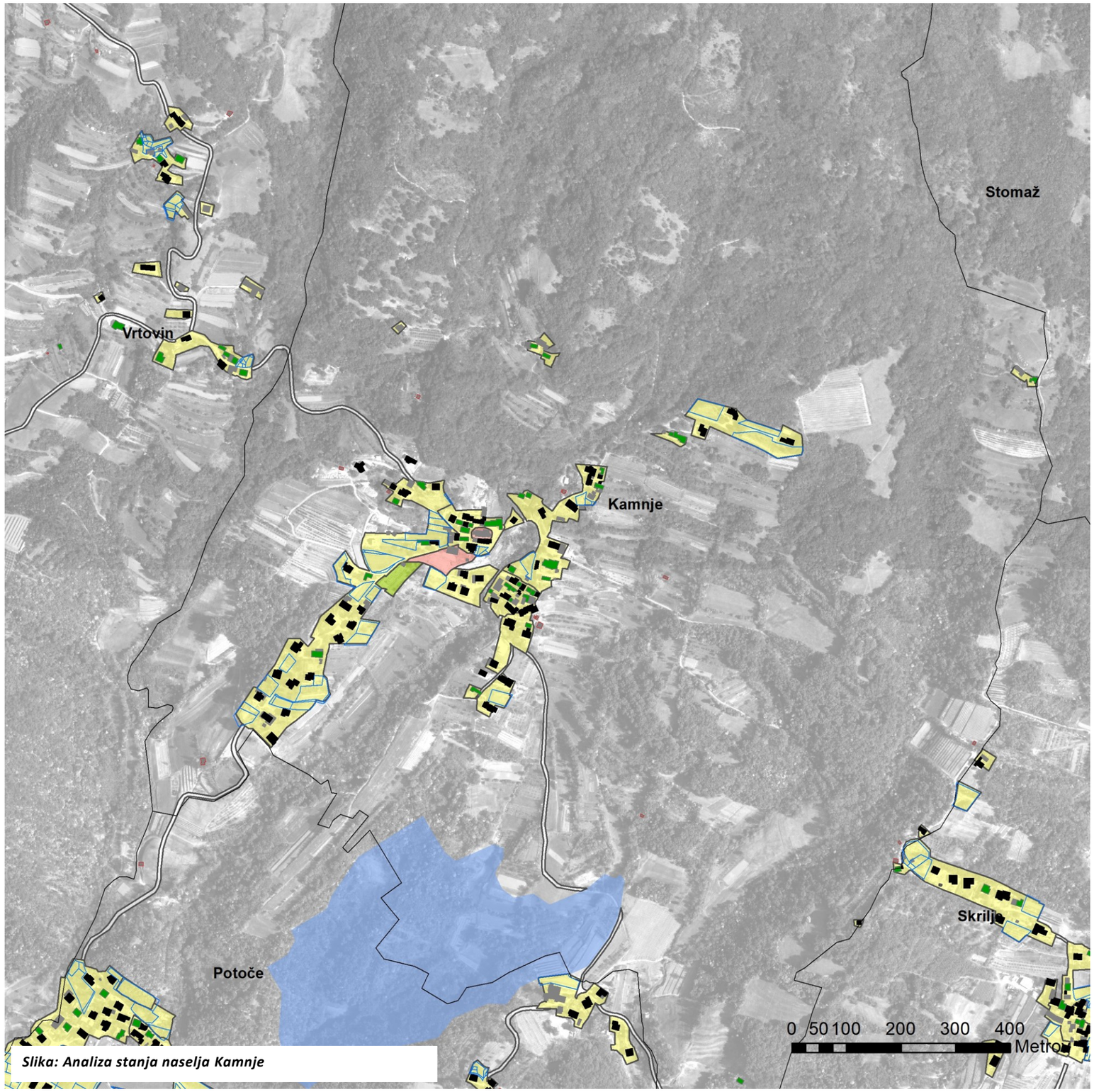
Slika: Analiza stanja naselja Kamnje

Kamnje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	139,74
površina gozdnih zemljišč	276,94
površina pozidanih zemljišč	19,50

Analiza stavb	
število stavb	177
število stavb namenjenih bivanju	119
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	81
število stavb izven stavbnega zemljišča	21
povprečna etažnost stavbe	1,94
povprečna velikost stavbe	95,04



Slika: Analiza stanja naselja Kamnje

Kamnje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	10,13	7,39	2,74	27,05
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	0,32	0,32		0
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,23	0,12	0,11	47,83
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	119
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	33
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	2,85
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	26,69

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

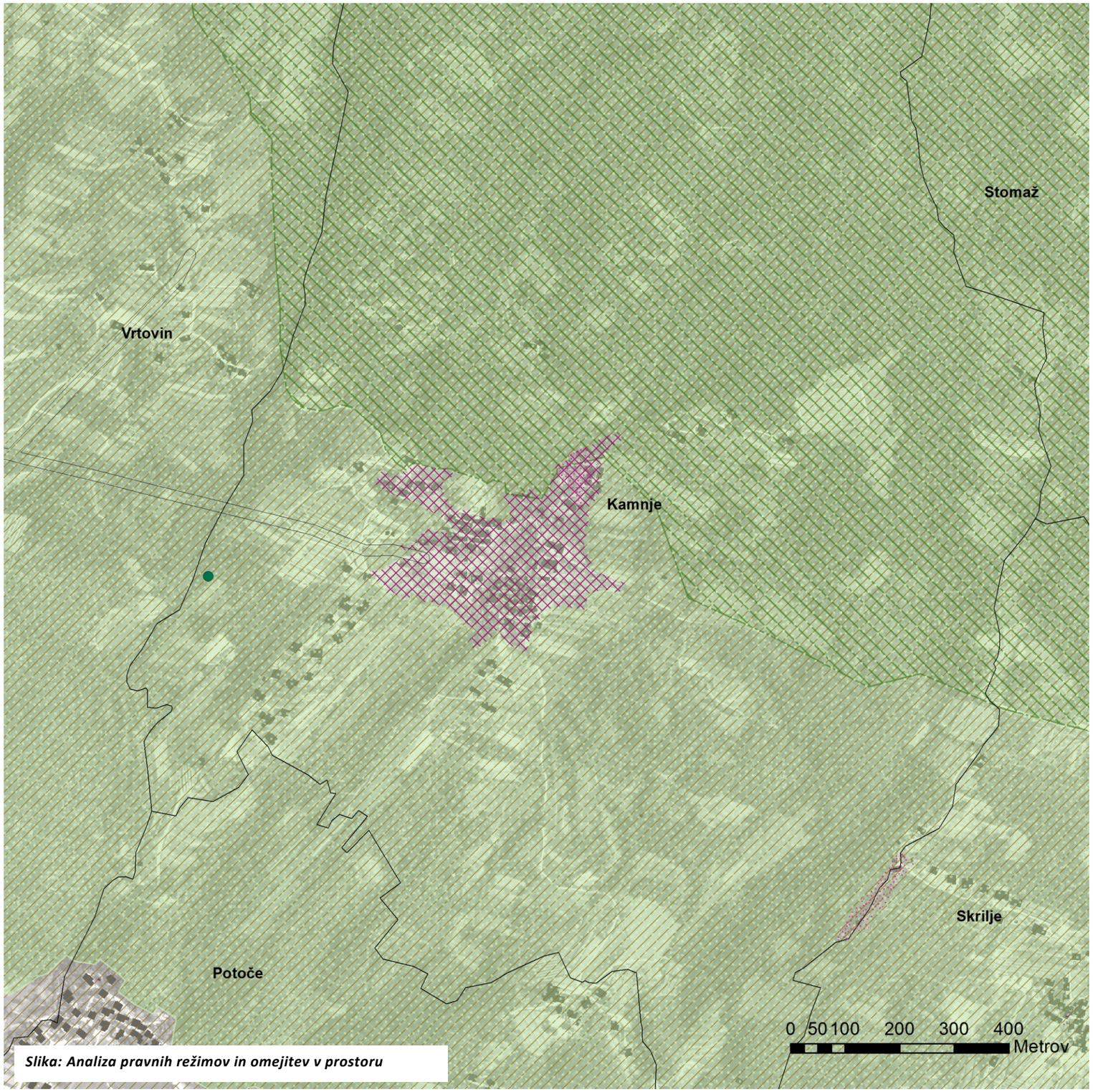
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Kamnje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
- arheološko najdišče
- naselbinska dediščina in stavbna dediščina
- dediščina priporočilno
- spomenik
- vplivno območje

Naravna dediščina
- naravne vrednote - jame
- naravne vrednote - točke
- vojna grobišča
- ekološko pomembna območja
- Natura 2000
- zavarovana območja narave
- območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

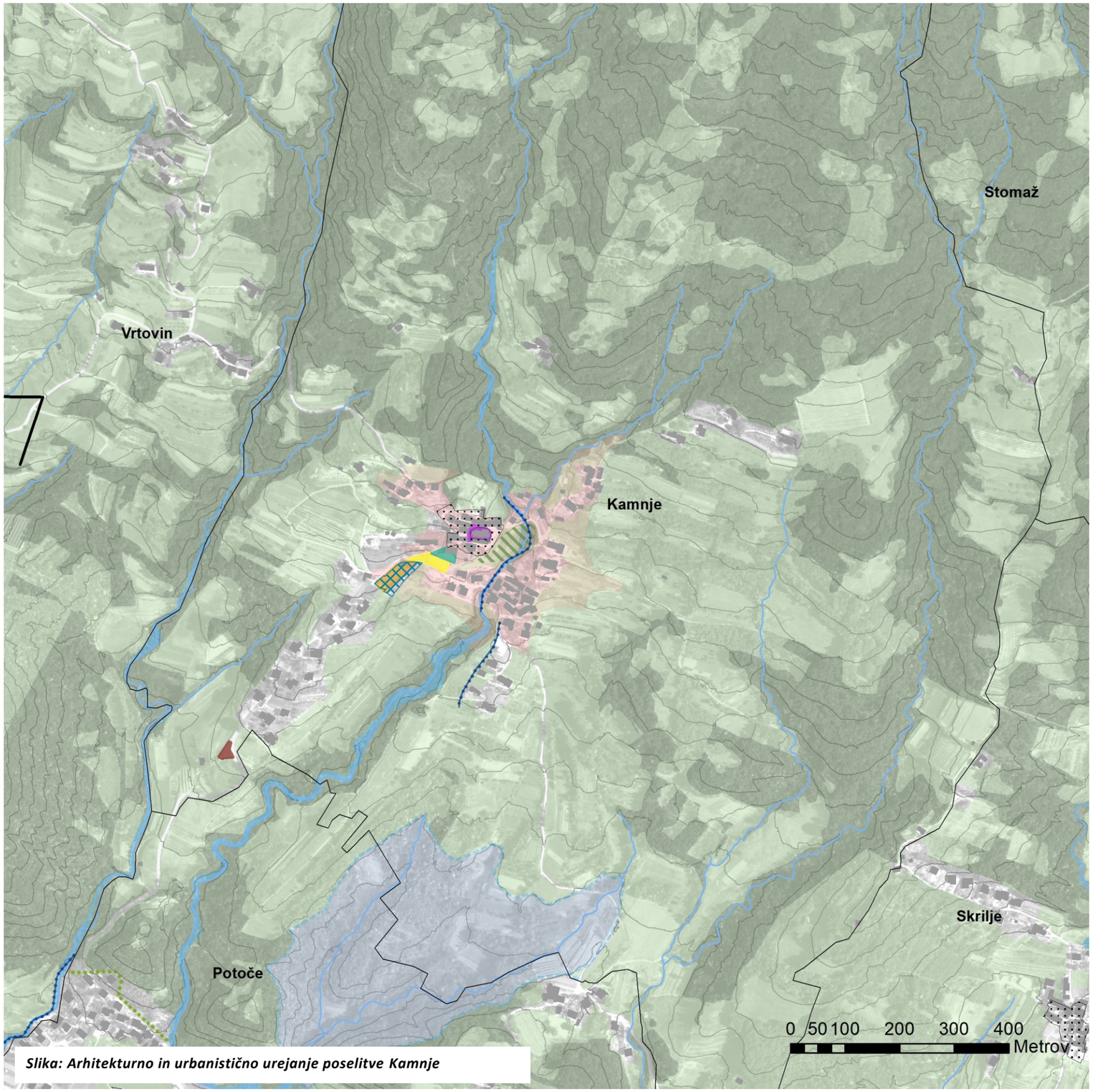
Varstvo gozdov
- varovalni gozd
- gozdni rezervat

Poplave
- velika poplavna nevarnost
- srednja poplavna nevarnost
- majhna poplavna nevarnost
- preostala poplavna nevarnost

Erozija
- opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
- I. varstveni režim
- II. varstveni režim
- III. varstveni režim
- IV. varstveni režim

Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Kamnje

Kamnje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja Kamnje urejene zelene javne površine predstavljajo pokopališče ter športno igrišče. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin ter njihovo evidentiranje v namenski rabi prostora. Med deli naselja se ohranja oz. vmesti zelene bariere, ki preprečujejo neustrezno zlivanje poselitve.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

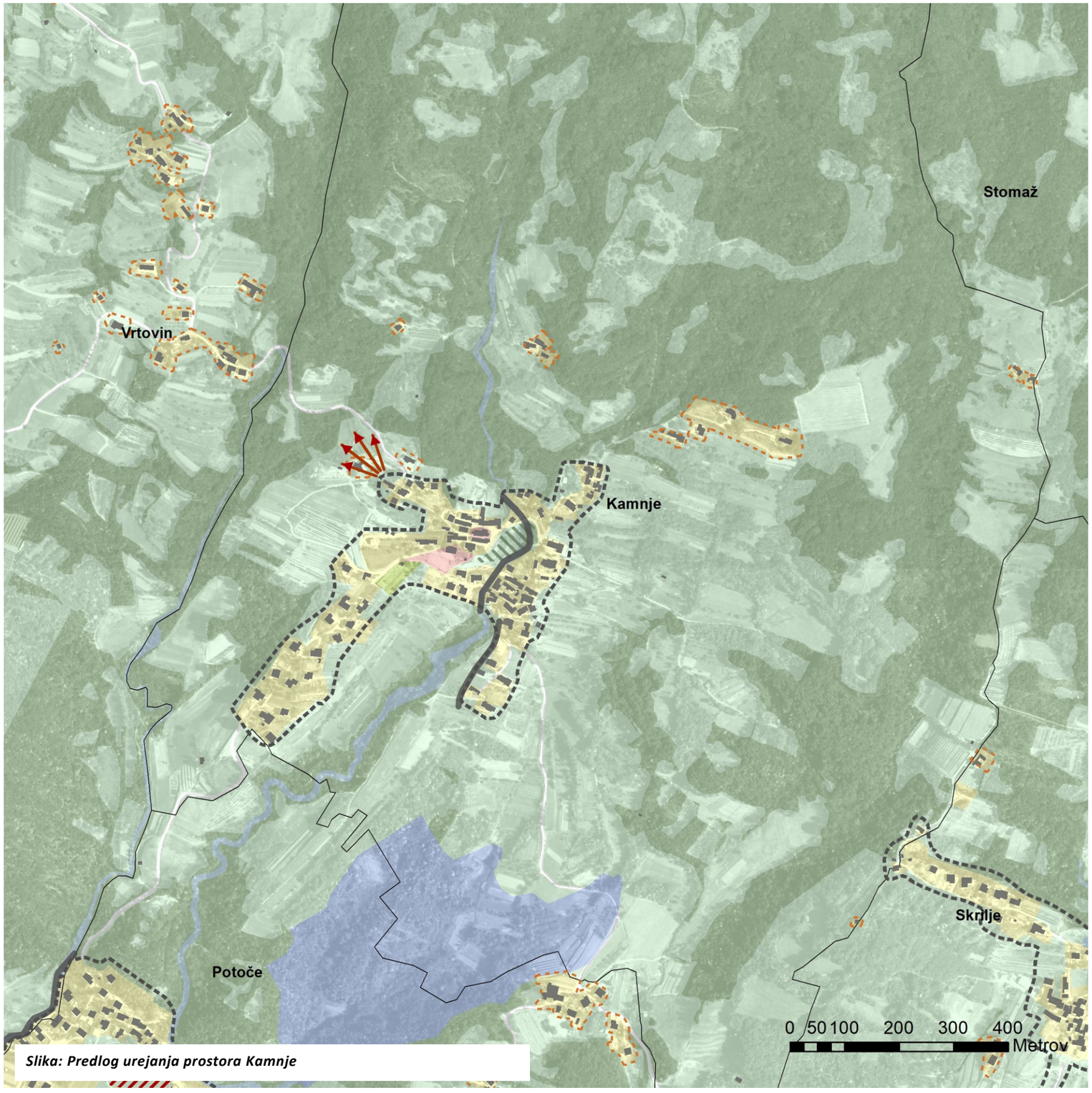
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Kamnje

Kamnje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Čeprav Kamnje v omrežju naselij prevzemajo funkcijo lokalnega središča, imajo ruralen značaj, kjer prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima 26% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 33 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih naselje nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj. Skladno z rangom naselja je potrebno določiti možnosti za prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

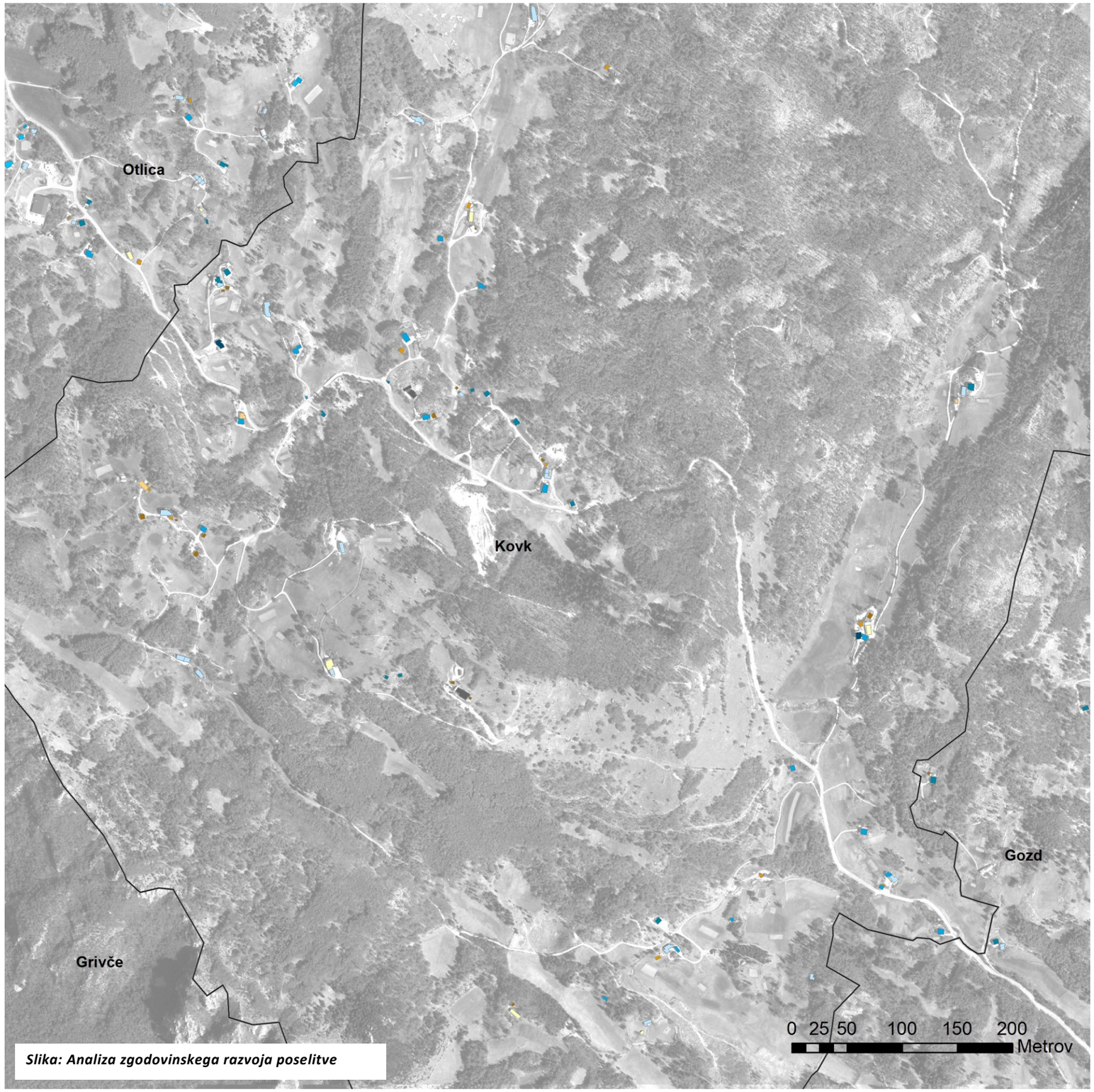
V naselju Kamnje sta prepoznani dve vaški jedri z ohranjeno tradicionalno stavbno tipologijo. Vaška jedra ločuje Kamniški potok, povezana sta s enoločnim kamnitim mostom. Teži se k ohranjanju vaškega jedra in kvalitetnih vstopov v naselje ter ohranjanju celotne strukture naselja, skladno s prepoznanimi dediščinskimi kvalitetami. Pogled na naselje se vizualno odpre na ravninskem delu pred vstopom v naselje. Ozadje tvori izrazit gozdni rob. Nekdanjo jasno strukturo naselja dveh vaških jeder degradirajo območja razpršene obcestne poselitve, ki predstavljajo tudi negativen vstop v naselje. Obcestno gradnjo se zaradi tveganja razlivanja naselja proti jugu omeji. Širitev naselja se preusmeri proti gozdnemu robu na severozahodu. S tem se sledi prvotni poselitveni strukturi naselja s tremi območji zgoščene gradnje. Grajeno tkivo se lahko zgoščuje znotraj ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Drugih ureditvenih območjih v naselju ni.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Kovk

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje z zaselkom Log in samotnimi kmetijami leži na vrtačastem kraškem terenu okrog Sinjega vrha na obeh straneh ceste Ajdovščina-Col-Otlica. Pomembna točka v naselju je Sinji Vrh (1002 m), razgledišče, kjer se razvija kmečki turizem. Kovk je postavljen med gozdni in izrazit Kraški rob in ima zaradi težje dostopnosti nepravilno izoblikovano tlorisno mrežo komunikacij. V prostoru se pojavljajo številni geološki pojavi – vrtače, uvale, ter ustvarjeni prepleti kamniških suhozidcev in podpornih zidov, nastalih pri čiščenju kamnitega kraškega površja.

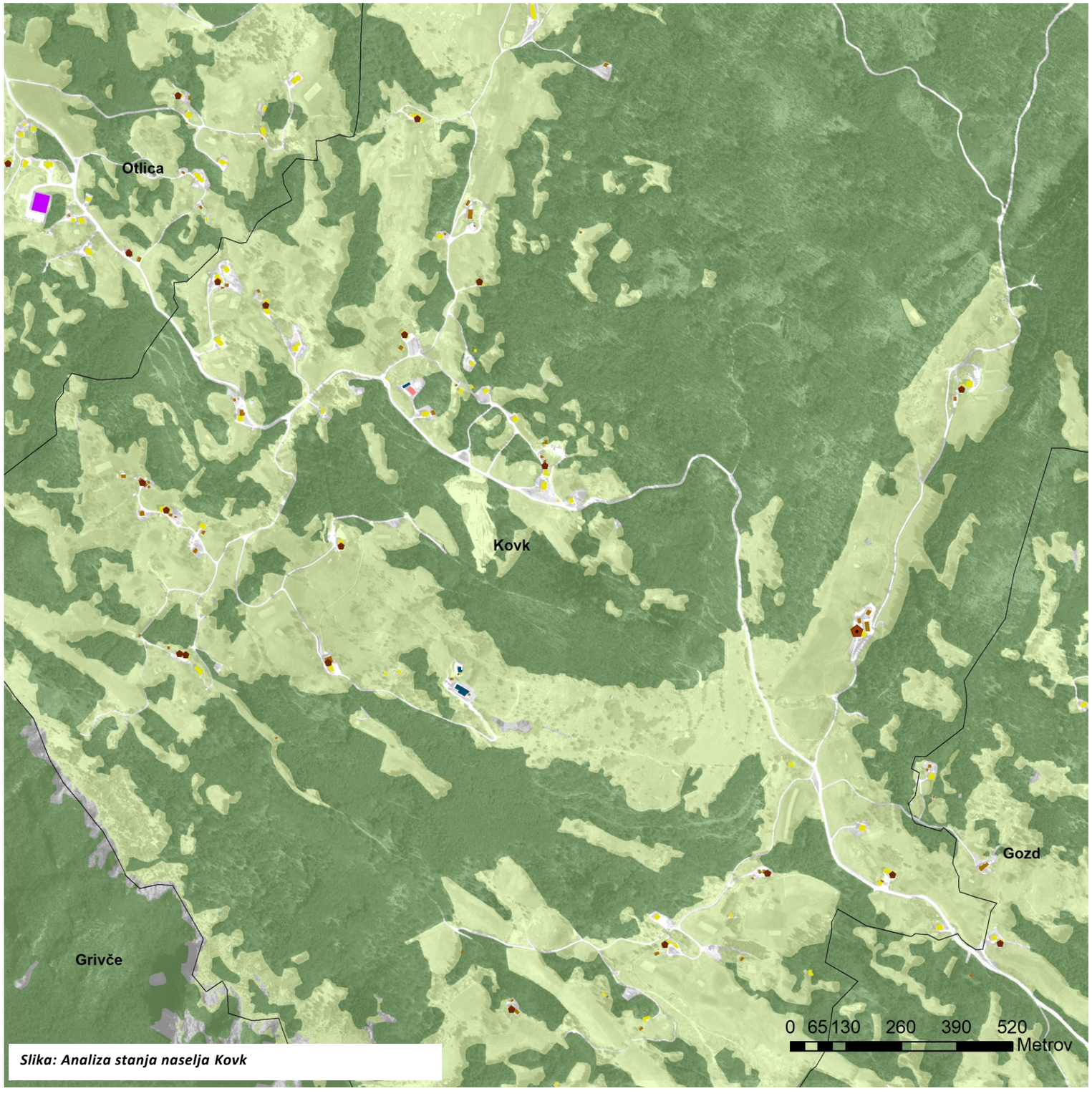
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	884,98
število prebivalcev	127
indeks staranja prebivalstva	88,5
naravni prirast	1
gostota poselitve	14

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Kovk

Kovk

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

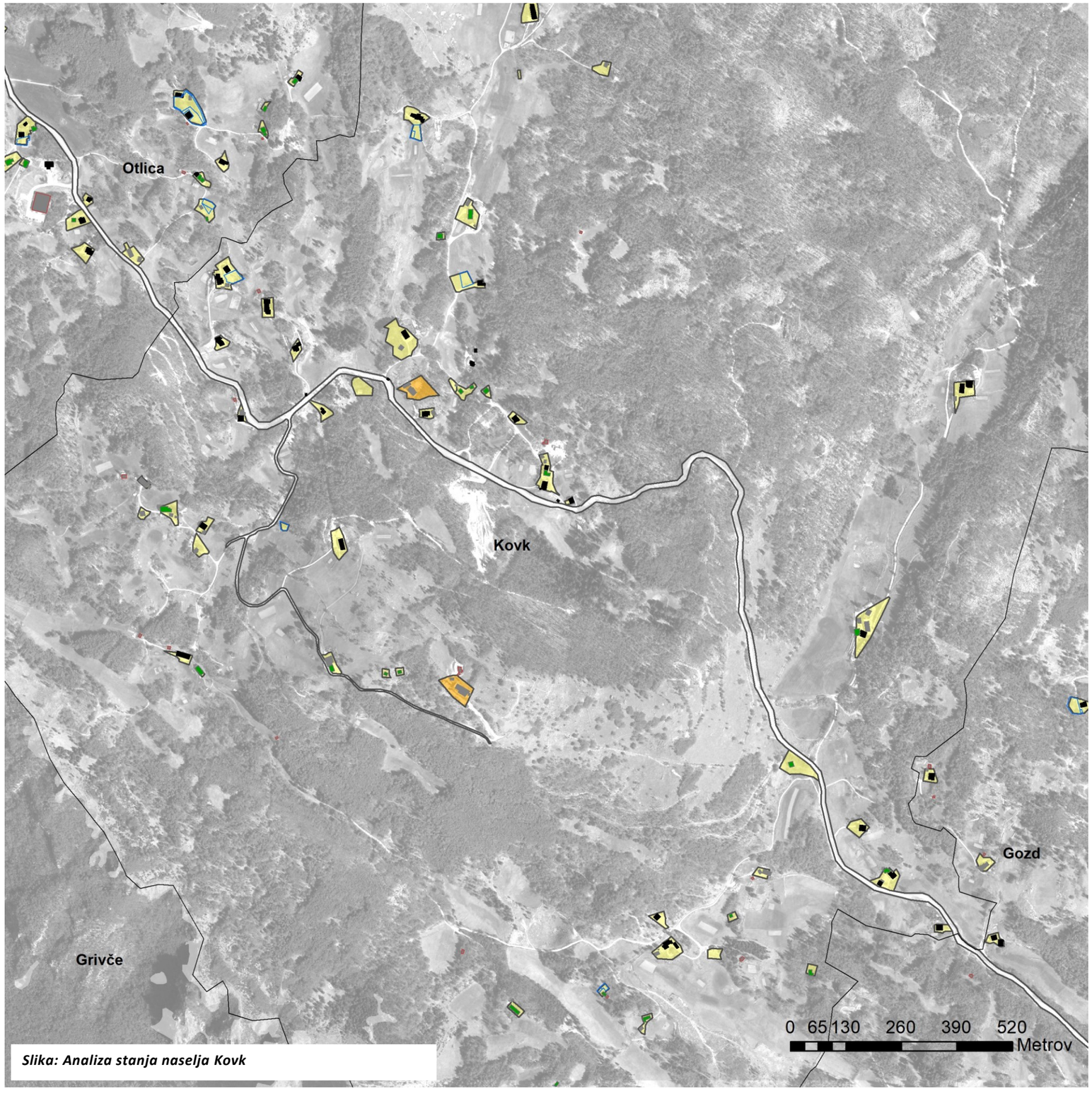
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	237,25
površina gozdnih zemljišč	617,34
površina pozidanih zemljišč	12,71

Analiza stavb	
število stavb	118
število stavb namenjenih bivanju	71
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	49
število stavb izven stavbnega zemljišča	20
povprečna etažnost stavbe	1,88
povprečna velikost stavbe	121,31

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Kovk

Kovk

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	5,83	4,98	0,85	14,58
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,61	0,51	0,1	16,39
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	71
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	29
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,95
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	14,75

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

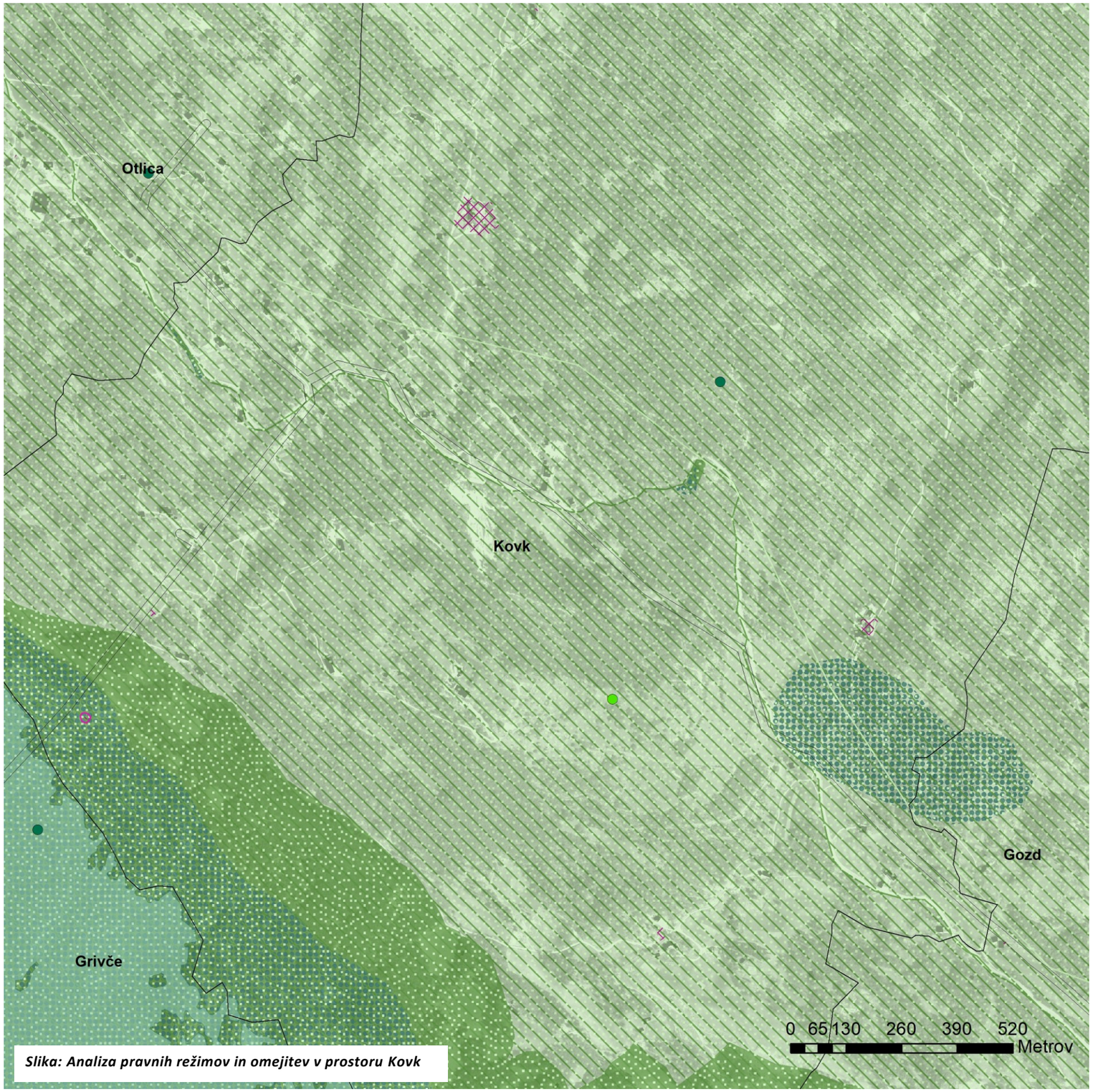
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Kovk

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina
naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija
opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

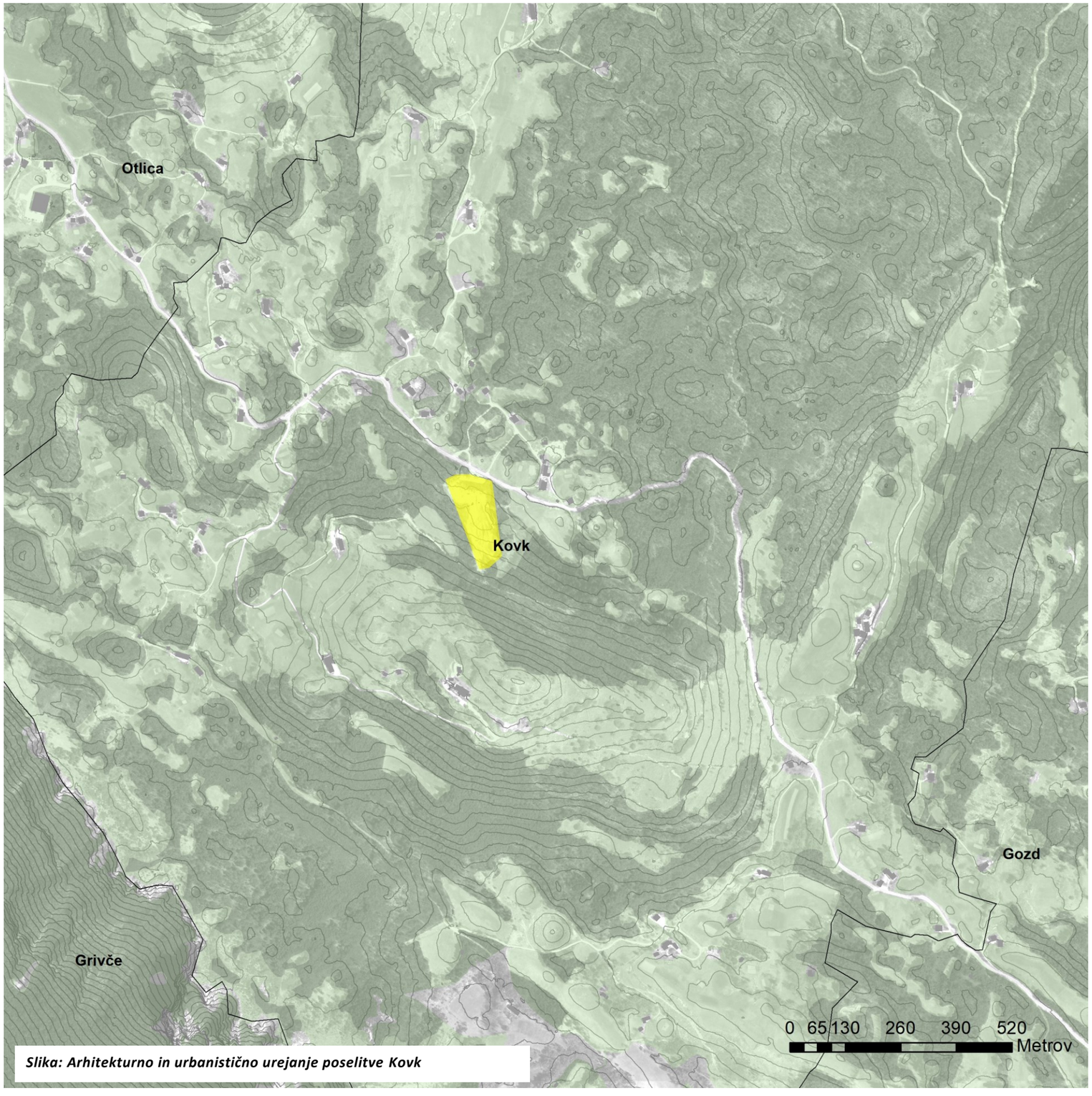
Varstvena območja vodnih virov
I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Kovk

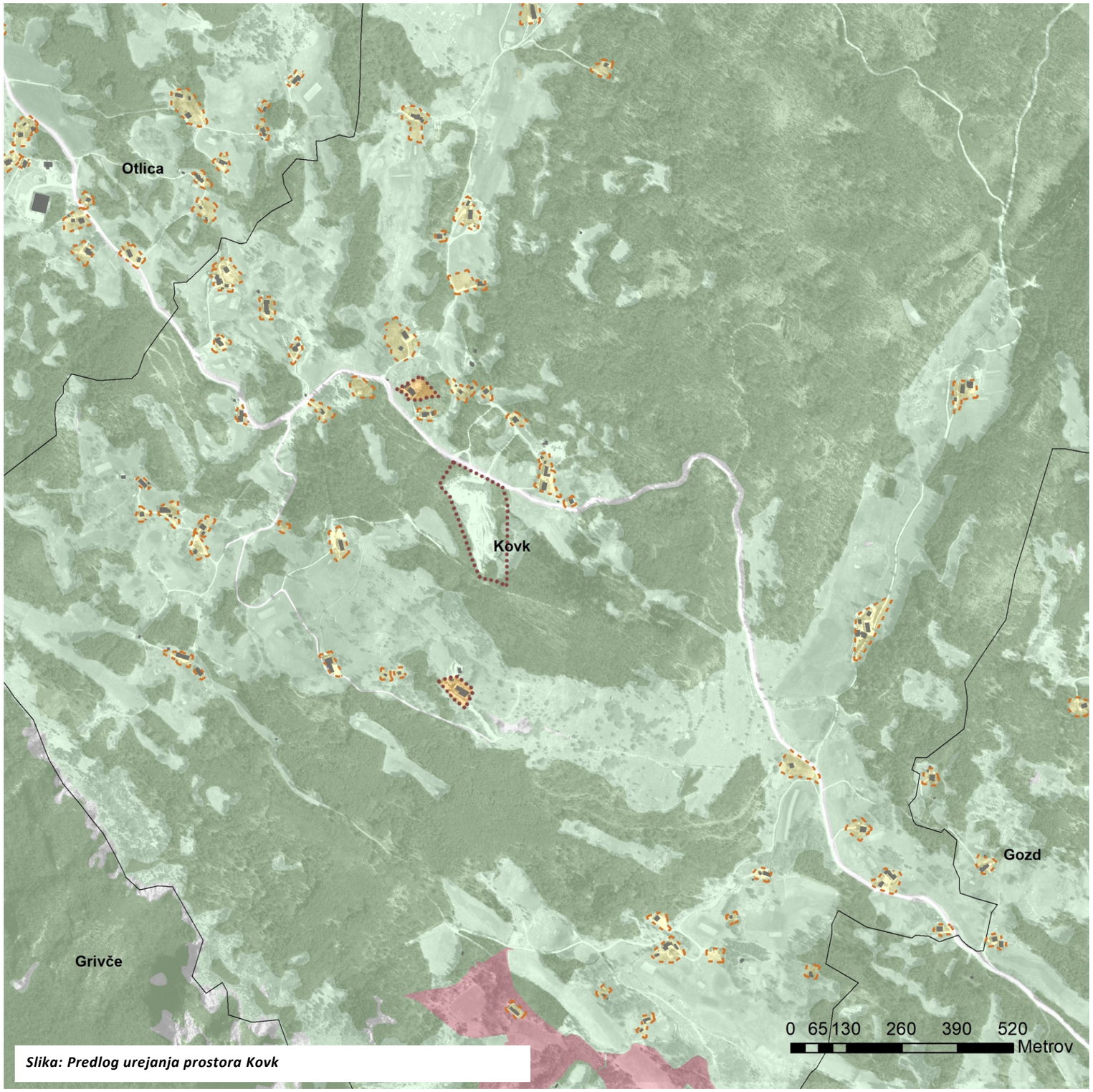
Kovk

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja je območje rekreacijskega parka, skakalnice za smučarske skoke. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Kovk



Slika: Predlog urejanja prostora Kovk

Kovk

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna upad števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (15%) ter 72 praznih stanovanj, zato ni potebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje nima prepoznanega ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje je določeno območje taborniškega doma in smučarskih skakalnic. Širitev dejavnosti ni predvidena.

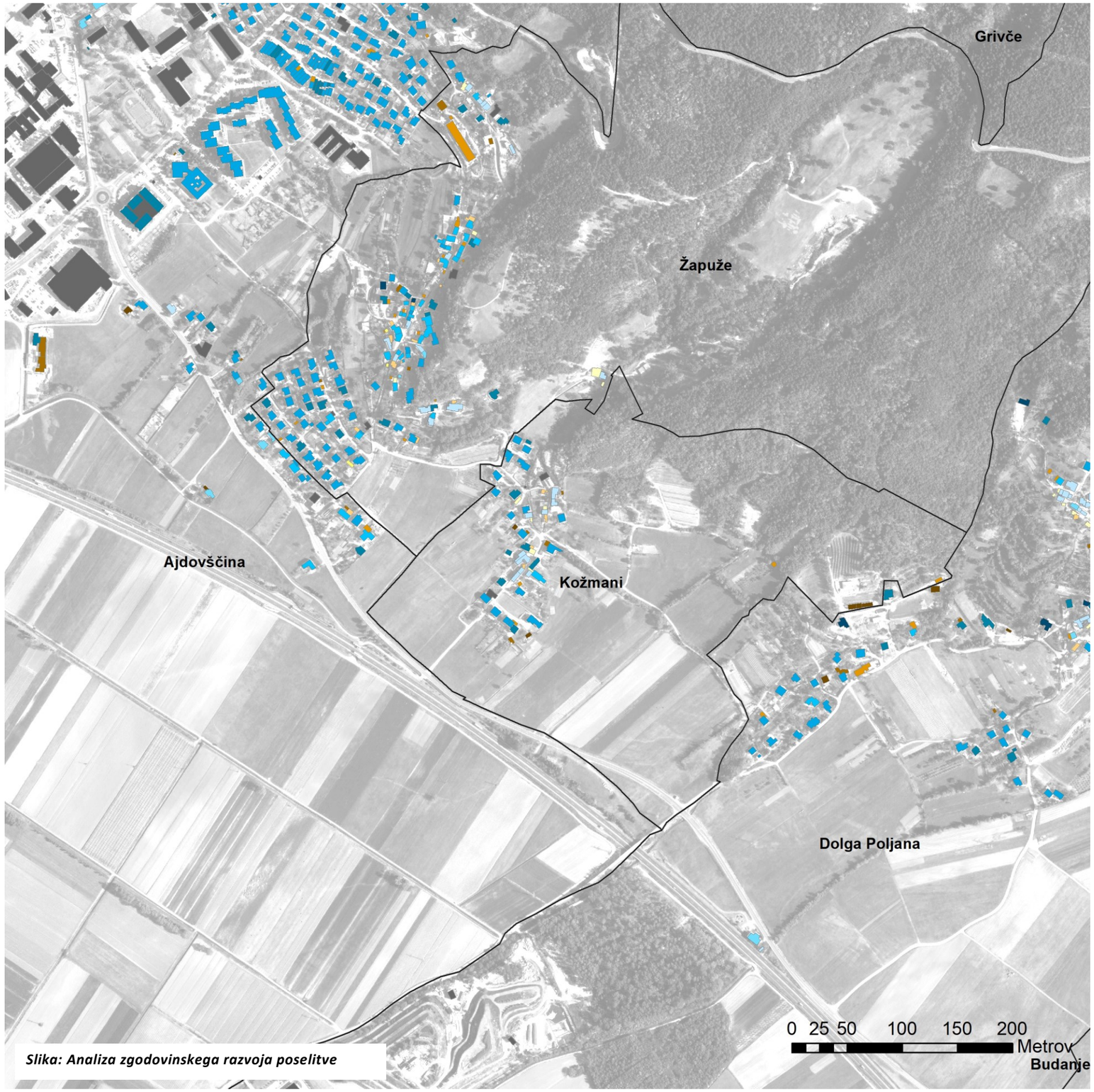
Usmeritve za določitev PP

Glede na tipologijo je Kovk izrazito razloženo naselje posameznih kmetij, s stanovanjskimi in gospodarskimi poslopji. V naselju Kovk so izraziti gozdni robovi, ki zamejujejo območja razpršene poselitve. Ta se ohranjajo v obstoječem obsegu, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje. Kot kvaliteta je prepoznana kulturna krajina s prepletom travnikov, pašnikov, njiv, zaplat mej in mejic, ki poudarja zaselke in celke na gozdnem robu. V prostoru je poudarjena prečna povezava v smeri S-J, kjer je poselitev v kraških dolinicah, obdanih z gozdom, bolj zgoščena. Vedute se nahajajo na rahlo dvignjenem terenu gozda in na robu planote, kjer se odpira pogled na Vipavsko dolino, Kras in morje. Celki in laski za robom planote predstavljajo pomembno kulturno dediščino in identifikacijski vzorec kulturne krajine. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Naselje nima funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbni površin v naselju ne umešča. Med krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki so pomembna na nacionalni ravni (SPRS 2050) je tudi območje Gore, kamor sodi med drugimi naselje Kovk. Območje Gore prispeva k prepoznavnosti kulturne krajine, zato ga je potrebno ohraniti.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Kožmani

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasta vas v Vipavski dolini stoji na stiku pobočnega fliša, breče in ravnega sveta, 300 m vzhodno do Žapuž, severovzhodno od ceste Vipava - Ajdovščina. Skozi vas teče Kožmanski potok. Nekaj je mokrotnih travnikov, njive so na melioriranih površinah. Jedro naselja tvorijo stanovanjske površine z objekti za kmetijsko dejavnost, večina objketov je zgrajenih po drugi svetovni vojni,. Kožmani so samostojno naselje od leta 1991, prej so bili del Žapuž. Naselje gravitira na glavno oskrbovalno središče Ajdovščino.

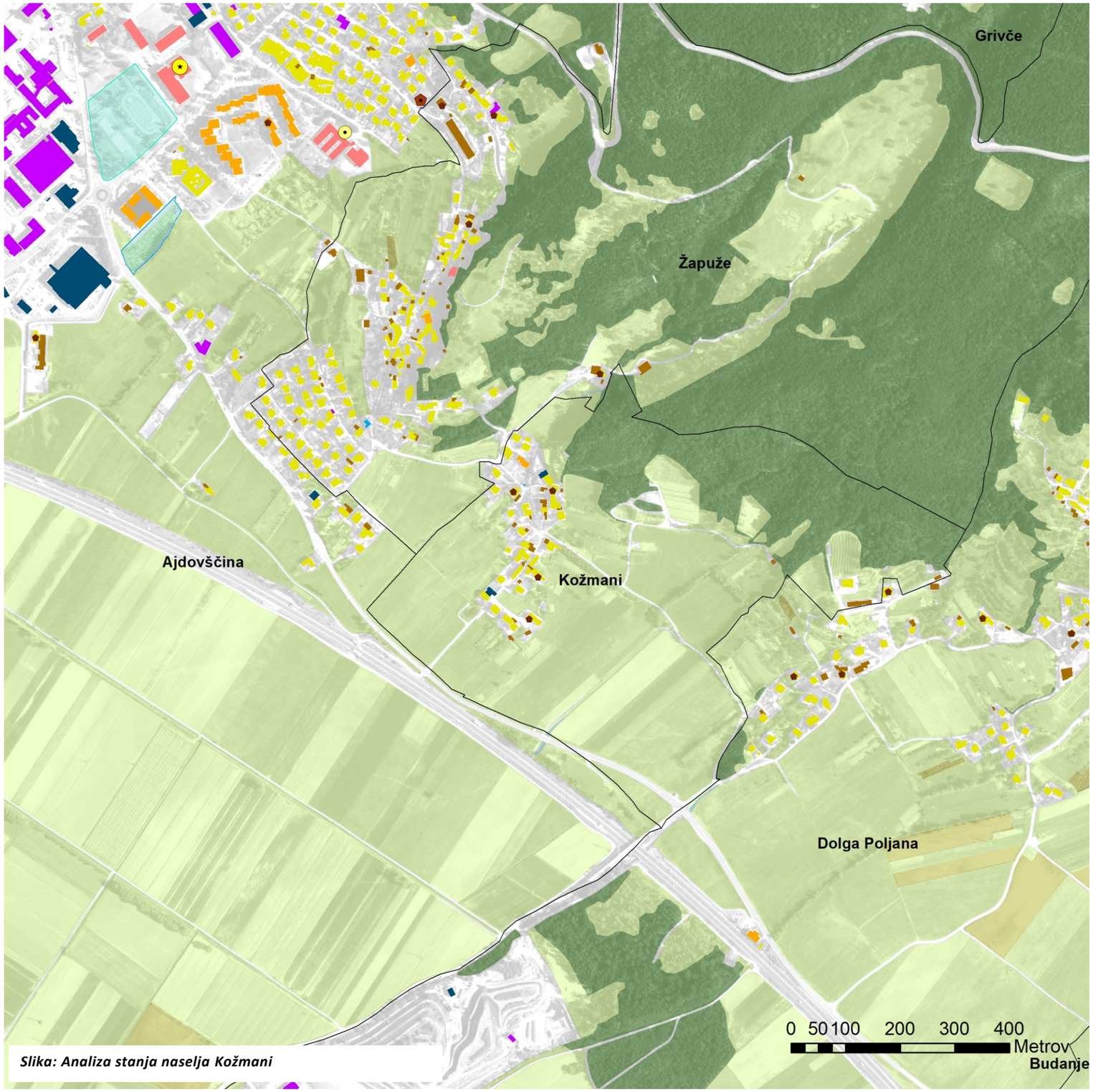
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	43,13
število prebivalcev	116
indeks staranja prebivalstva	207,5
naravni prirast	-2
gostota poselitve	269

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Kožmani

Kožmani

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

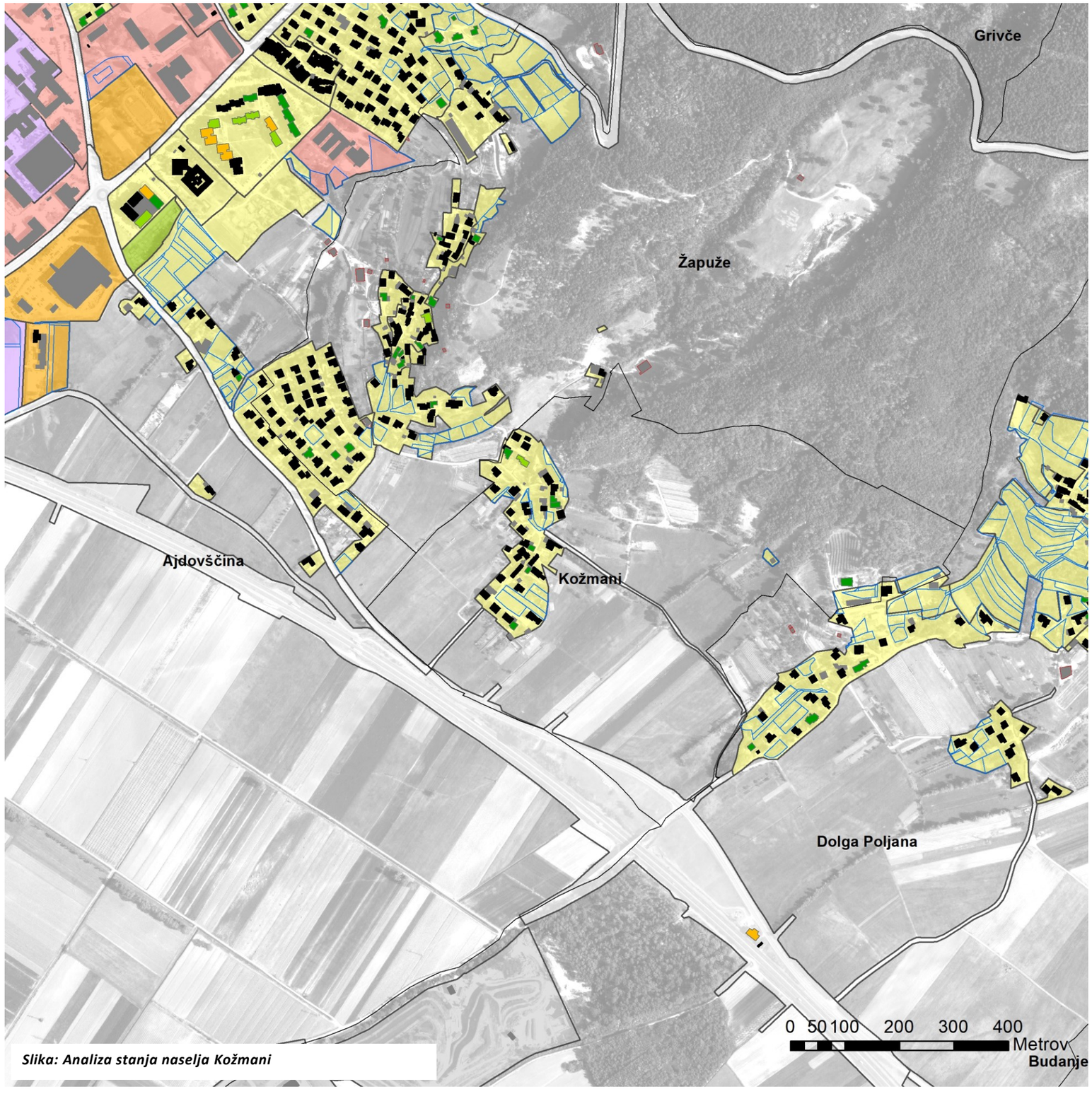
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	31,00
površina gozdnih zemljišč	6,25
površina pozidanih zemljišč	4,41

Analiza stavb	
število stavb	64
število stavb namenjenih bivanju	47
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	29
število stavb izven stavbnega zemljišča	1
povprečna etažnost stavbe	1,72
povprečna velikost stavbe	104,63

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Kožmani

Kožmani

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	4,2	3,28	0,92	21,9
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	47
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	9
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,92
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	21,9

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

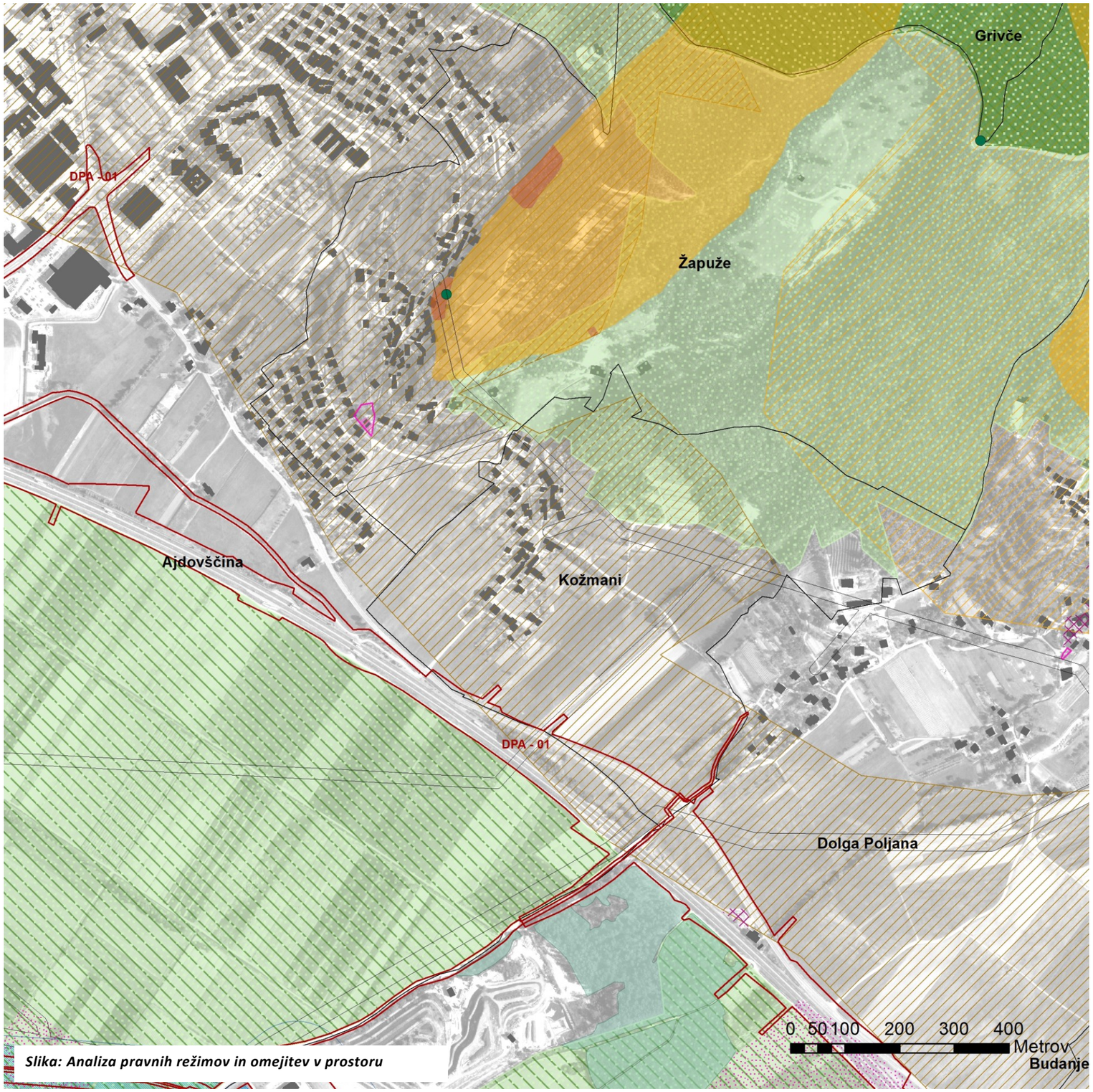
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Kožmani

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

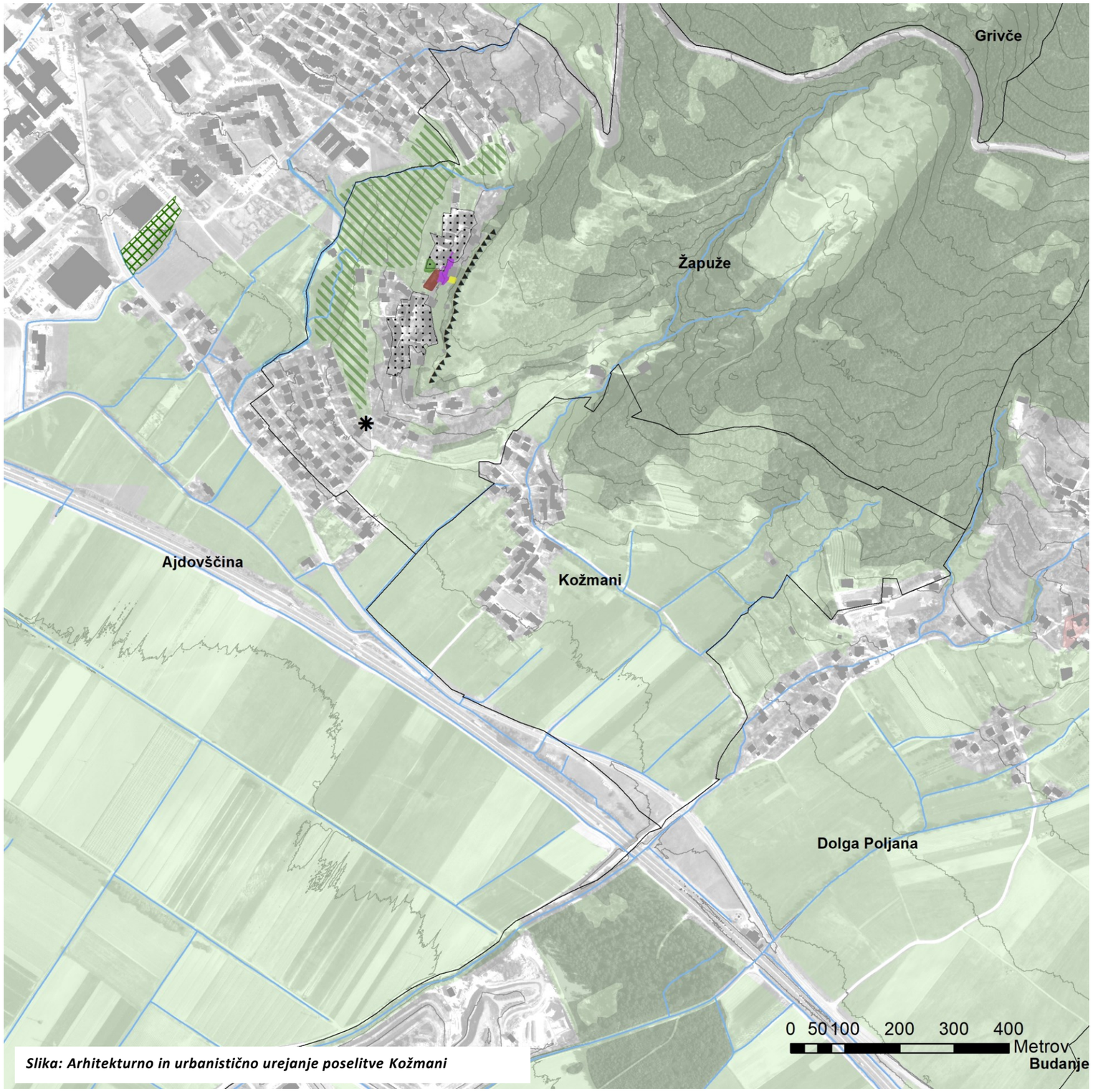
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

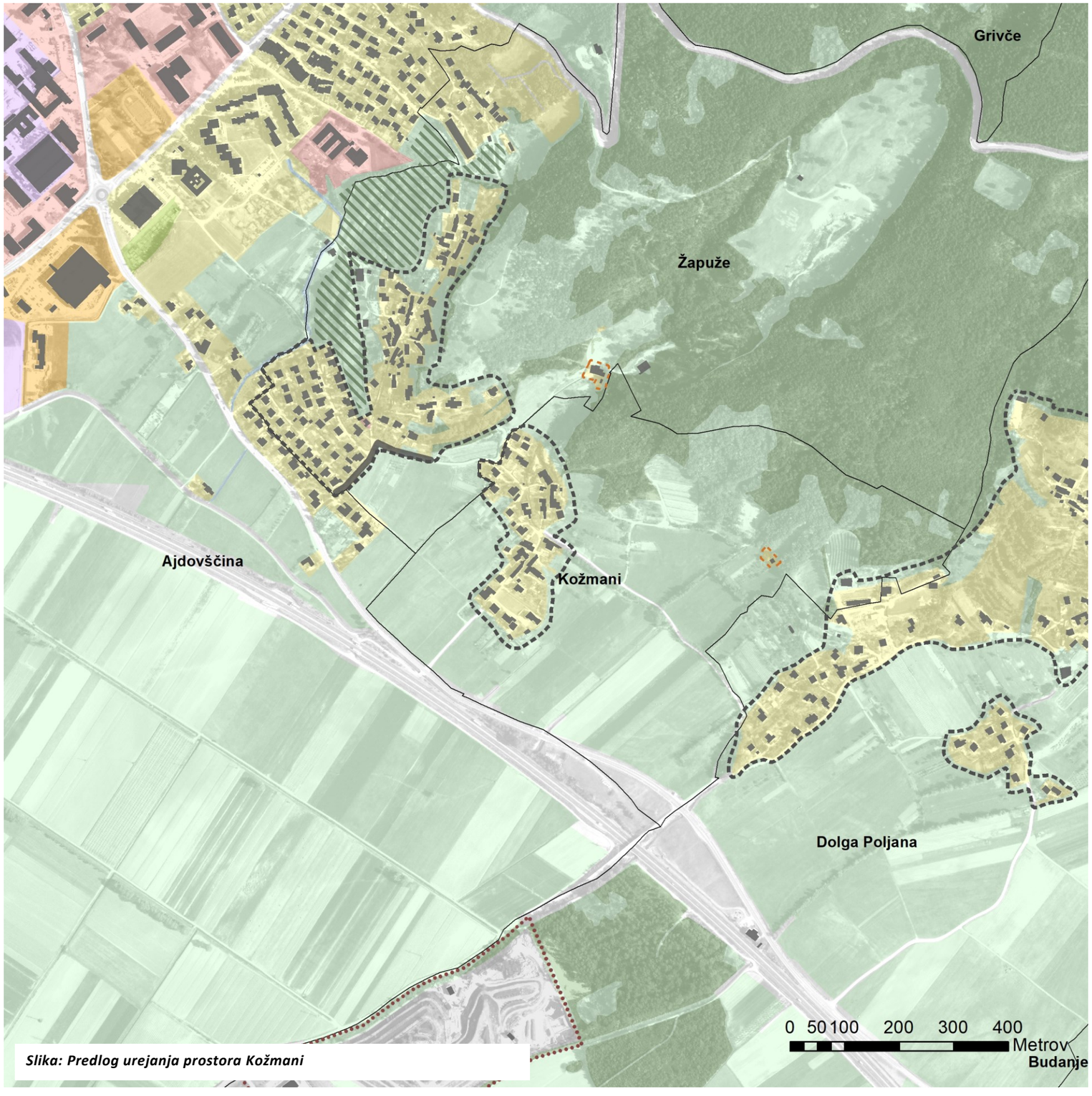


Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Kožmani

Kožmani

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni opredeljenih urejenih javnih zelenih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje.



Slika: Predlog urejanja prostora Kožmani

Kožmani

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna rast števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (22%) ter 9 praznih stanovanj, zato ni potrebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje je strnjeno in ima ruralen značaj. V naselju se odpirajo številni kvalitetni pogledi na dolino in okoliška naselja. Izrazit je gozdni in vaški rob. Pri zasnovi je potrebno upoštevti vidno izpostavljenost naselja z lokalne ceste, zato gradnja višjih gabaritov ni dovoljena. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja. Zaradi bližine Ajdovščine, se naselje Kožmani obravnava v sklopu urbanistične zasnove Ajdovščina.

Usmeritev za določitev DrDUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

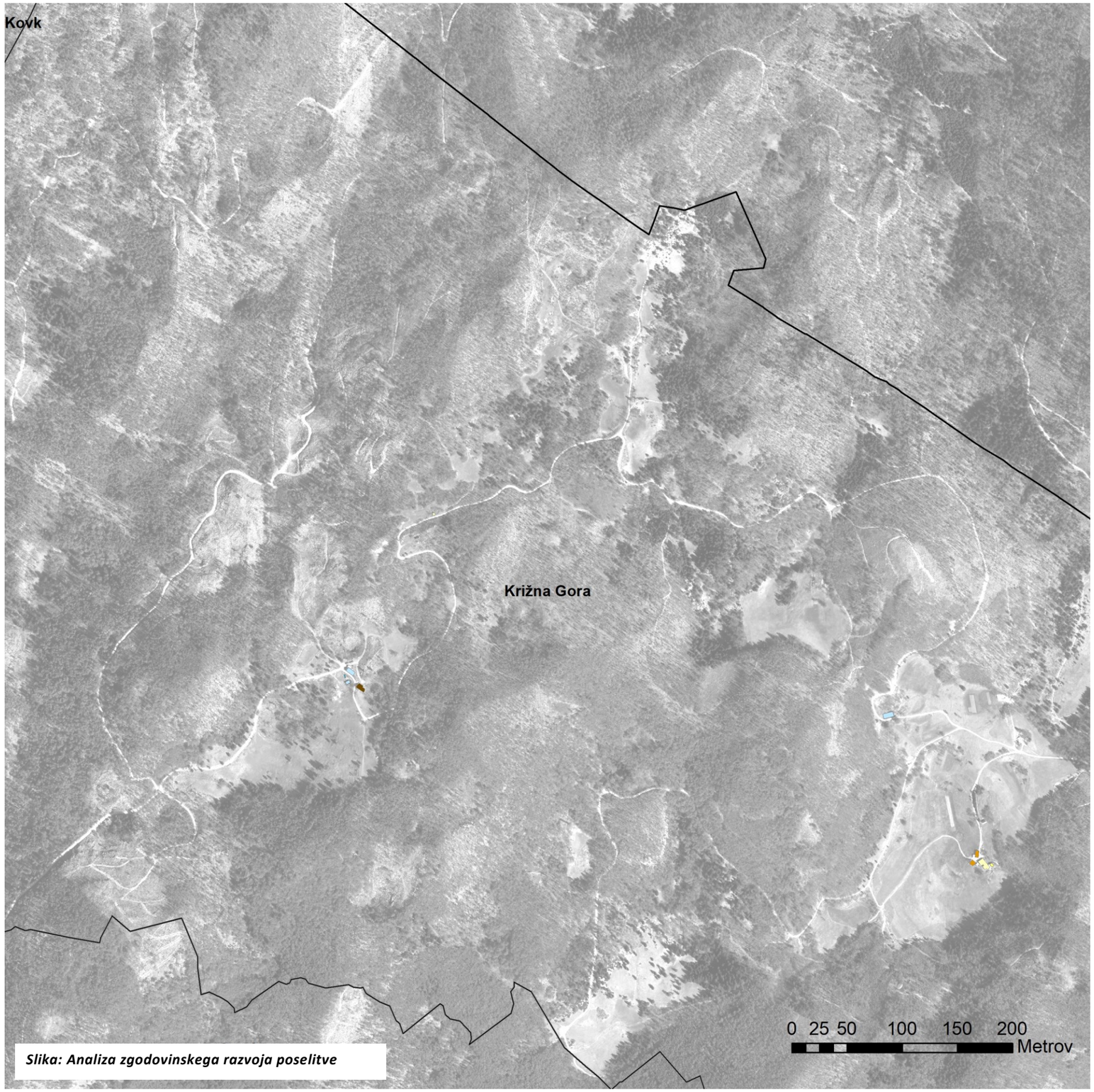
Usmeritve za določitev PP

Naselje ima samo eno območje posamične poselitve, ki se ohranja. Ob tem se preprečuje nadaljnje širjenje posamične poselitve.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Križna Gora

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Odmaknjeno naselje samotnih kmetij na Trnovskem gozdu obkroža cesta med Colom, Kovkom, Zadlogom in Črnim Vrhom. Površje je iz apnenca in dolomita, tu je več brezen, ledenica in največja škavnica na tem območju. Ljudje se ukvarjajo predvsem z gozdarstvom. Vas izumira.

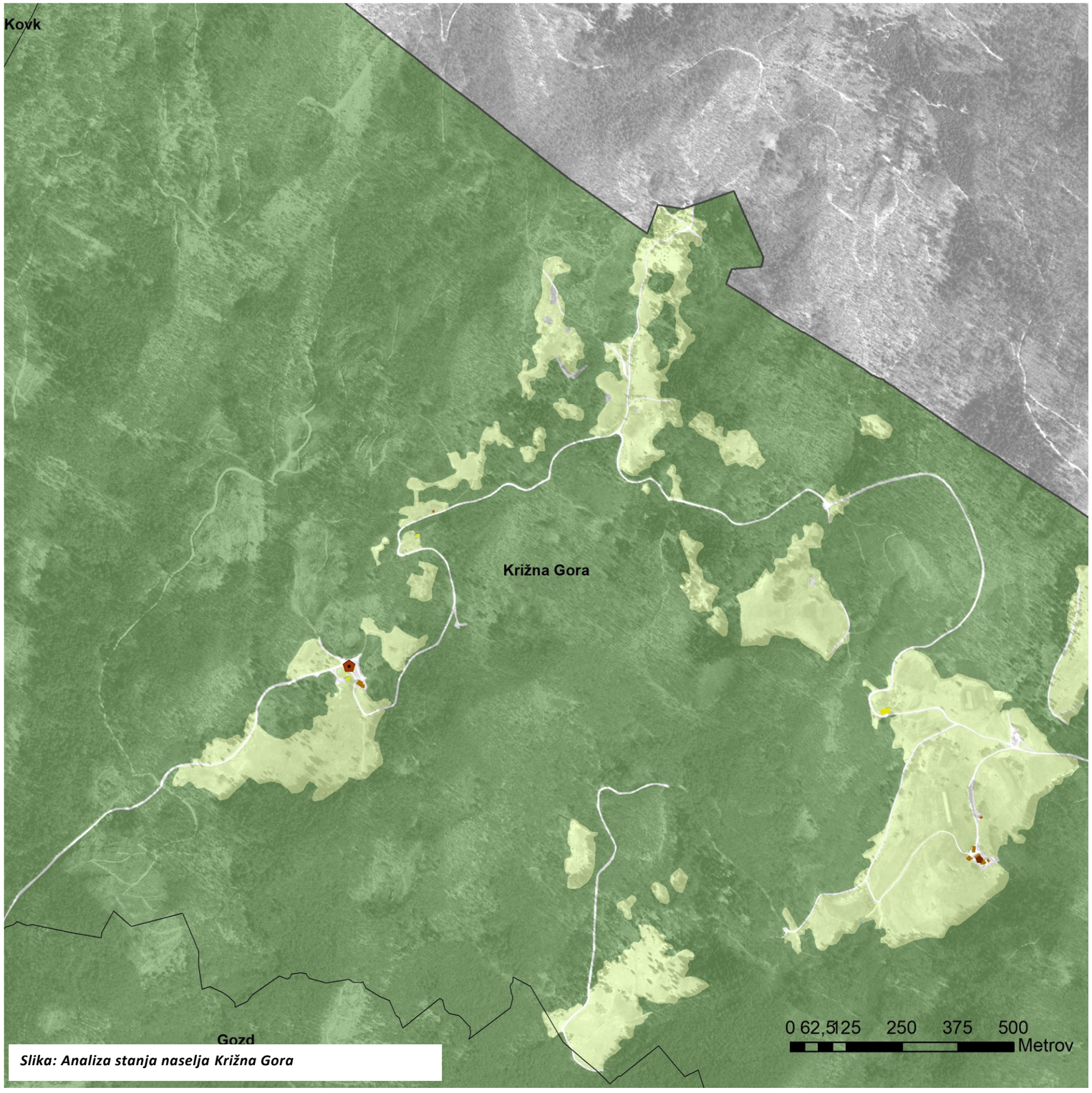
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	818,37
število prebivalcev	5
indeks staranja prebivalstva	147,4
naravni prirast	2
gostota poselitve	1

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Križna Gora

Križna Gora

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

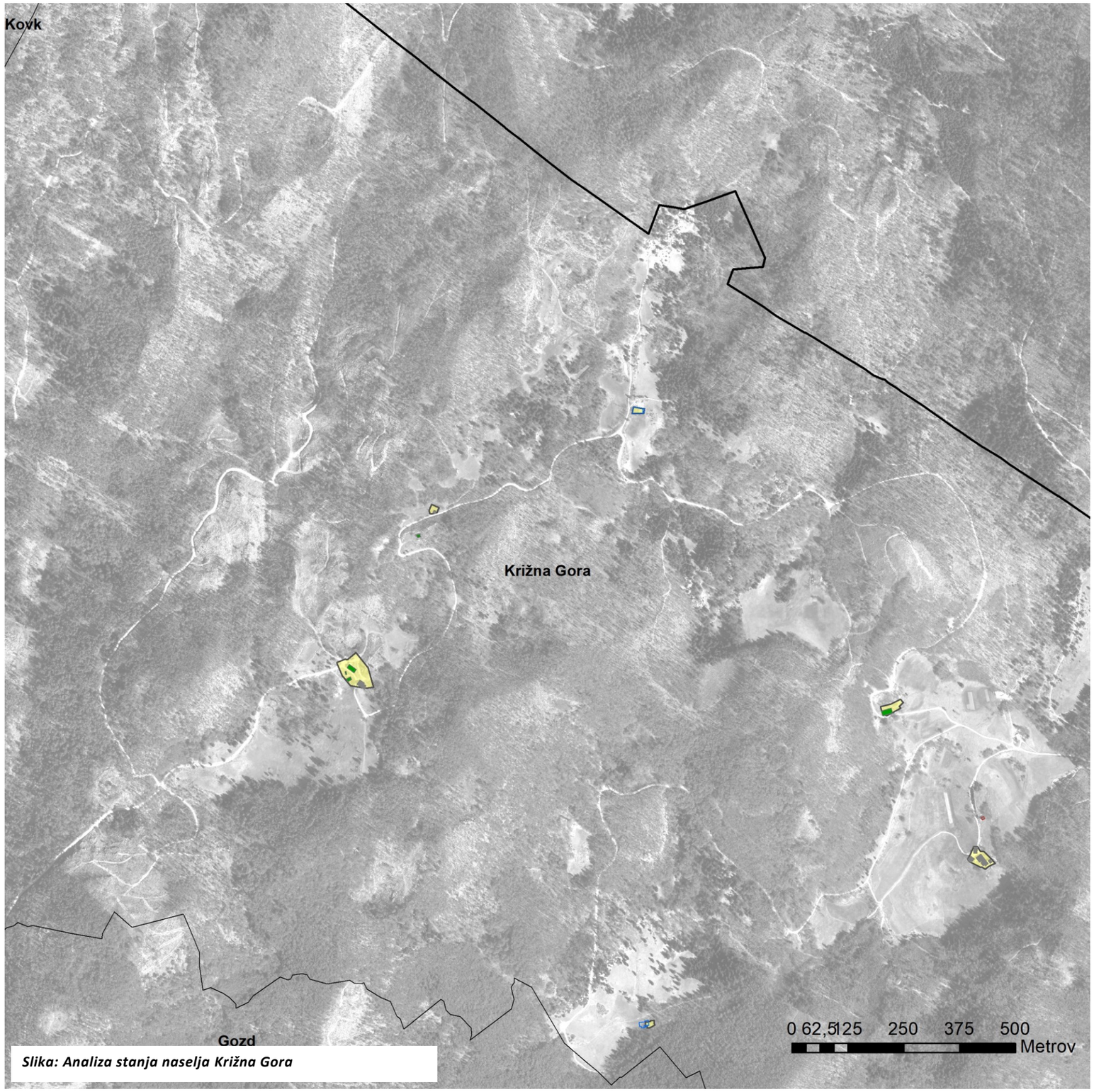
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	112,29
površina gozdnih zemljišč	703,94
površina pozidanih zemljišč	1,60

Analiza stavb	
število stavb	39
število stavb namenjenih bivanju	16
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	23
število stavb izven stavbnega zemljišča	13
povprečna etažnost stavbe	1,54
povprečna velikost stavbe	89,05

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Križna Gora

Križna Gora

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	1,21	0,9	0,31	25,62
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	16
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	9
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,31
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	25,62

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

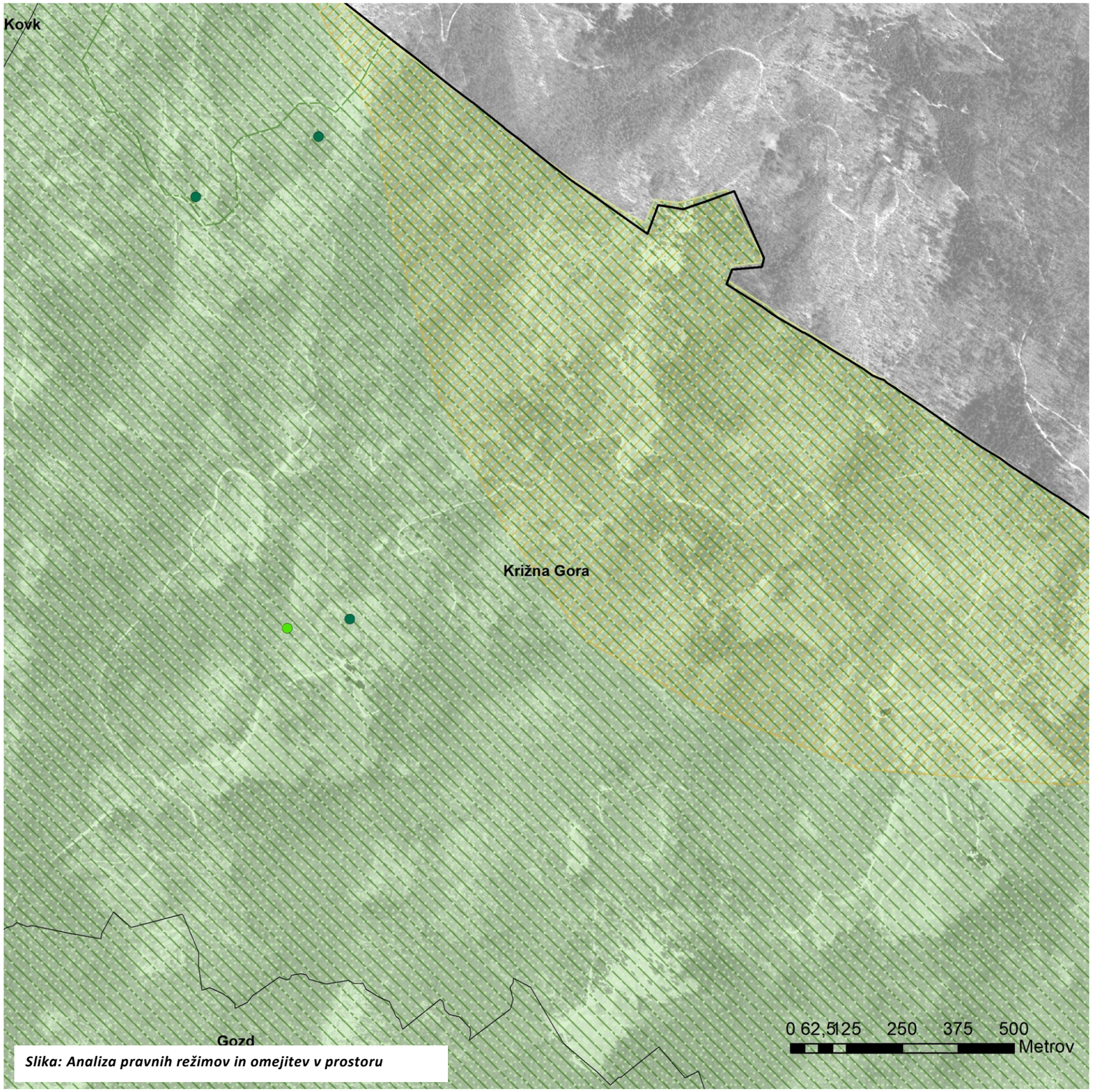
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Križna Gora

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

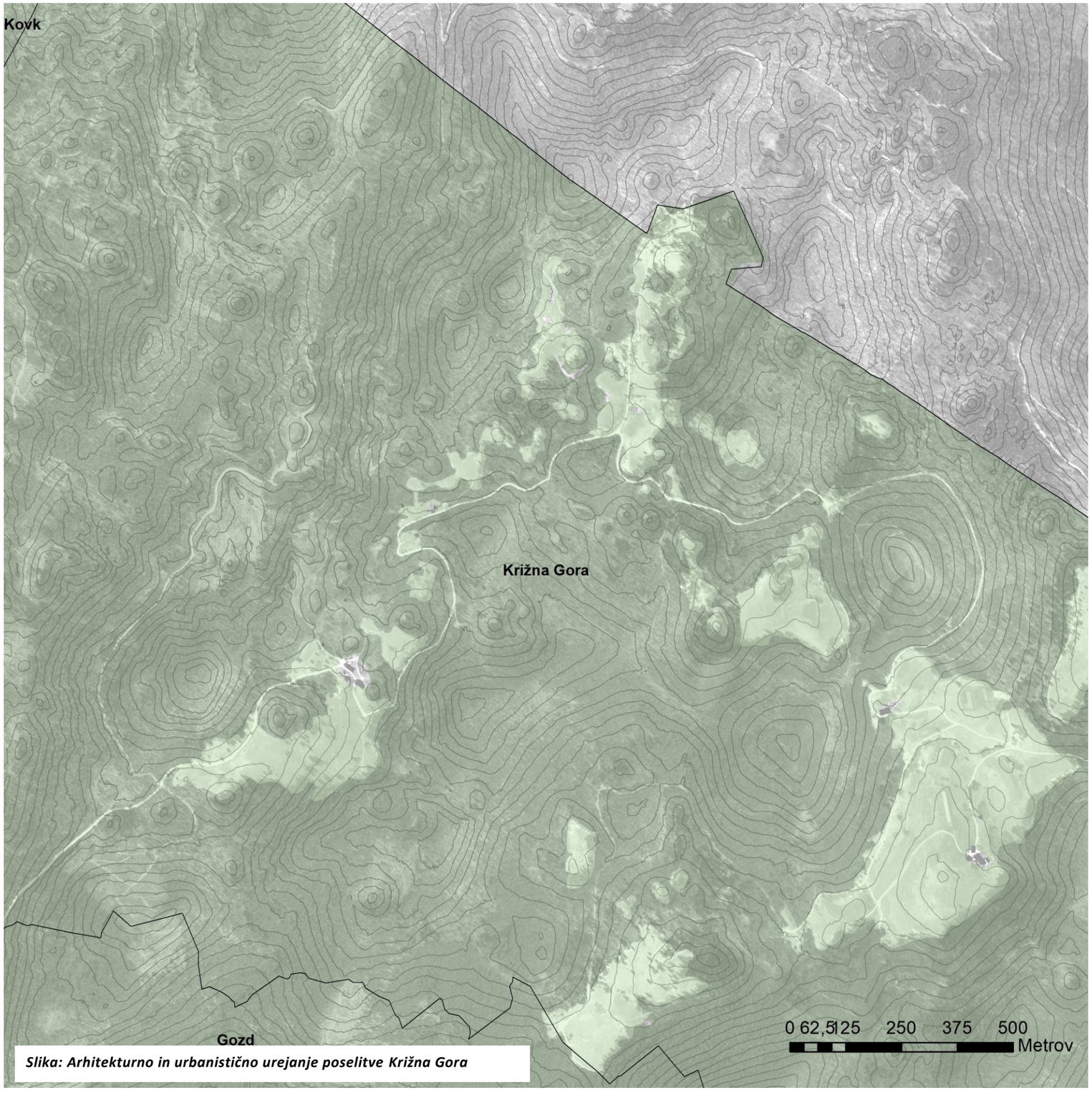
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Križna Gora

Križna Gora

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni prepoznanih urejenih javnih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

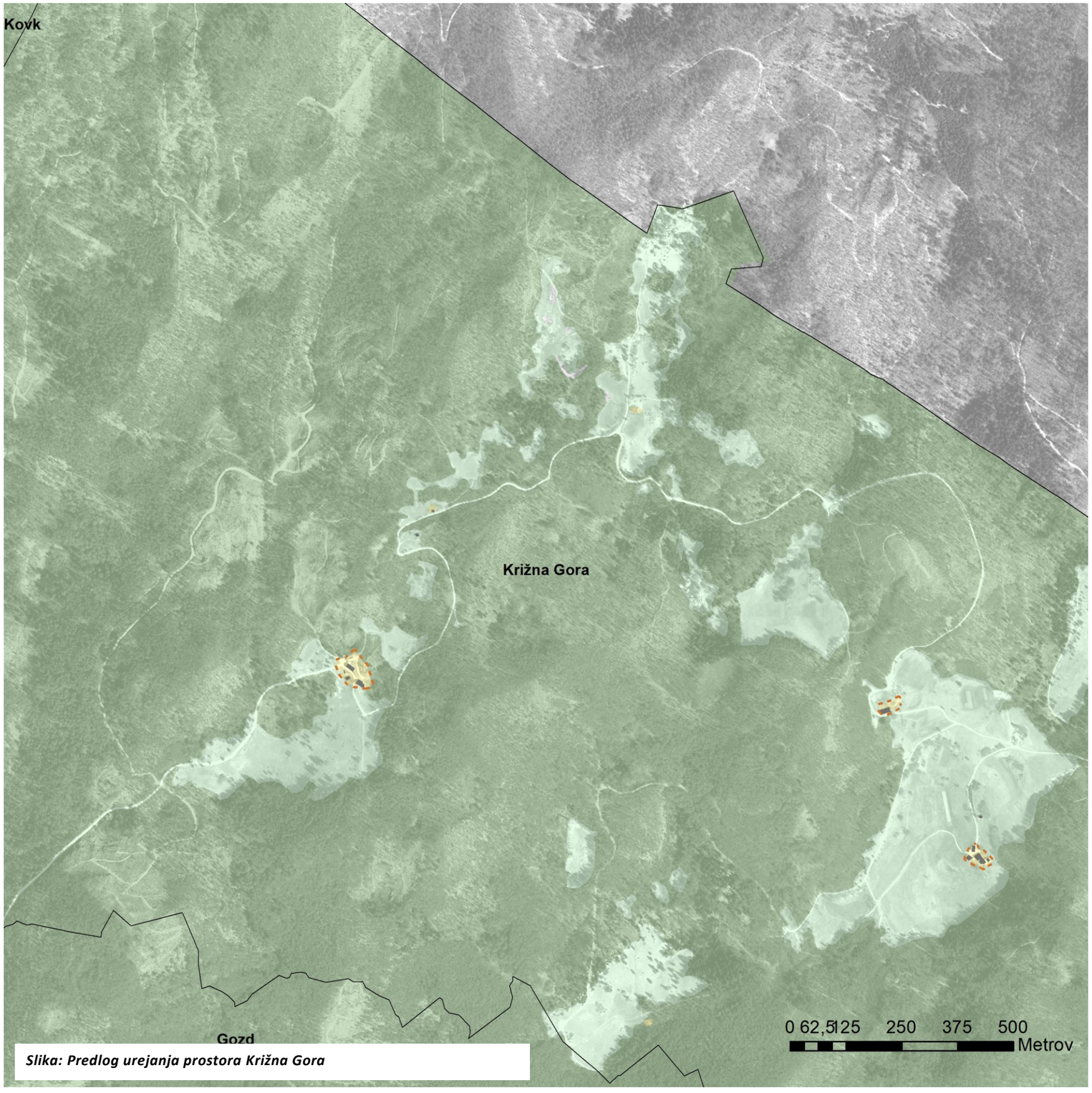
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Križna Gora

Križna Gora

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov je za naselje značilen upad števila prebivalstva. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (26%), zato ni potebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje nima določenega ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Drugih ureditvenih območjih v naselju ni.

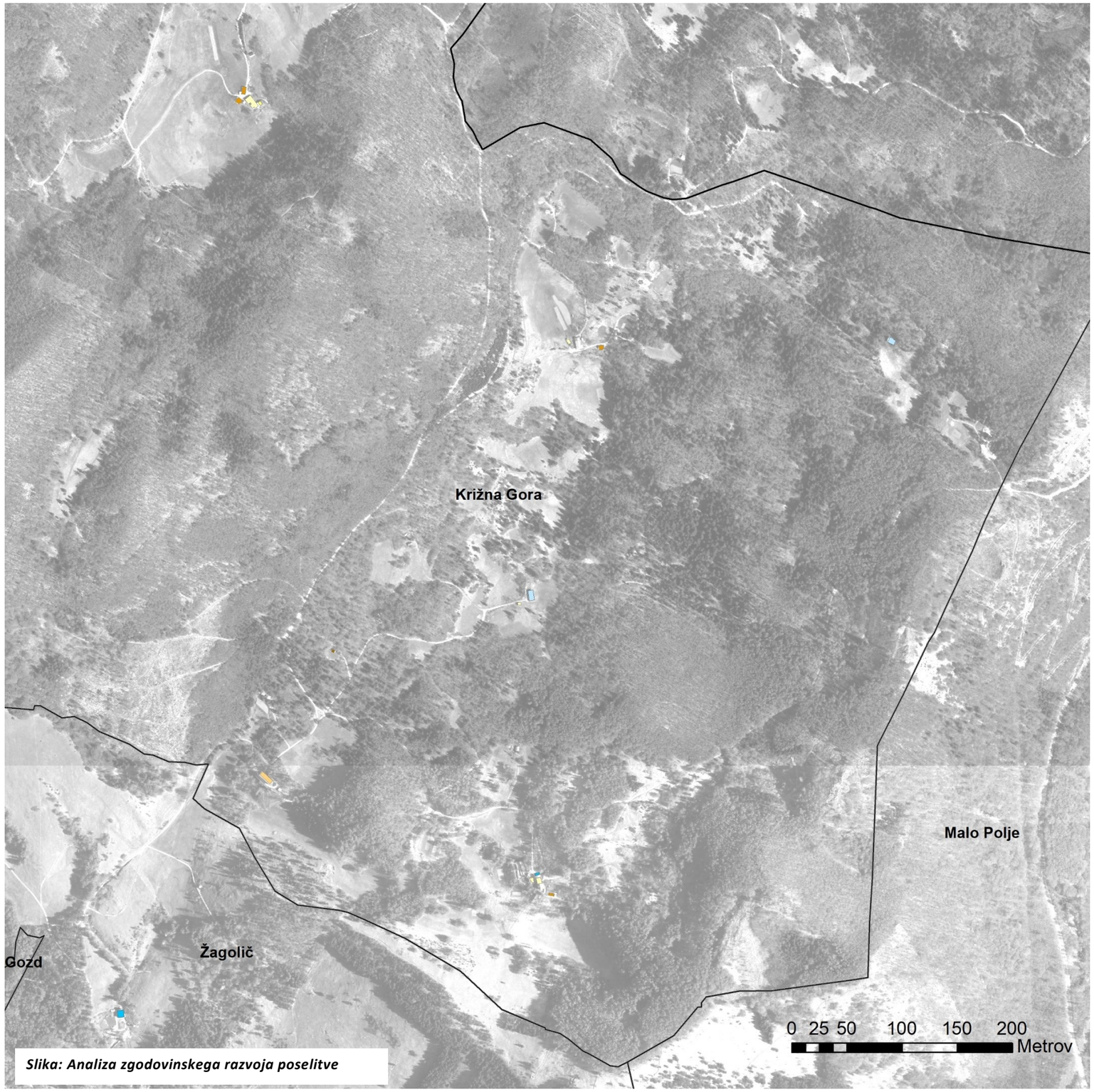
Usmeritve za določitev PP

Glede na tipologijo je Križna gora manjše razloženo naselje posameznih kmetij, s stanovanjskimi in gospodarskimi poslopji. V naselju so izraziti gozdni robovi, ki zamejujejo območja razpršene poselitve. Le te se ohranja v obstoječem obsegu, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje. Kot kvaliteta je prepoznana kulturna krajina s prepletom travnikov, pašnikov, njiv, zaplat mej in mejic, ki poudarja zaselke in celke na gozdnem robu. V prostoru je poudarjena prečna povezava v smeri S-J, kjer je poselitev v kraških dolinicah, obdanih z gozdom, bolj zgoščena. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Na območju posameznih ravninskih delov, kjer je mogoče v prostoru zaznati razvojne težnje naj se predvidi tudi možnnst zgoščevanja poselitve oz. formiranje posameznih zaselkov ali ureditvenih območij. Naselje nima nobenih funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbnih površin v naselju ne umešča. Med krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki so pomembna na nacionalni ravni (SPRS 2050) je tudi območje Gore, kamor sodi med drugimi naselje Križna gora. Območje Gore prispeva k prepoznavnosti kulturne krajine, zato ga je potrebno ohraniti.Pri izdelavi poselitvenih vzorcev naj se skladno s strategijo, spodobuja ekološko naravnan turizem, ekološki način kmetovanja, zagotavljanje osnovno gospodarsko in značilno družbeno infrastrukturo.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Križna Gora 2

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Odmaknjeno naselje samotnih kmetij na Trnovskem gozdu obkroža cesta med Colom, Kovkom, Zadlogom in Črnim Vrhom. Površje je iz apnenca in dolomita, tu je več brezen, ledenica in največja škavnica na tem območju. Ljudje se ukvarjajo predvsem z gozdarstvom. Vas izumira.

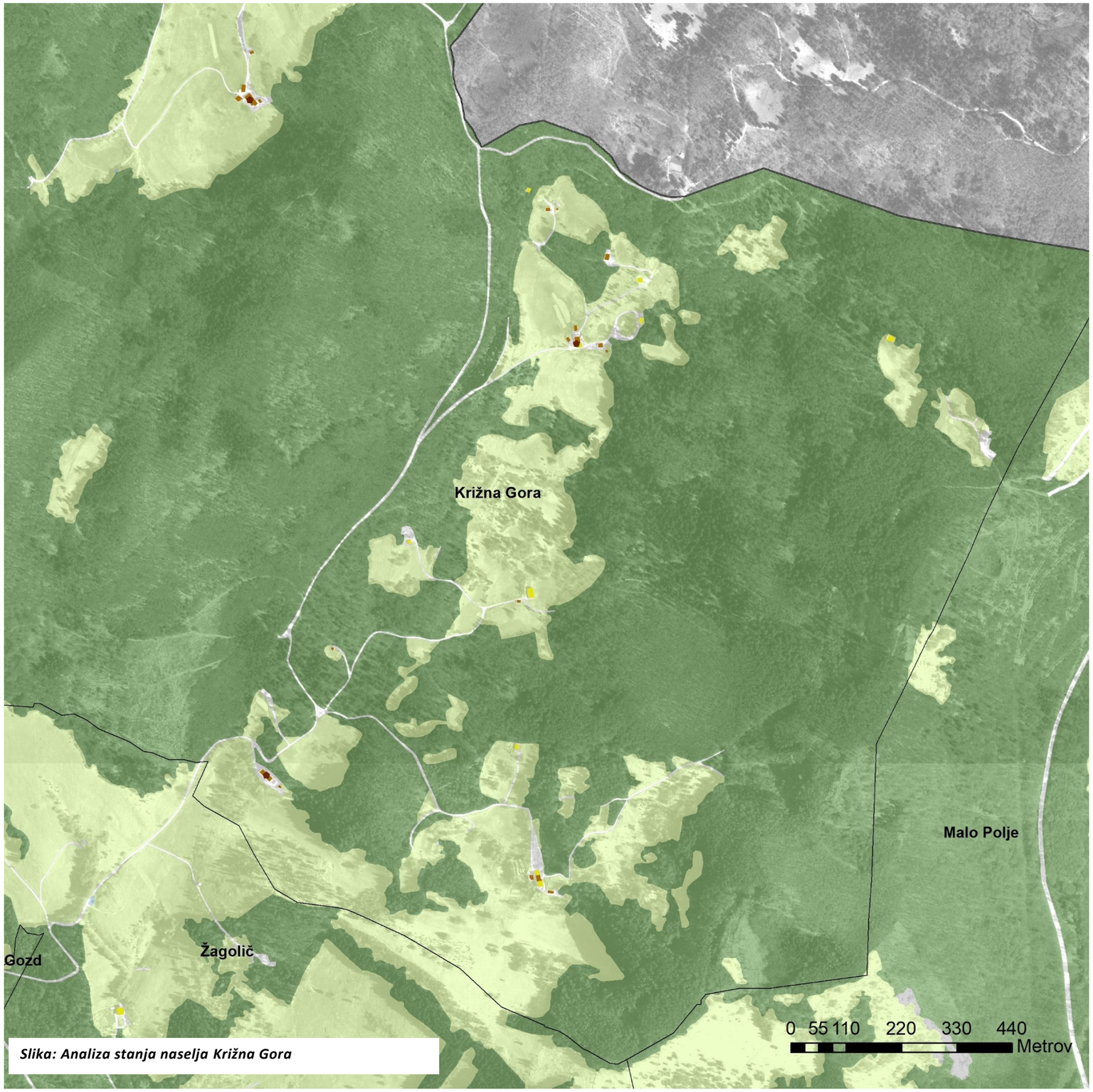
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	818,37
število prebivalcev	5
indeks staranja prebivalstva	147,4
naravni prirast	2
gostota poselitve	1

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Križna Gora

Križna Gora 2

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

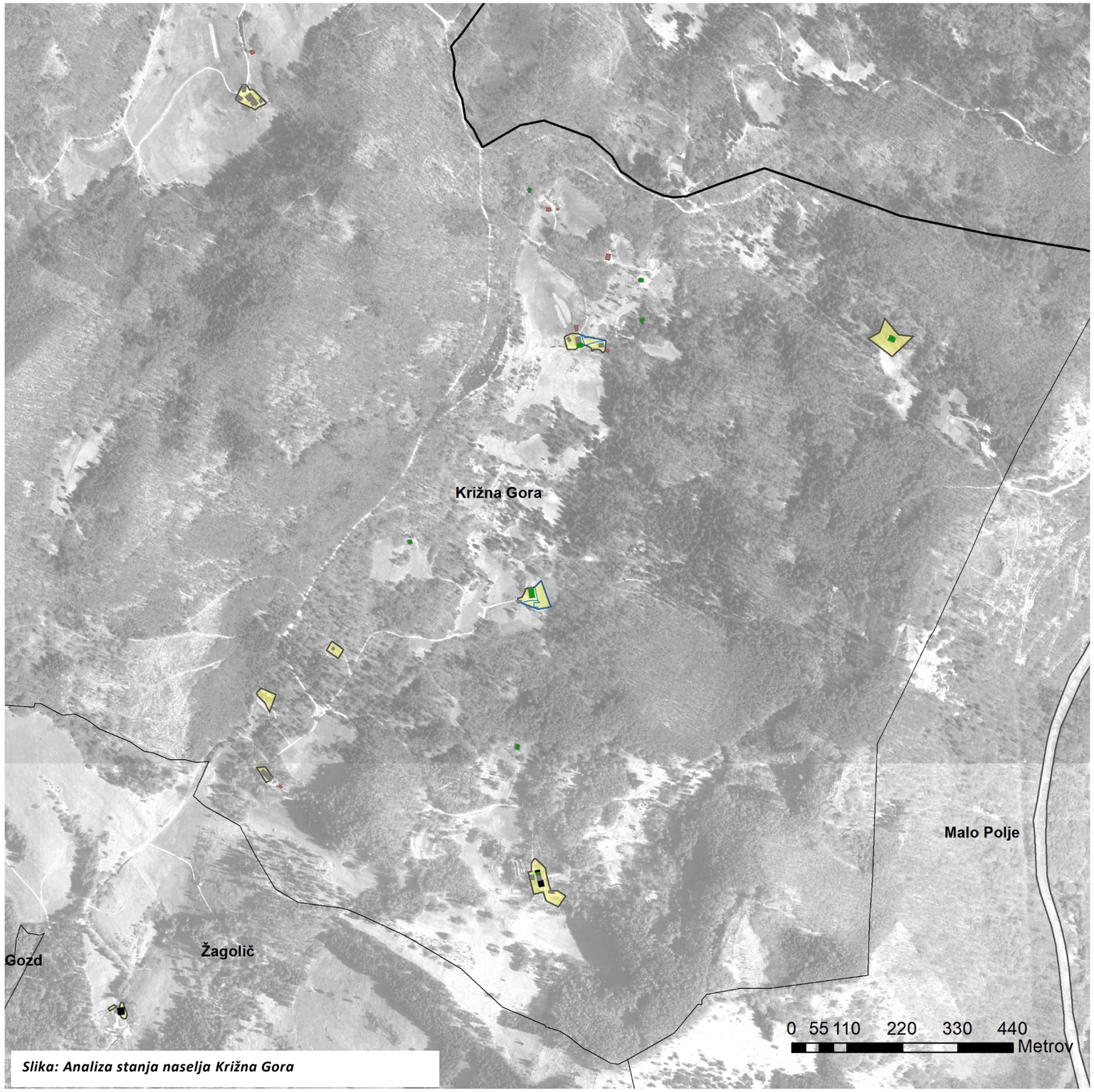
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	112,29
površina gozdnih zemljišč	703,94
površina pozidanih zemljišč	1,60

Analiza stavb	
število stavb	39
število stavb namenjenih bivanju	16
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	23
število stavb izven stavbnega zemljišča	13
povprečna etažnost stavbe	1,54
povprečna velikost stavbe	89,05

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Križna Gora

Križna Gora 2

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	1,21	0,9	0,31	25,62
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	16
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	9
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,31
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	25,62

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

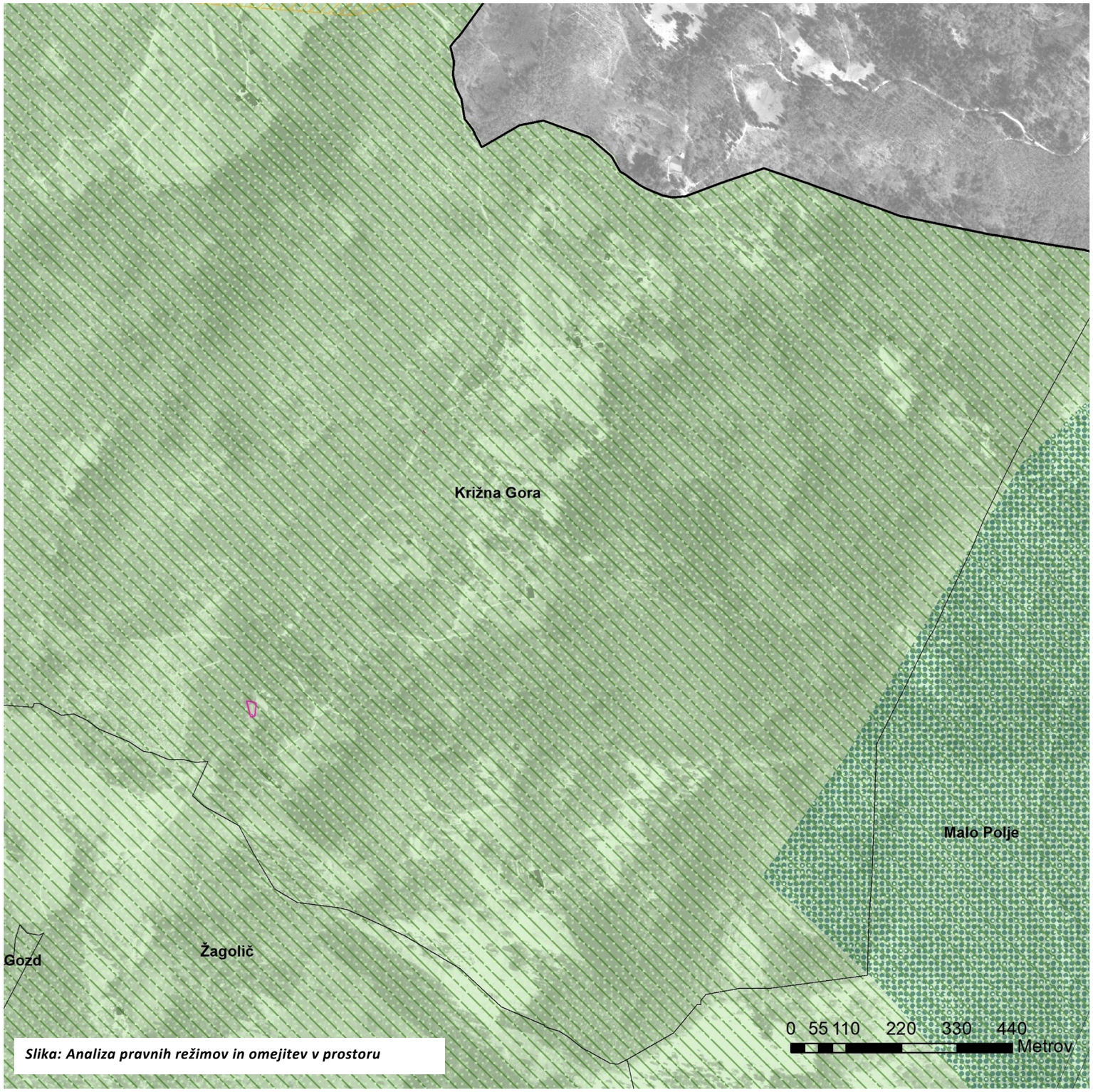
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Križna Gora 2

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

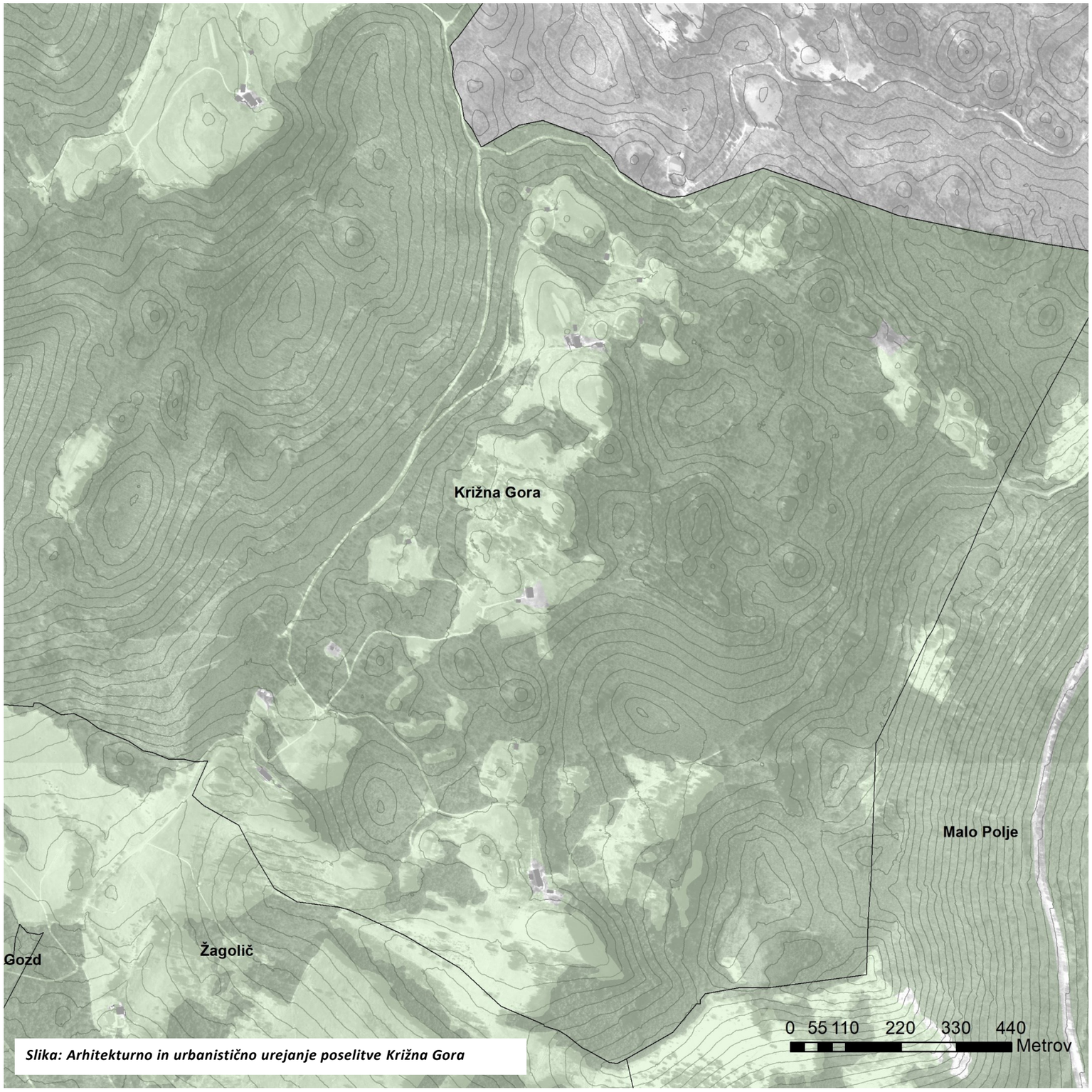
Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Križna Gora 2

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni prepoznanih urejenih javnih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Križna Gora

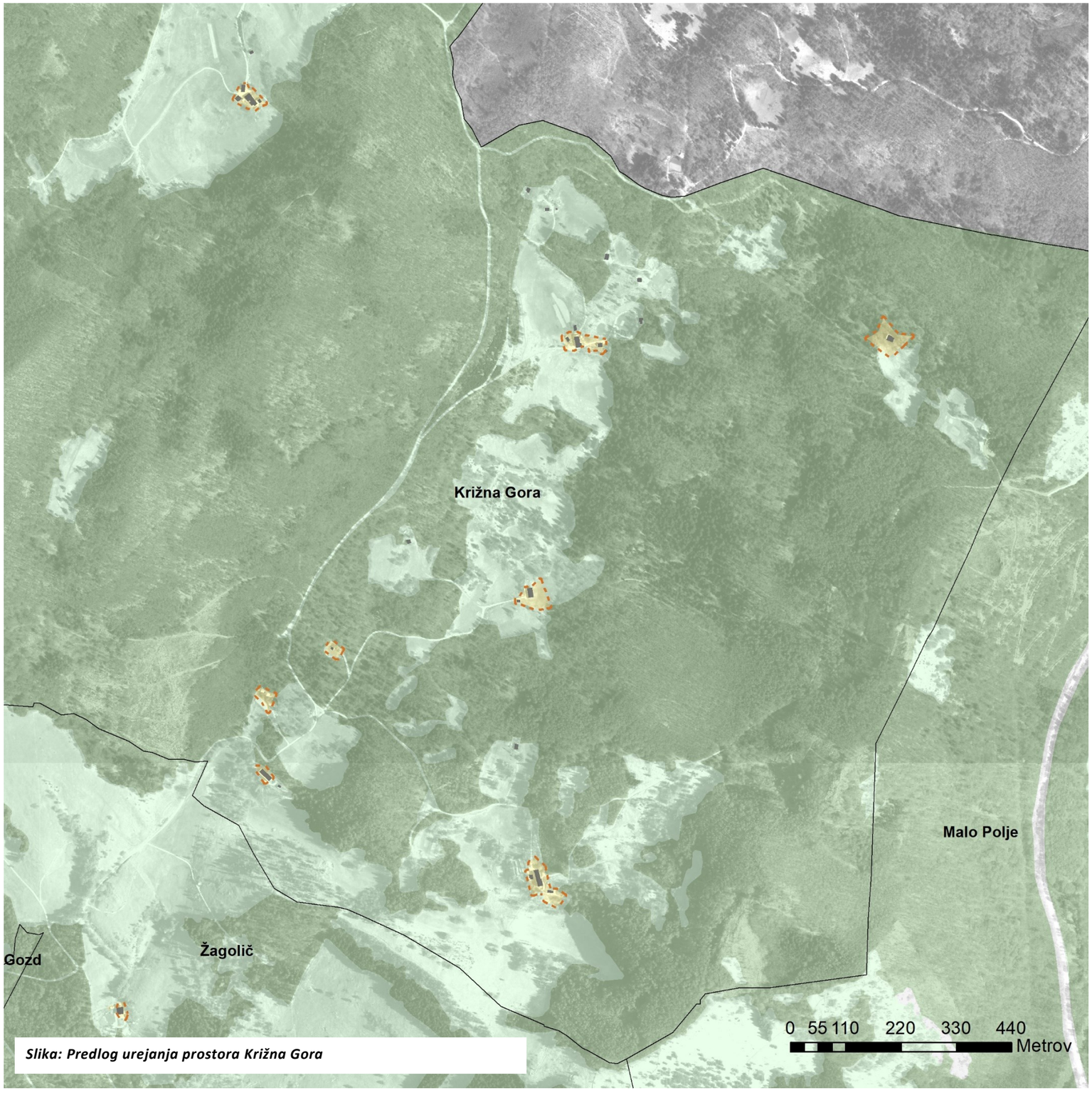
pozitivne dominante v prostoru
vedute

Poselitveni robovi
gozdni rob
grajena bariera
poselitveni rob
reliefni rob
vodni rob
izvorno vaško jedro
ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)
ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP - parki
ZV - vrtičkarske površine
ZD - druge urejene zelene površine
ZK - pokopališča
stavbe

Tipologija javnih odprtih površin
Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
Javna igrišča za otroke in mladosntike
Pokopališče
Zelene površine ob spomenikih
Javne površine ob stavbah s programom
Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
Parkirišče
Trg v območju vaških jeder
Vstopni trg
Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora
vodna infrastruktura
gozdna zemljišča
kmetijska zemljišča
celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Križna Gora

Križna Gora 2

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov je za naselje značilen upad števila prebivalstva. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (26%), zato ni potebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje nima določenega ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Drugih ureditvenih območjih v naselju ni.

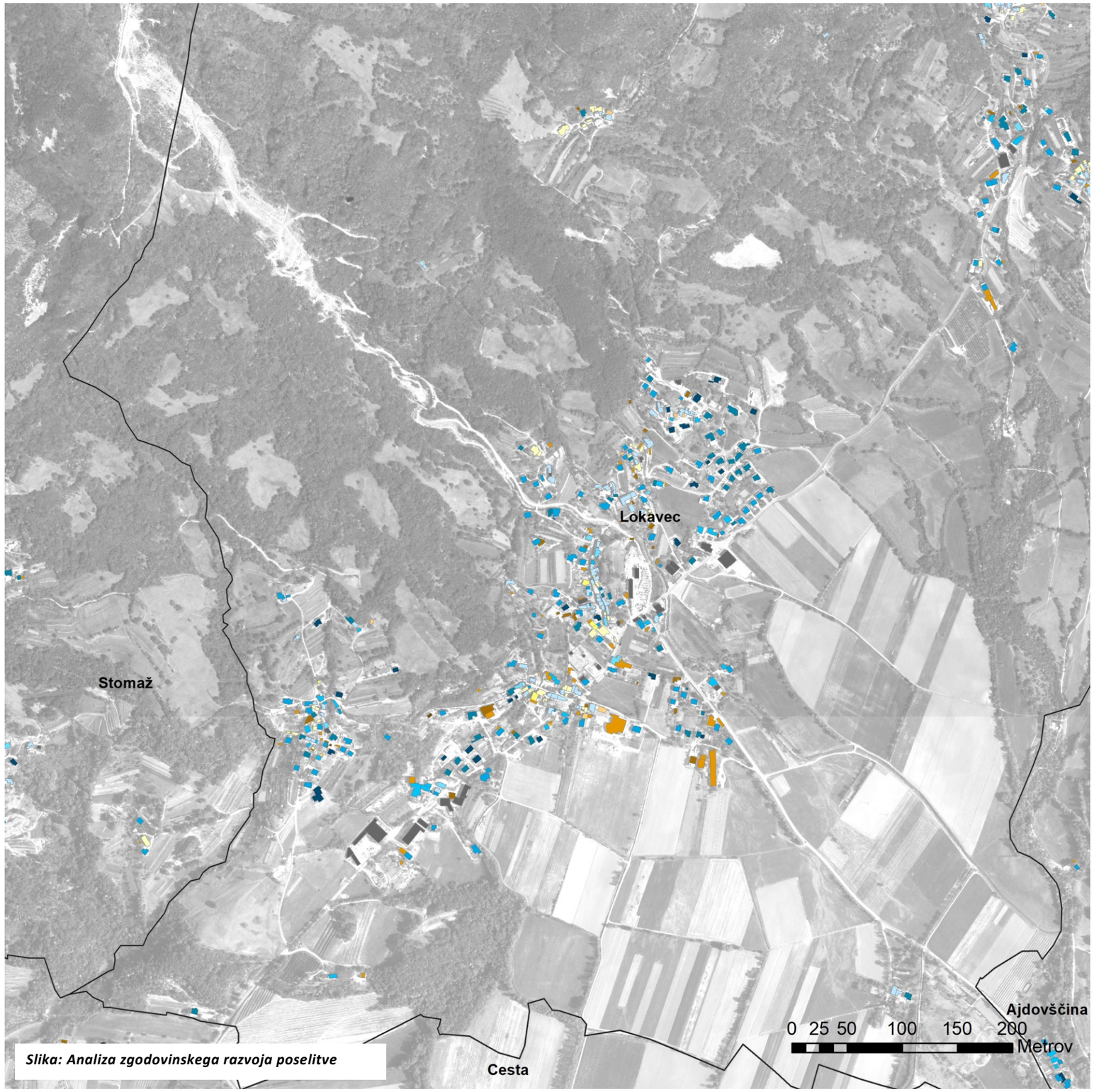
Usmeritve za določitev PP

Glede na tipologijo je Križna gora manjše razloženo naselje posameznih kmetij, s stanovanjskimi in gospodarskimi poslopji. V naselju so izraziti gozdni robovi, ki zamejujejo območja razpršene poselitve. Le te se ohranja v obstoječem obsegu, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje. Kot kvaliteta je prepoznana kulturna krajina s prepletom travnikov, pašnikov, njiv, zaplat mej in mejic, ki poudarja zaselke in celke na gozdnem robu. V prostoru je poudarjena prečna povezava v smeri S-J, kjer je poselitev v kraških dolinicah, obdanih z gozdom, bolj zgoščena. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Na območju posameznih ravninskih delov, kjer je mogoče v prostoru zaznati razvojne težnje naj se predvidi tudi možnnst zgoščevanja poselitve oz. formiranje posameznih zaselkov ali ureditvenih območij. Naselje nima nobenih funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbnih površin v naselju ne umešča. Med krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki so pomembna na nacionalni ravni (SPRS 2050) je tudi območje Gore, kamor sodi med drugimi naselje Križna gora. Območje Gore prispeva k prepoznavnosti kulturne krajine, zato ga je potrebno ohraniti.Pri izdelavi poselitvenih vzorcev naj se skladno s strategijo, spodobuja ekološko naravnan turizem, ekološki način kmetovanja, zagotavljanje osnovno gospodarsko in značilno družbeno infrastrukturo.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Lokavec

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje v Vipavski dolini sestavljajo gručasti zaselki Loretovše, Lahovše, Bitovi, Brith, Mizinska vas, že na pobočju pod Čavnom (1185 m) so Kompari, Kuši, Paljki in Kovači, pod Goro pa Brod, Čohi, Gorenje in Slokarji. Leži na križišču cest iz Ajdovščine in ceste priti Predmeji. Polja so med potoki Jovšček, Grajšček in Lokavšček, ki so v preteklosti poganjali številne žage, danes pa obratujeta le dve. Gručasti zaselki srednjeveškega značaja, skupaj z novejšo pozidavo, nakazujejo na razpostavljeno poselitev. V zaselku Brith stoji stara župnijska cerkev sv. Marije Vnebovzetne. V bližini je nastala nova župnijska cerkev sv. Lovrenca, ki jo je zasnoval arhitekt Maks Fabiani. Visoko v pobočju Čavna pa je še cerkev sv. Urbana. Ob cerkvi sv. Lovrenca so najdbe zidov, ki nakazujejo na rimskodobno naselbino. Nad Lokavcem se je pred leti sprožil plaz Slano blato, ki ga je mogoče opaziti še od daleč. Omejitev v prostrou predstavlja vplivno območje plazu nad vasjo - Slano blato.

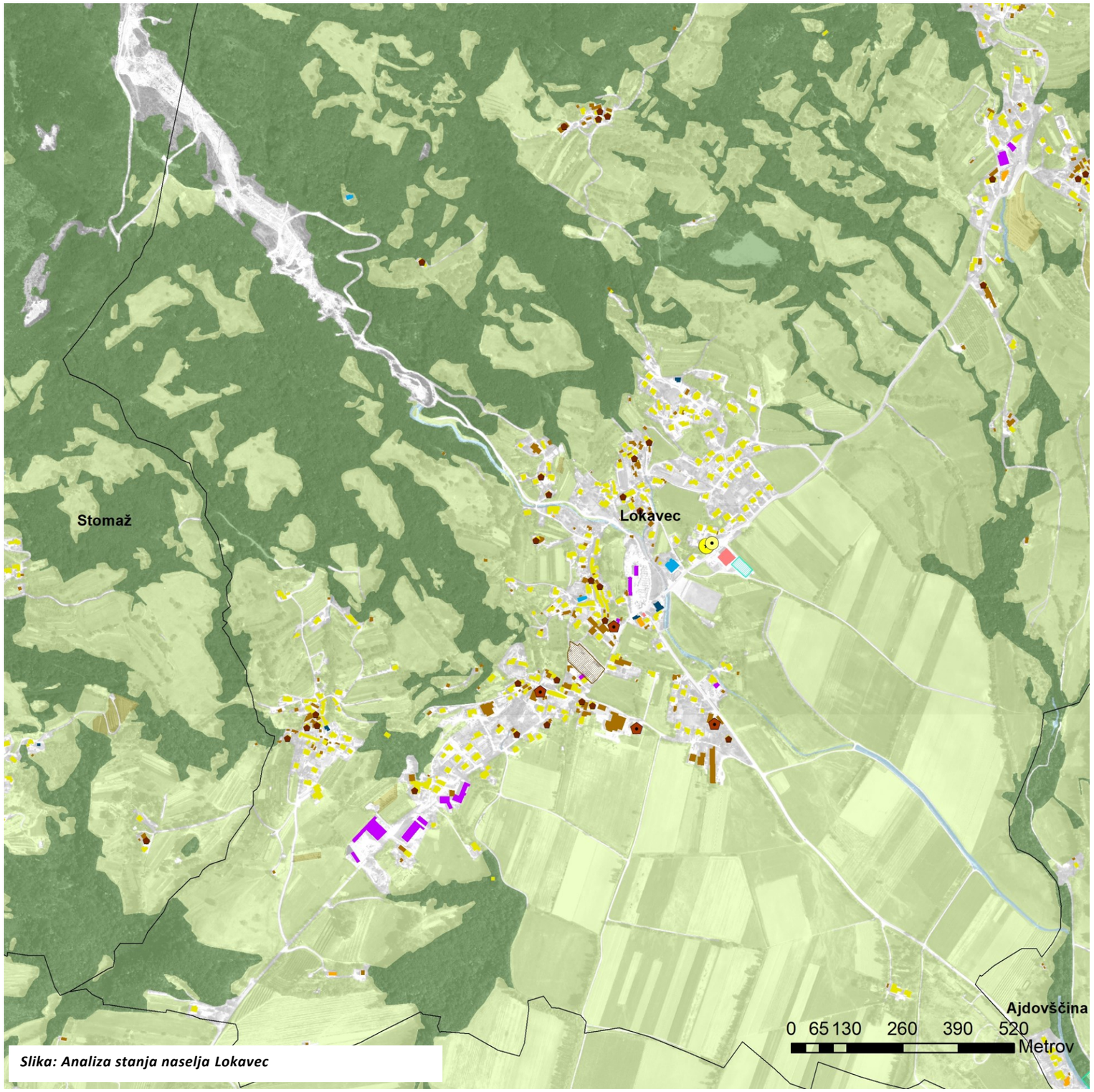
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	1374,46
število prebivalcev	1208
indeks staranja prebivalstva	
naravni prirast	0
gostota poselitve	88

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Lokavec

Lokavec

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	463,41
površina gozdnih zemljišč	786,04
površina pozidanih zemljišč	87,62

Analiza stavb	
število stavb	723
število stavb namenjenih bivanju	468
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	253
število stavb izven stavbnega zemljišča	35
povprečna etažnost stavbe	1,84
povprečna velikost stavbe	127,64



Slika: Analiza stanja naselja Lokavec

Lokavec

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	58,93	40,47	18,46	31,33
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,57	0,57		0
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone	0,71	0,71		0
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,43	0,43		0
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	468
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	111
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	18,46
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	30,44

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

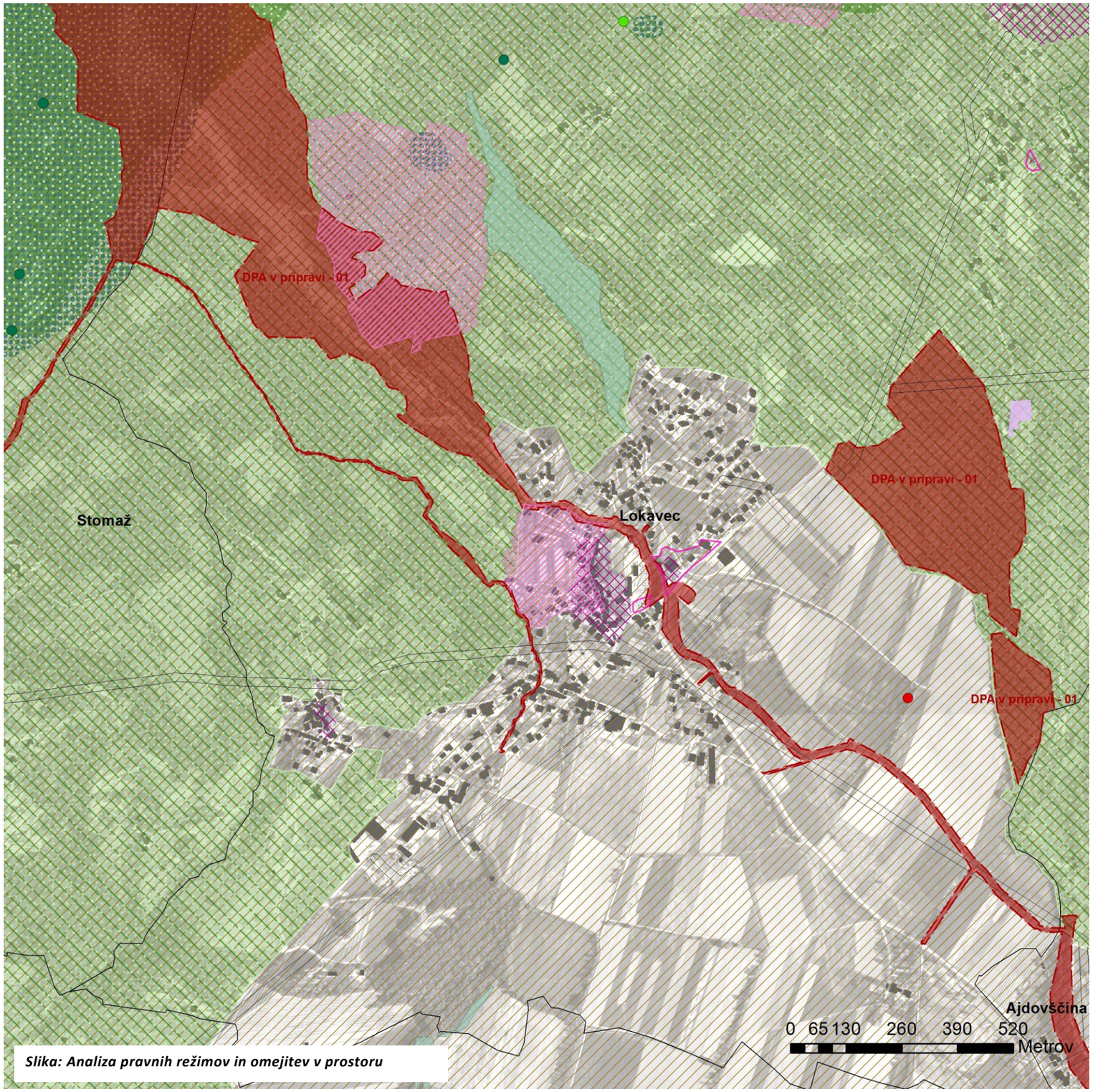
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Lokavec

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

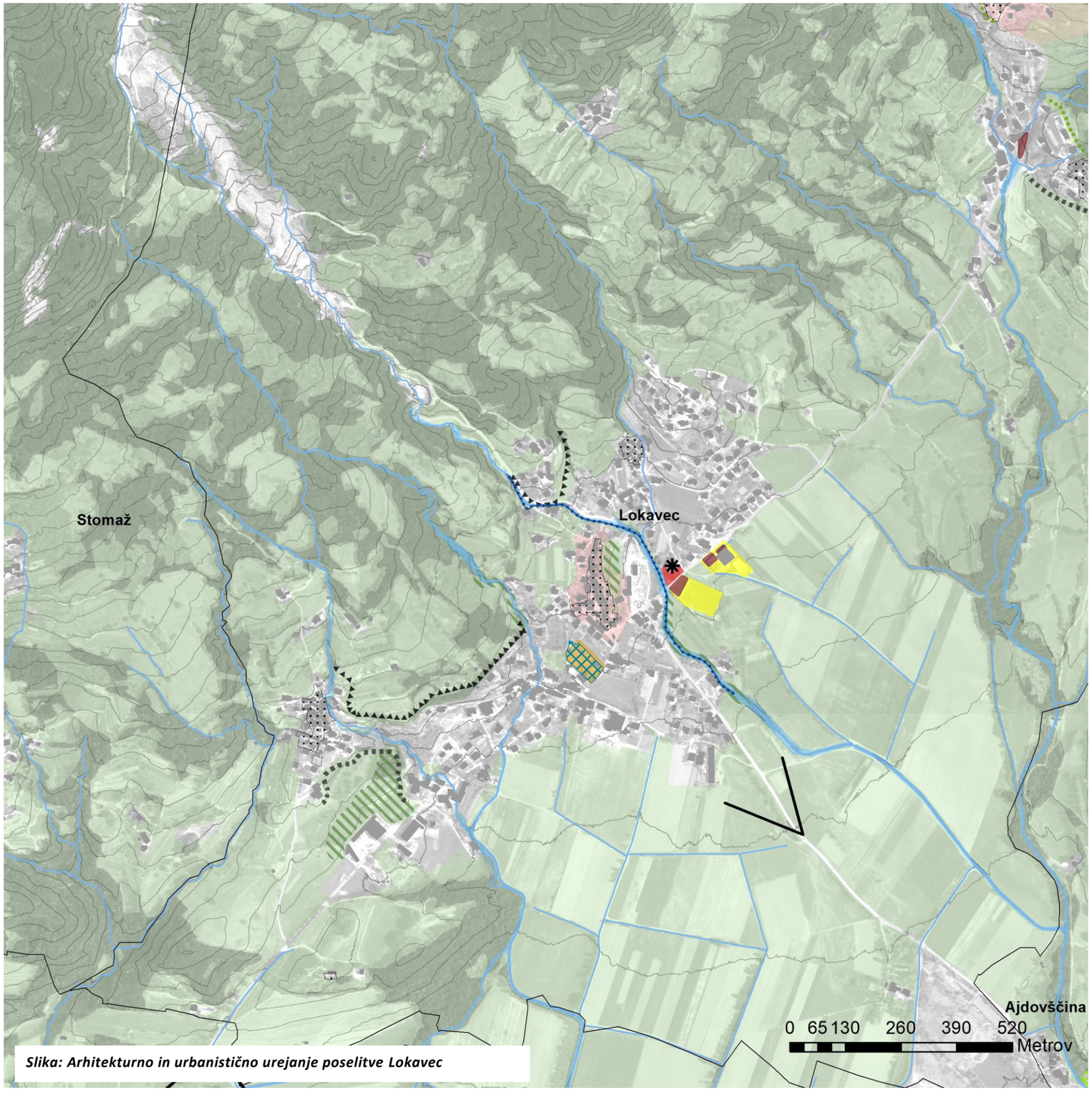
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Lokavec

Lokavec

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Naselje Lokavec je iz več zaselkov. V središču naselja je pokopališče. Dominanto predstavlja cerkev sv. Lovrenca. Športno rekreacijski park z nogometnim igrišče, otroškim igriščem ter športnim igričem je lociran pod cesto v bližini središča naselja. Na cesti Ajdovščina – Lokavec se odpira vedutni pogled na naselje. Prepoznanih je več reliefnih robov. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin ter ustrezno evidentiranja v namenski rabi prostora. Poleg obstoječih urejenih zelenih površin se za rekreacijo in sprostitev izrablja zaledno krajino.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

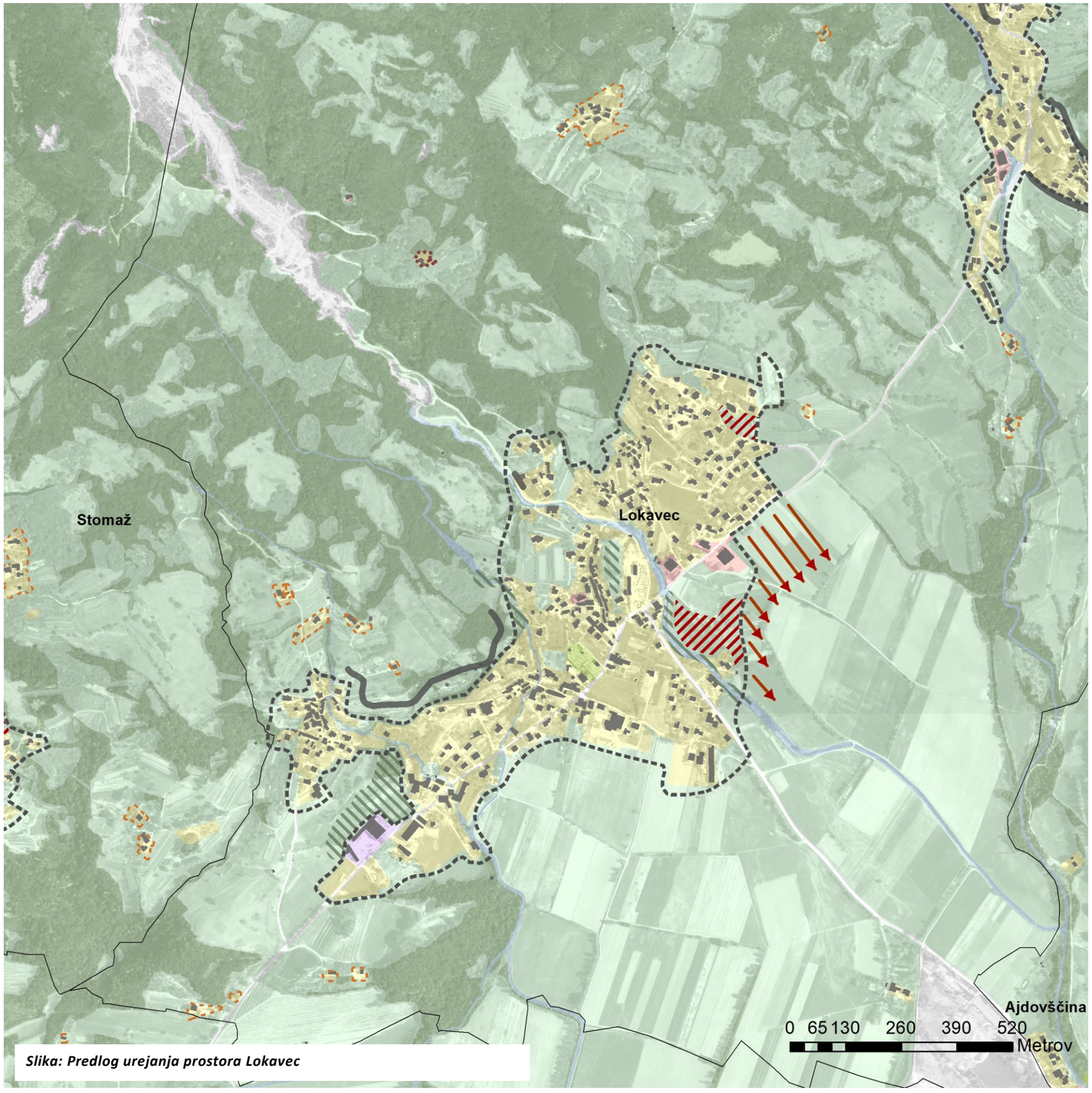
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Lokavec

Lokavec

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja, kar pomeni. Prevladujejo bivanjska, kmetijska in industrijska funkcija. V naselju je podružnična osnovna šola z igriščem, ki je locirana v območju poselitve na pobočju. Naselje ima 30% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 111 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih naselje skladno s svojim rangom nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato se določi nove prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V naselju Lokavec je prepoznanih več starih vaških jeder strnjeno pozidanih vrstnih in verižnih enostanovanjskih stavb z ohranjenimi tradicionalnimi elementi oblikovanja. V vaških jedrih je potrebno ohranjati strukturo in tip poselitve. Za preprečevanje stika območja starega vaškega jedra z območji novejše stanovanjske pozidave, ki ne sledi tradiciji se vzpostavi krajinsko cezuro. Prostroski razvoj naselja se usmerja v zgoščevanje gradnje znotraj ureditvnega območja in s tem preprečuje razlivanje naselja. Priporočeno je zaokroževanje obstoječega grajenega tkiva do kvalitetnega gozdnega roba. Konfliktno območje v naselju predstavlja območje turistične dejavnosti v industrijski coni. Območje industrijske dejavnosti na južnem robu naselja predstavlja negativen vstop v naselje. Izrazit je reliefni rob na vzhodu proti kmetijskim in gozdnim površinam. Ohranja se vedute na cerkvene zvonike. V naselju se ne vzpostavlja novih prostorskih dominant. Kot konfliktno območje je prepoznana dvorana. Pozitiven vstop v naselje je prepoznan v smeri Ajdovščina – Lokavec. Poselitev se zgoščuje na območju že obstoječih nezazidanih stavbnih zemljišč. Širitev območja je predvidena na zahodom robu ob dvorani proti kmetijskim zemljiščem. Kot naravni rob se ohranja vodotok. Krepi se oskrbne funkcije. Omogoča se širitev šolskega kareja.

Usmeritev za določitev DrUO

V naselju sta prepoznani dve drugi ureditveni območji in sicer območje lovske koče na severu naselja, ter cekrev sv. Urbana na zahodu. Širitev dejavnosti glede na potrebe ni načrtovana.

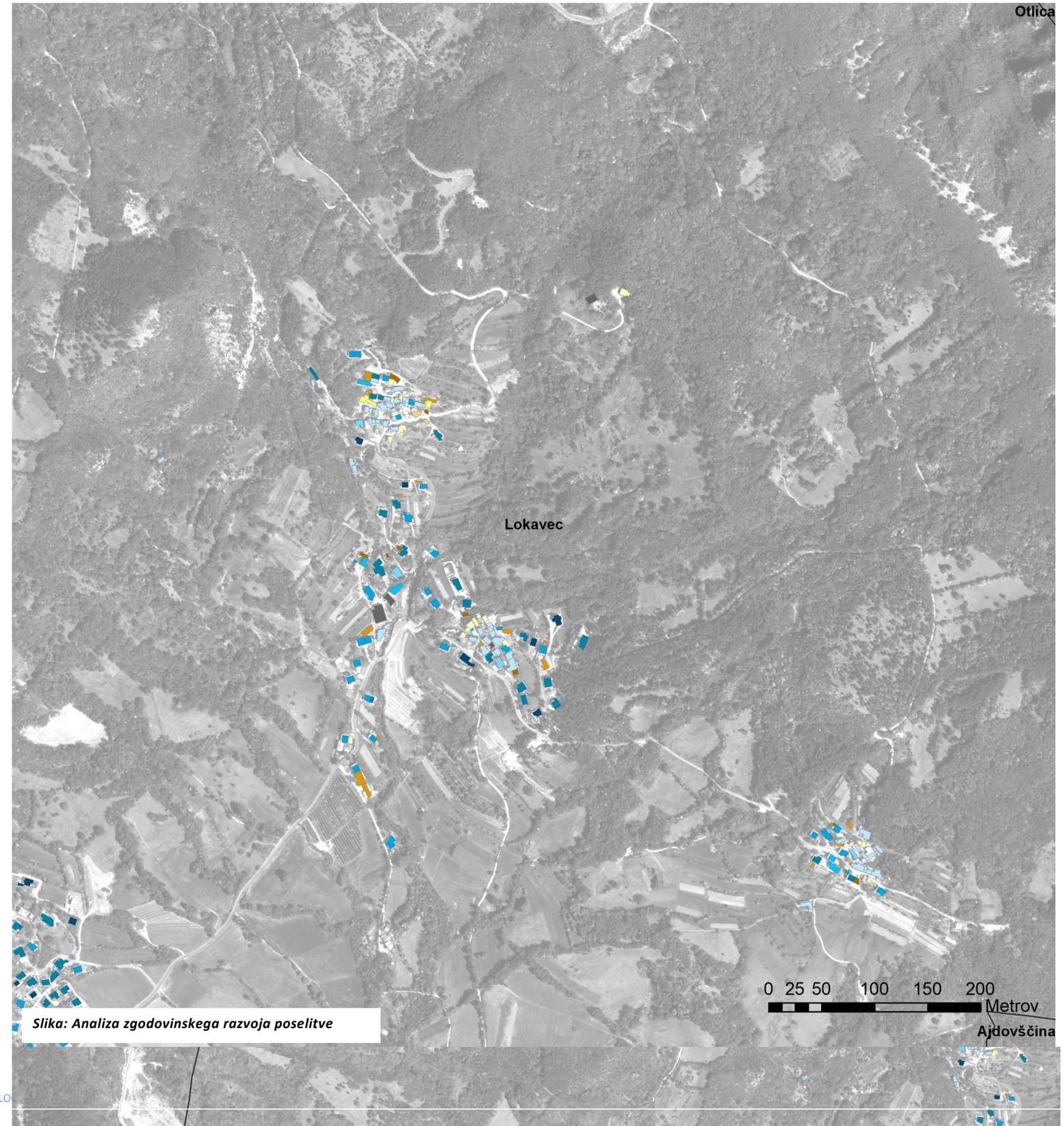
Usmeritve za določitev PP

Za območja posamične poselitve se ne predvidi širitev.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Lokavec 2

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje v Vipavski dolini sestavljajo gručasti zaselki Loretovše, Lahovše, Bitovi, Brith, Mizinska vas, že na pobočju pod Čavnom (1185 m) so Kompari, Kuši, Paljki in Kovači, pod Goro pa Brod, Čohi, Gorenje in Slokarji. Leži na križišču cest iz Ajdovščine in ceste priti Predmeji. Polja so med potoki Jovšček, Grajšček in Lokavšček, ki so v preteklosti poganjali številne žage, danes pa obratujeta le dve. Gručasti zaselki srednjeveškega značaja, skupaj z novejšo pozidavo, nakazujejo na razpostavljeno poselitev. V zaselku Brith stoji stara župnijska cerkev sv. Marije Vnebovzetne. V bližini je nastala nova župnijska cerkev sv. Lovrenca, ki jo je zasnoval arhitekt Maks Fabiani. Visoko v pobočju Čavna pa je še cerkev sv. Urbana. Ob cerkvi sv. Lovrenca so najdbe zidov, ki nakazujejo na rimskodobno naselbino. Nad Lokavcem se je pred leti sprožil plaz Slano blato, ki ga je mogoče opaziti še od daleč. Omejitev v prostrou predstavlja vplivno območje plazu nad vasjo - Slano blato.

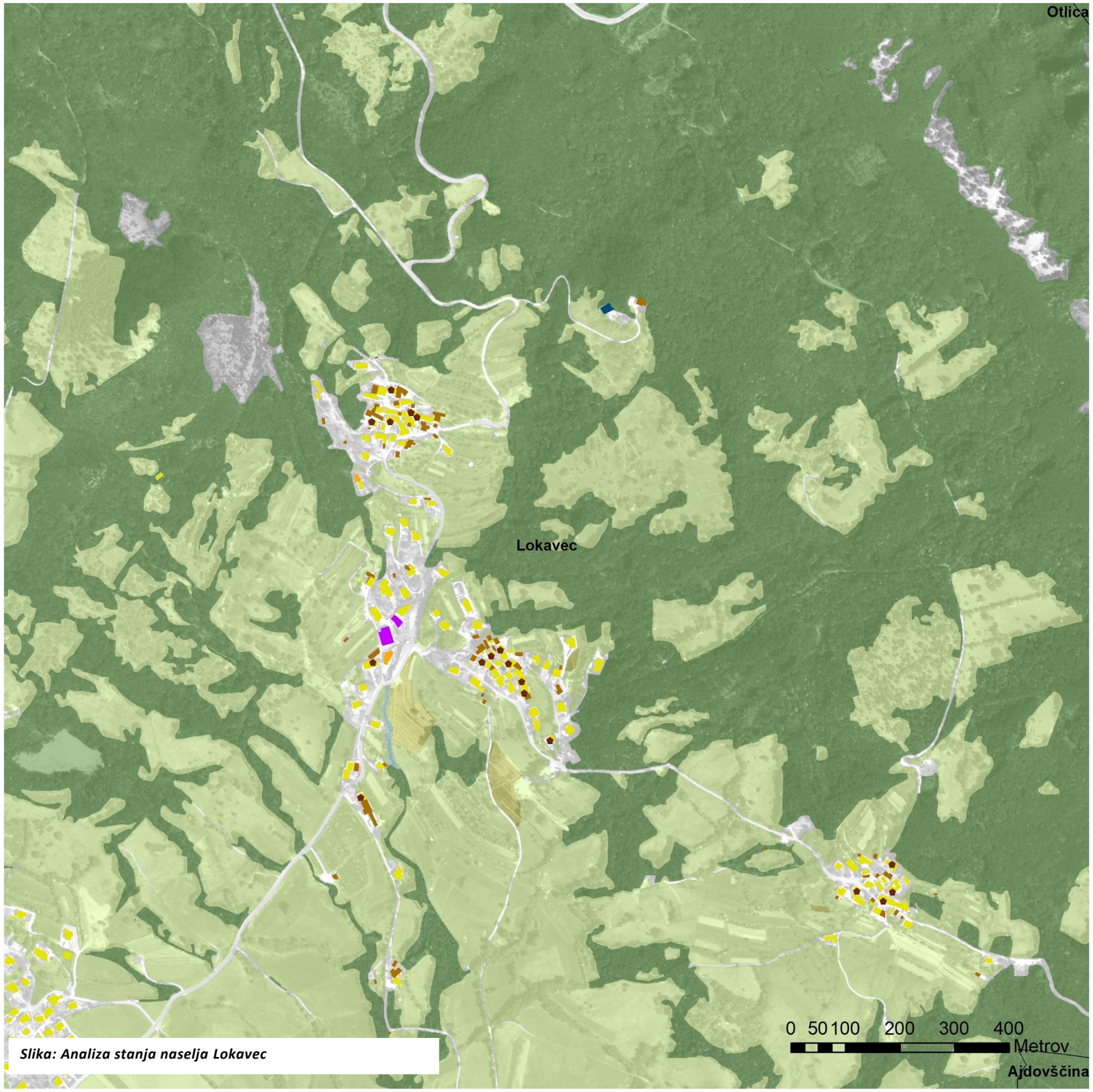
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	1374,46
število prebivalcev	1208
indeks staranja prebivalstva	
naravni prirast	0
gostota poselitve	88

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



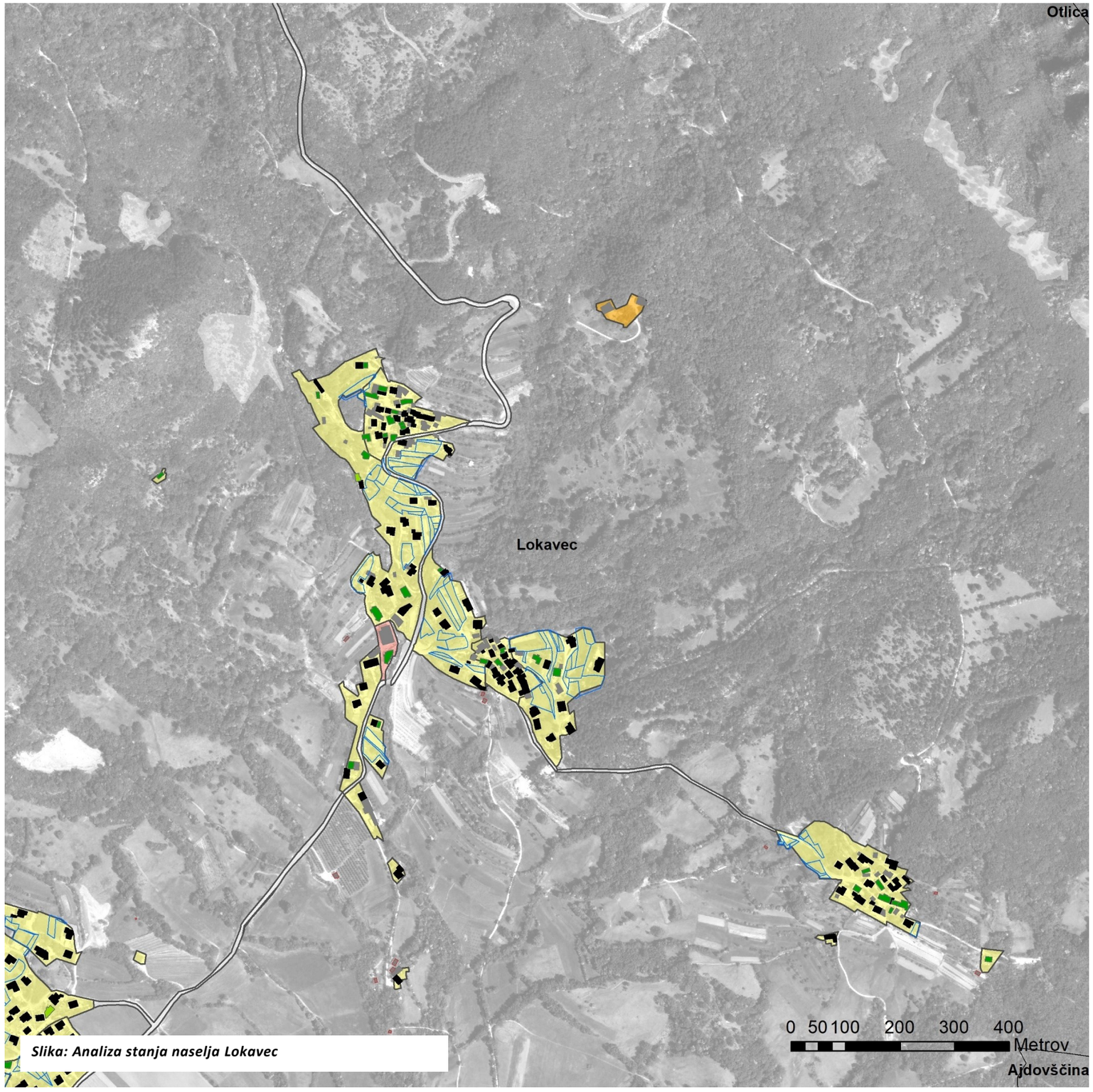
Slika: Analiza stanja naselja Lokavec

Lokavec 2

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	463,41
površina gozdnih zemljišč	786,04
površina pozidanih zemljišč	87,62

Analiza stavb	
število stavb	723
število stavb namenjenih bivanju	468
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	253
število stavb izven stavbnega zemljišča	35
povprečna etažnost stavbe	1,84
povprečna velikost stavbe	127,64



Slika: Analiza stanja naselja Lokavec

Lokavec 2

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	58,93	40,47	18,46	31,33
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,57	0,57		0
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone	0,71	0,71		0
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,43	0,43		0
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	468
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	111
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	18,46
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	30,44

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

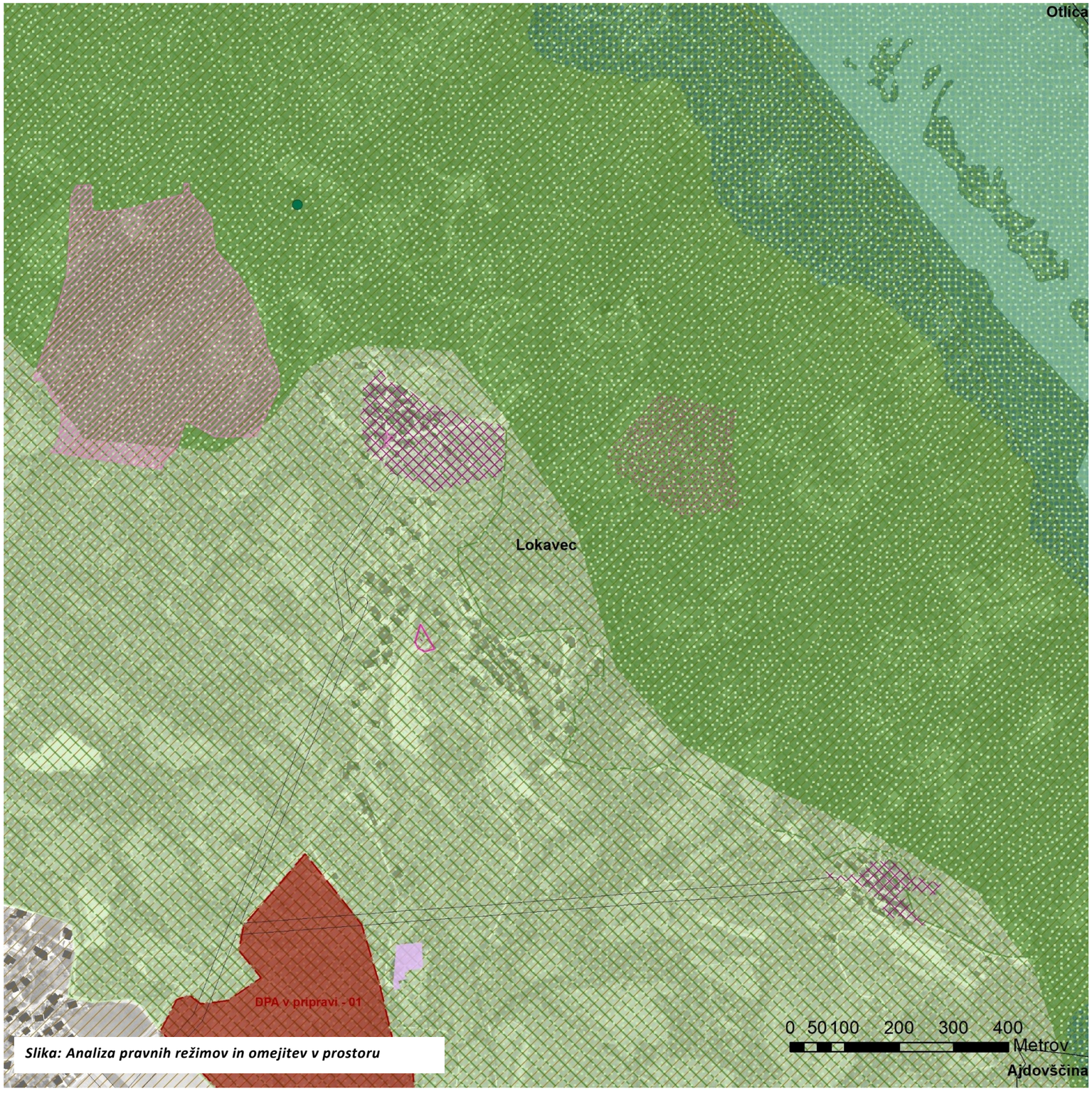
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Lokavec 2

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

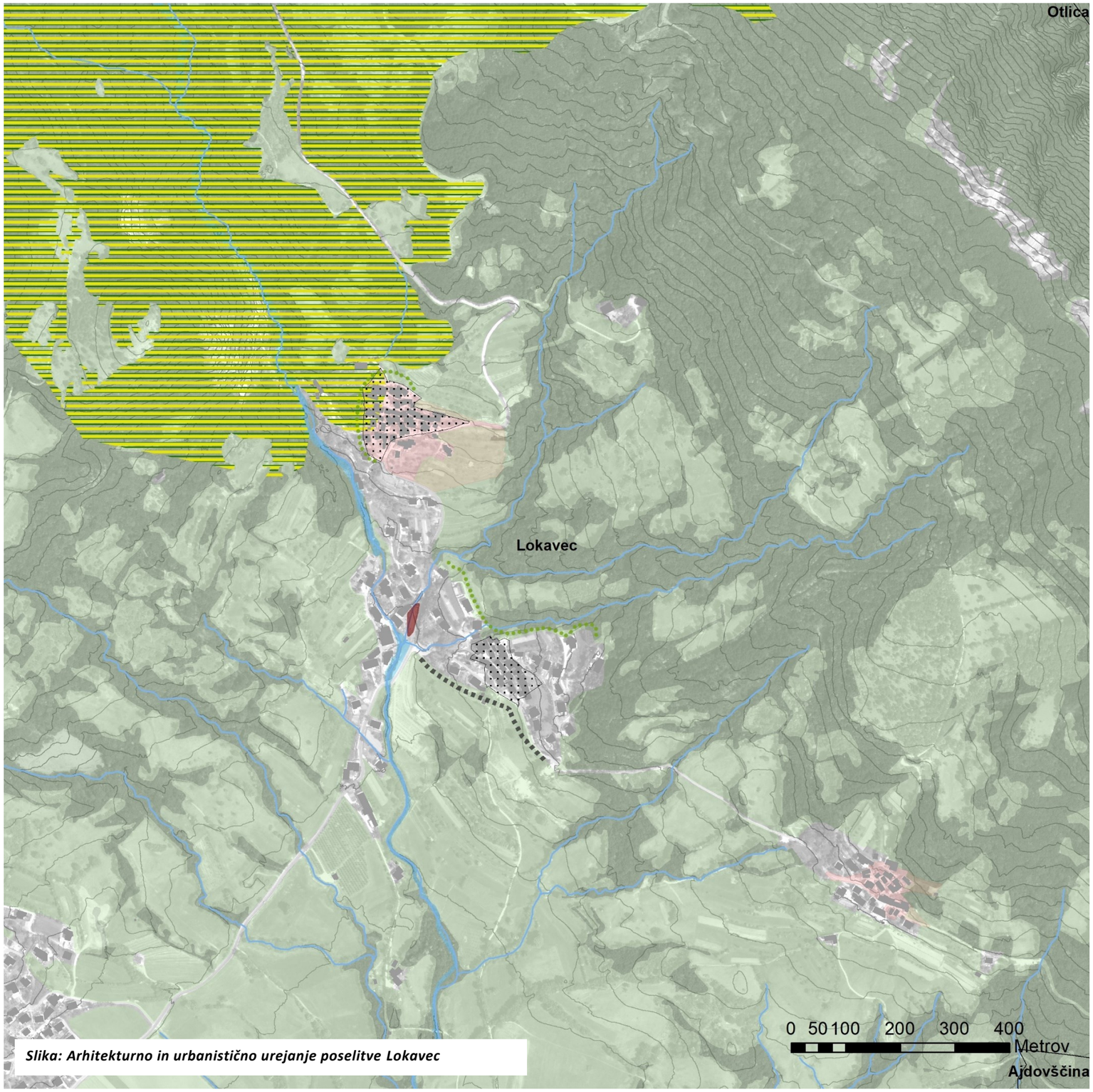
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Lokavec

Lokavec 2

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Naselje Lokavec je iz več zaselkov. V središču naselja je pokopališče. Dominanto predstavlja cerkev sv. Lovrenca. Športno rekreacijski park z nogometnim igrišče, otroškim igriščem ter športnim igričem je lociran pod cesto v bližini središča naselja. Na cesti Ajdovščina – Lokavec se odpira vedutni pogled na naselje. Prepoznanih je več reliefnih robov. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin ter ustrezno evidentiranja v namenski rabi prostora. Poleg obstoječih urejenih zelenih površin se za rekreacijo in sprostitev izrablja zaledno krajino

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

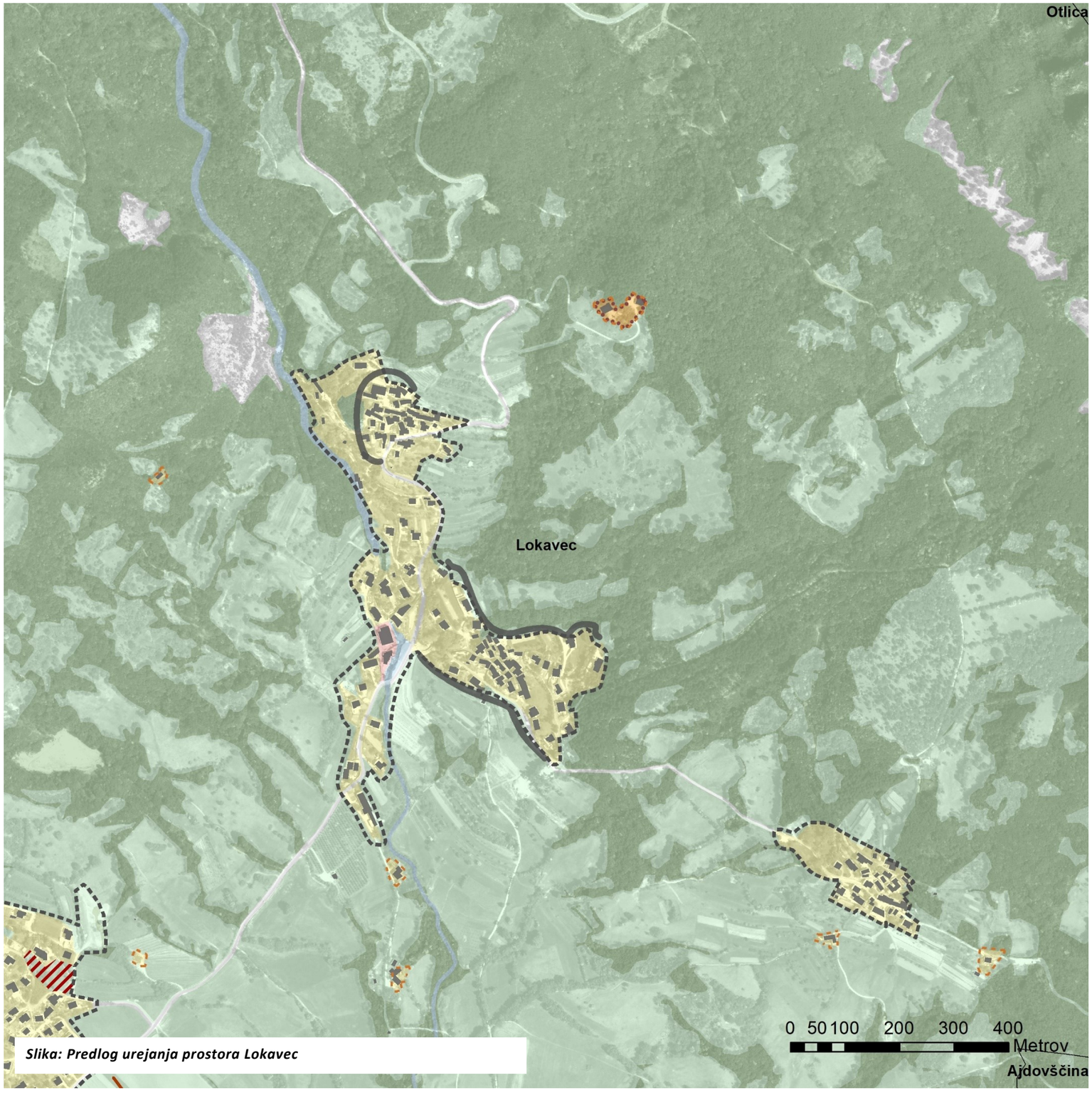
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Lokavec

Lokavec 2

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja, kar pomeni. Prevladujejo bivanjska, kmetijska in industrijska funkcija. V naselju je podružnična osnovna šola z igriščem, ki je locirana v območju poselitve na pobočju. Naselje ima 30% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 111 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih naselje skladno s svojim rangom nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato se določi nove prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V naselju Lokavec so prepoznanza tri stara vaška jedra strnjeno pozidanih vrstnih in verižnih enostanovanjskih stavb z ohranjenimi tradicionalnimi elementi oblikovanja. V vaških jedrih je potrebno ohranjati strukturo in tip poselitve. Za preprečevanje stika območja starega vaškega jedra z območji novejše stanovanjske pozidave, ki ne sledi tradiciji se vzpostavi krajinsko cezuro. Prostroski razvoj naselja se usmerja v zgoščevanje gradnje znotraj ureditvnega območja in s tem preprečuje razlivanje naselja. Priporočeno je zaokroževanje obstoječega grajenega tkiva do kvalitetnega gozdnega roba. Konfliktno območje v naselju predstavlja območje turistične dejavnosti v industrijski coni. Območje industrijske dejavnosti na južnem robu naselja predstavlja negativen vstop v naselje. Izrazit je reliefni rob na vzhodu proti kmetijskim in gozdnim površinam. Ohranja se vedute na cerkvene zvonike. V naselju se ne vzpostavlja novih prostorskih dominant. Kot konfliktno območje je prepoznana dvorana. Pozitiven vstop v naselje je prepoznan v smeri Ajdovščina – Lokavec. Poselitev se zgoščuje na območju že obstoječih nezazidanih stavbnih zemljišč. Širitev območja je predvidena na zahodom robu ob dvorani proti kmetijskim zemljiščem. Kot naravni rob se ohranja vodotok. Krepi se oskrbne funkcije. Omogoča se širitev šolskega kareja.

Usmeritev za določitev DrUO

V naselju sta prepoznani dve drugi ureditveni območji in sicer območje lovske koče na severu naselja, ter cekrev sv. Urbana na zahodu. Širitev dejavnosti glede na potrebe ni načrtovana.

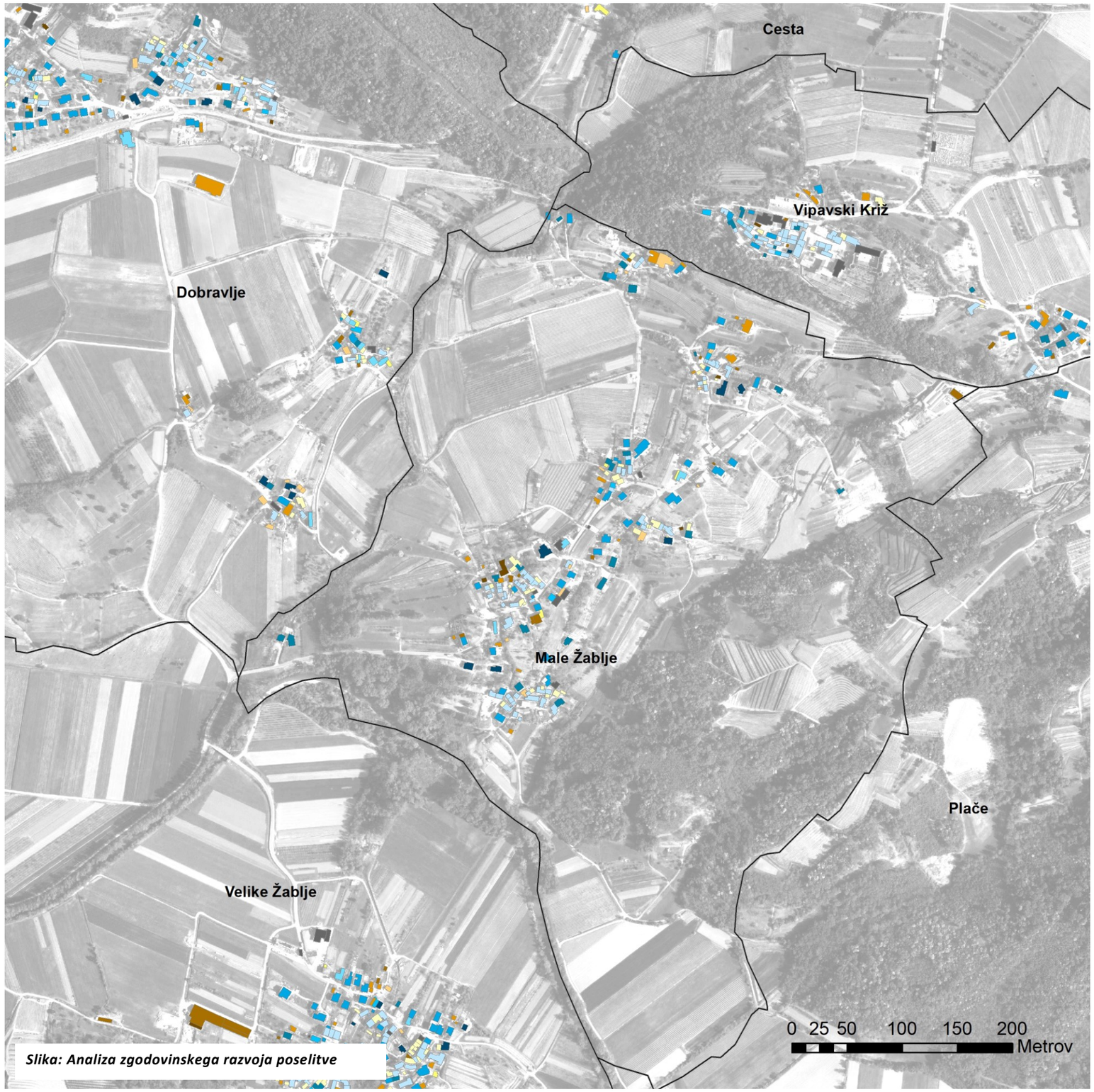
Usmeritve za določitev PP

Za območja posamične poselitve se ne predvidi širitev.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Male Žablje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje z gručastim jedrom se razteza pod južnim pobočjem Vipavskega Križa proti reki Vipavi. Na zahodu jo omejuje potok Vrnivec, na vzhodu pa gričevje Bregovi. Vas sestavlja 6 gručastih zaselkov: najstarejši zaselek Bitna, kjer so v ozkih »gasah« nanizane domačije iz 18. in 19. stoletja, Janeži, Strnovše, Brataševci, Makovči in Podhum. Gričevnata porajina je zasajena z vinogradi, oljčniki in sadovnjaki, na ravnicah okrog naselja pa še danes pridelujejo poljščine.

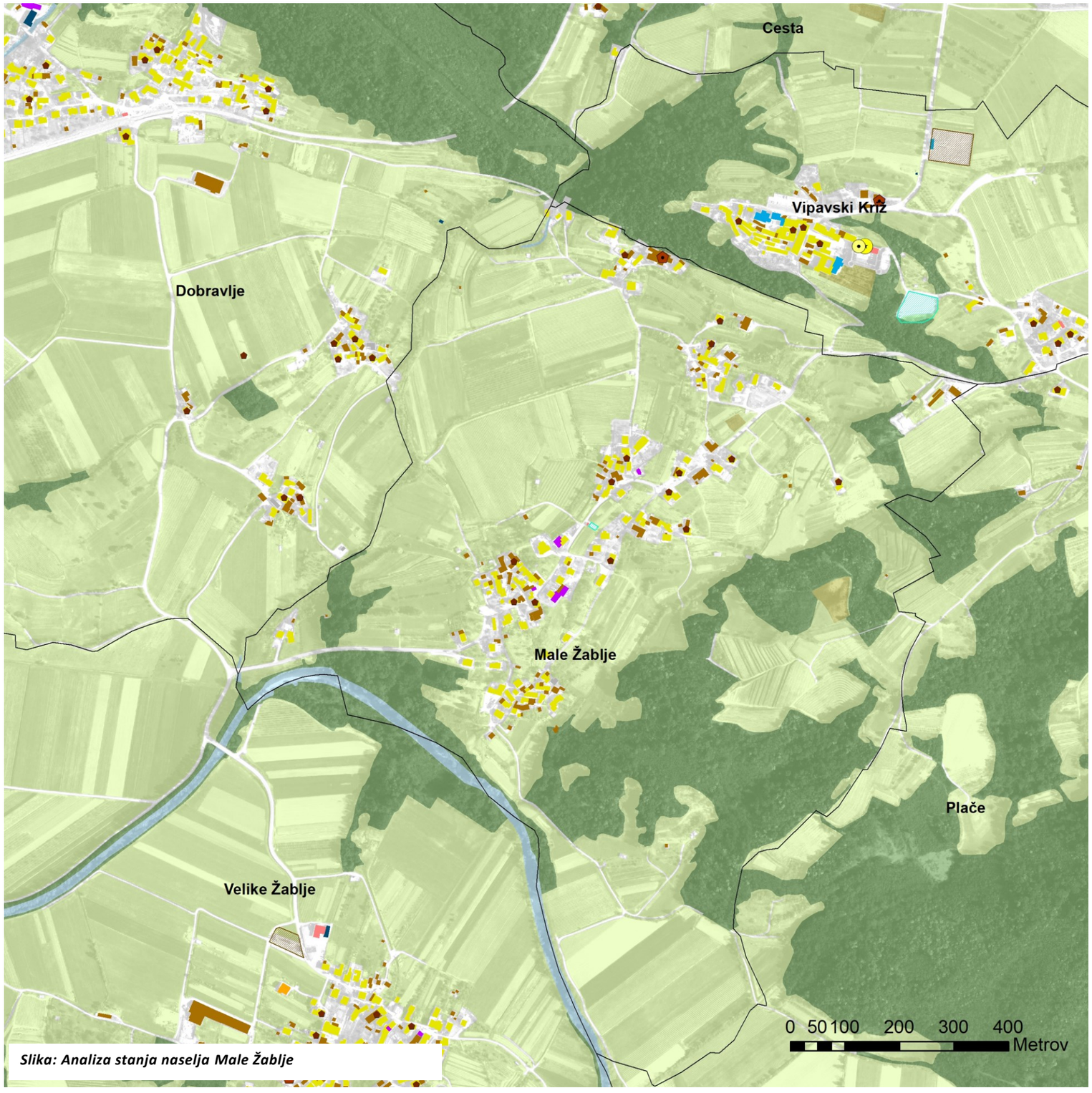
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	114,50
število prebivalcev	324
indeks staranja prebivalstva	92,1
naravni prirast	5
gostota poselitve	283

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Male Žablje

Male Žablje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	86,75
površina gozdnih zemljišč	10,12
površina pozidanih zemljišč	10,90

Analiza stavb	
število stavb	242
število stavb namenjenih bivanju	169
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	120
število stavb izven stavbnega zemljišča	17
povprečna etažnost stavbe	1,81
povprečna velikost stavbe	91,58



Slika: Analiza stanja naselja Male Žablje

Male Žablje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	13,51	9,85	3,67	27,17
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine	0,05	0,05		0
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	169
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	40
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	3,67
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	27,06

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

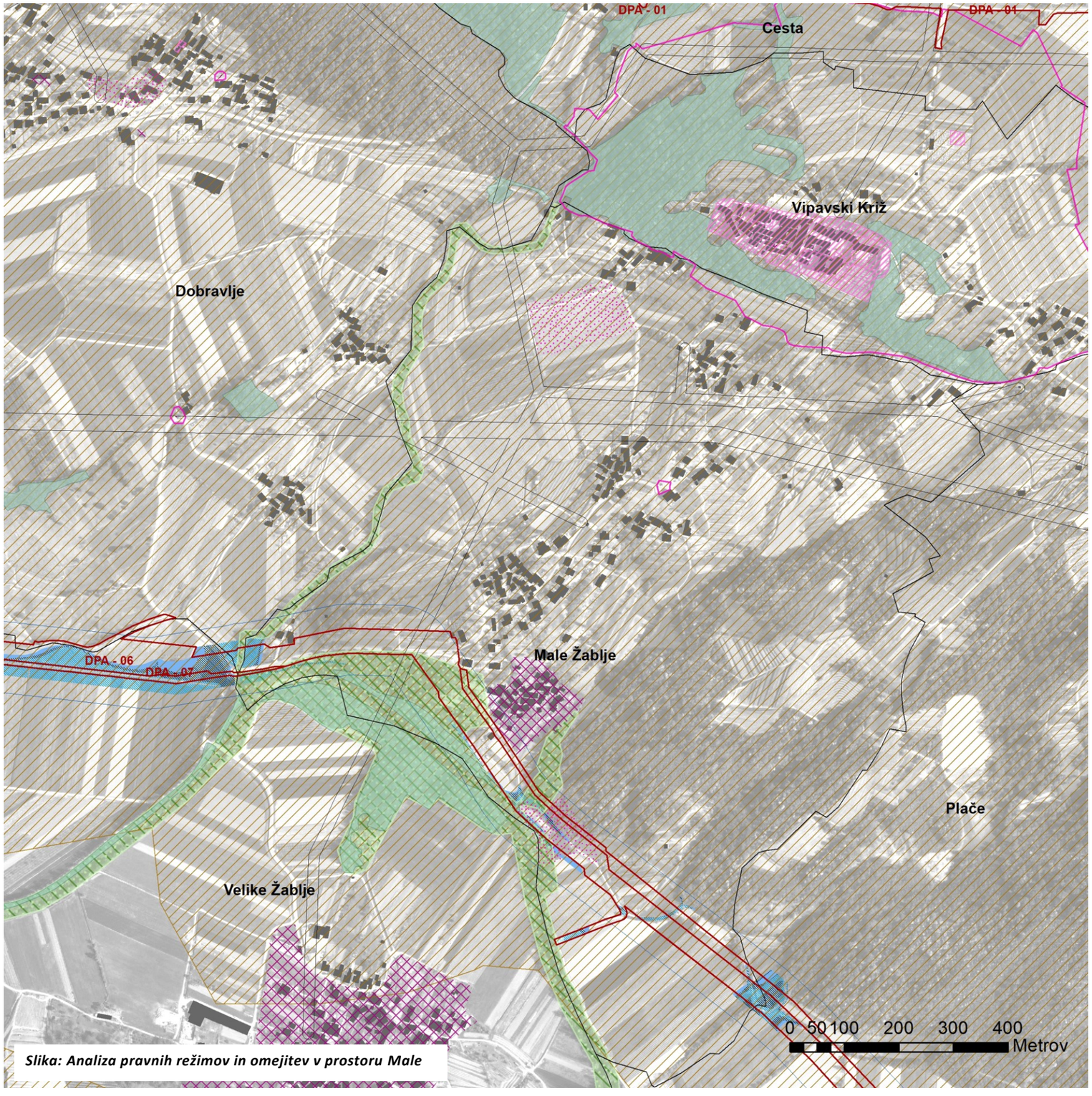
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Male Žablje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Male

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

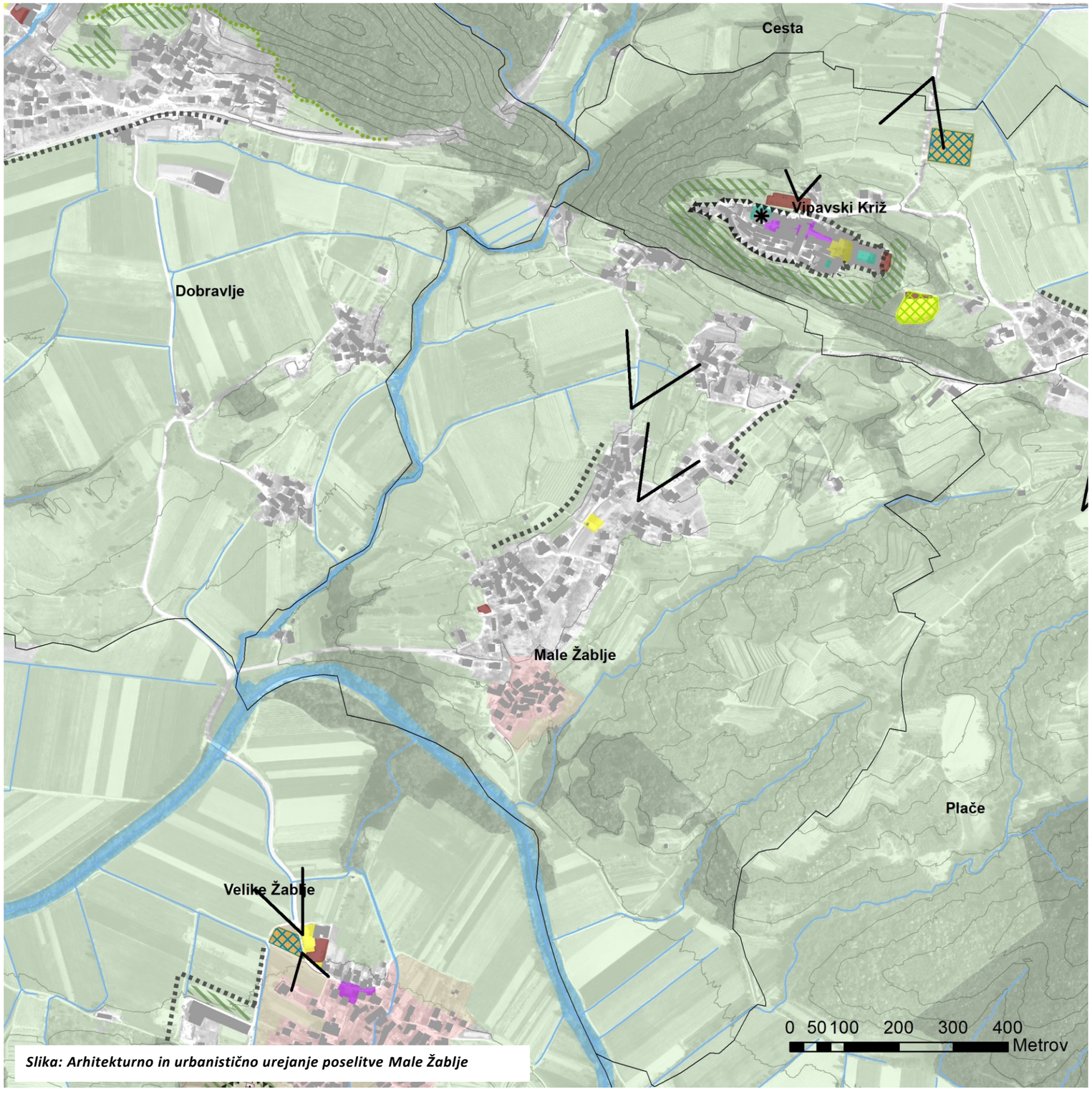
Naravna dediščina
naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija
opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Male Žablje

Male Žablje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

V naselju se odpirajo pogledi proti Vipavskemu Križu. Izraziti so poselitveni robovi. Športno igrišče in parkirišče predstavljata edini urejeni javni površini v naselju Male Žablje. Za športno igrišče se predlaga evidentiranje v namenski rabi prostora. Glede na število prebivalcev v naselju se novih zelenih površin ne načrtuje.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

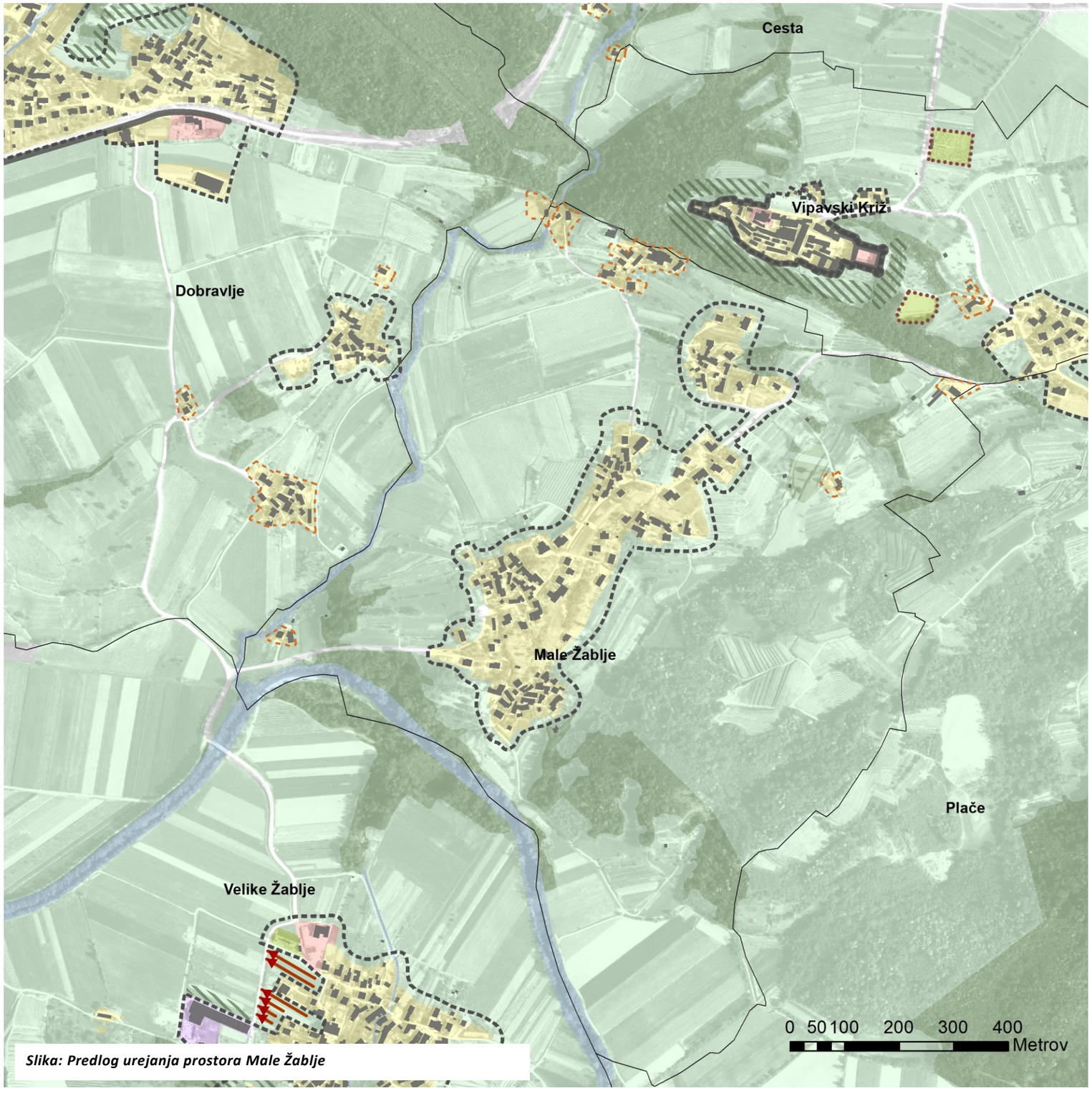
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Male Žablje

Male Žablje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Male Žablje v omrežju naselij prevzemajo funkcijo ostalih naselij in imajo ruralen značaj, kjer prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. V naselju je otroško igrišče, ki je locirano v območju poselitve. Naselje ima 27% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 40 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna. Naselje je zanimivo za poselitev, zaradi bližine mesta, hkrati pa ima velik kmetijski potencial.

Usmeritve za določitev UON

Male Žablje so razpršeno naselje brez jasne strukture in identitete. Staro vaško jedro ni ohranjeno zaradi raznih prenov. Kot primarna veduta se ohranja utrdba Vipavskega križa na vzpetini, zato višine objektov ne smejo ustvarjati novih prostorskih dominant. V naselju ni zaznanih izrazitih robov, ki bi določali strukturo naselja. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Območji posamične poselitve se ohranjata v obstoječem obsegu.

Usmeritev za določitev DrUO

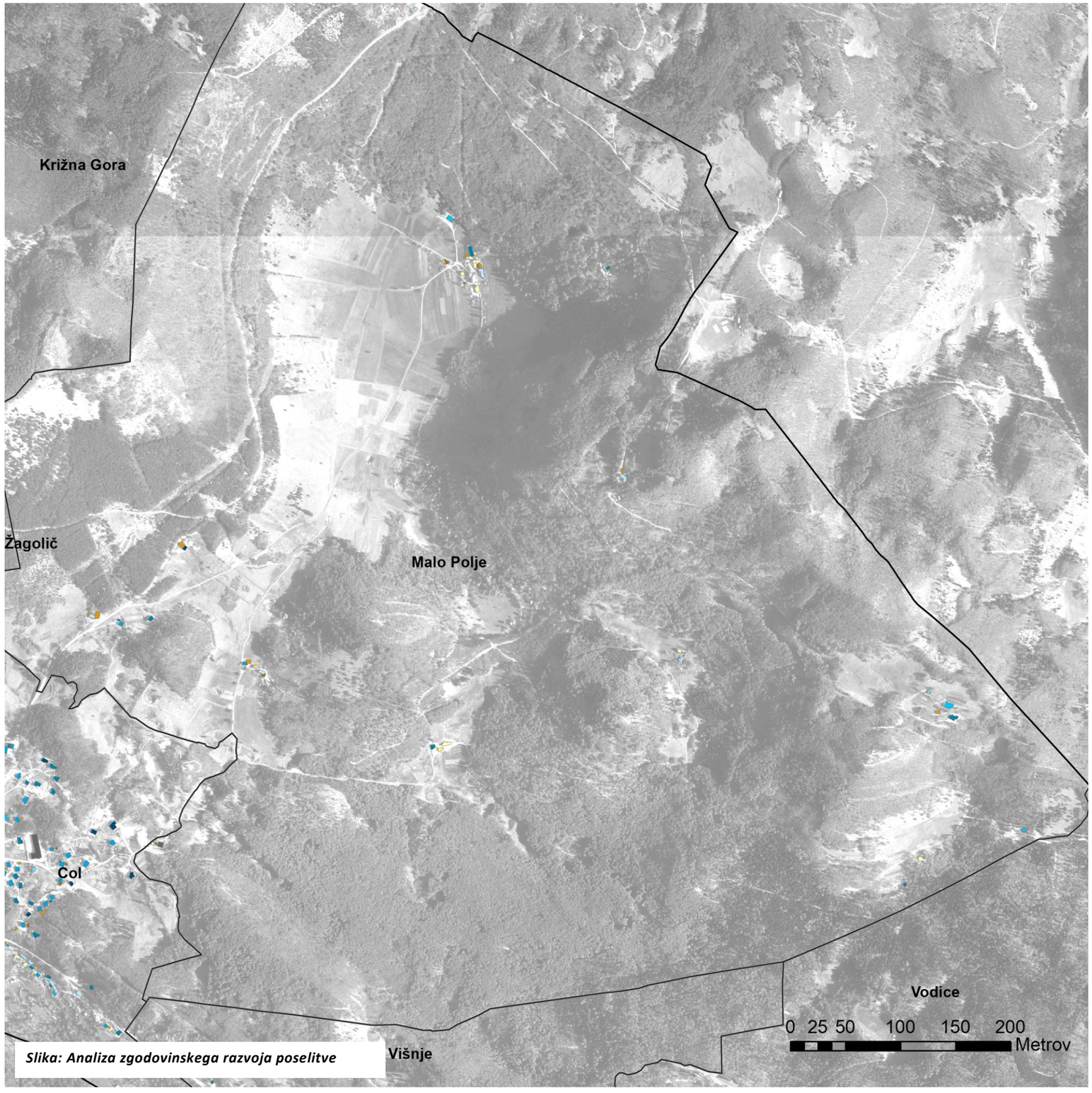
Naselje nima drugega ureditvenega območja.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ





Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Malo Polje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Naselje sredi Trnovskega gozda leži v uvali, vzhodno od ceste Col – Črni Vrh. K njemu spadajo tudi samotne kmetije do Kanjega Dola in Vodic. Prebivalstvo se ukvarja predvsem z živinorejo in gozdarstvom.

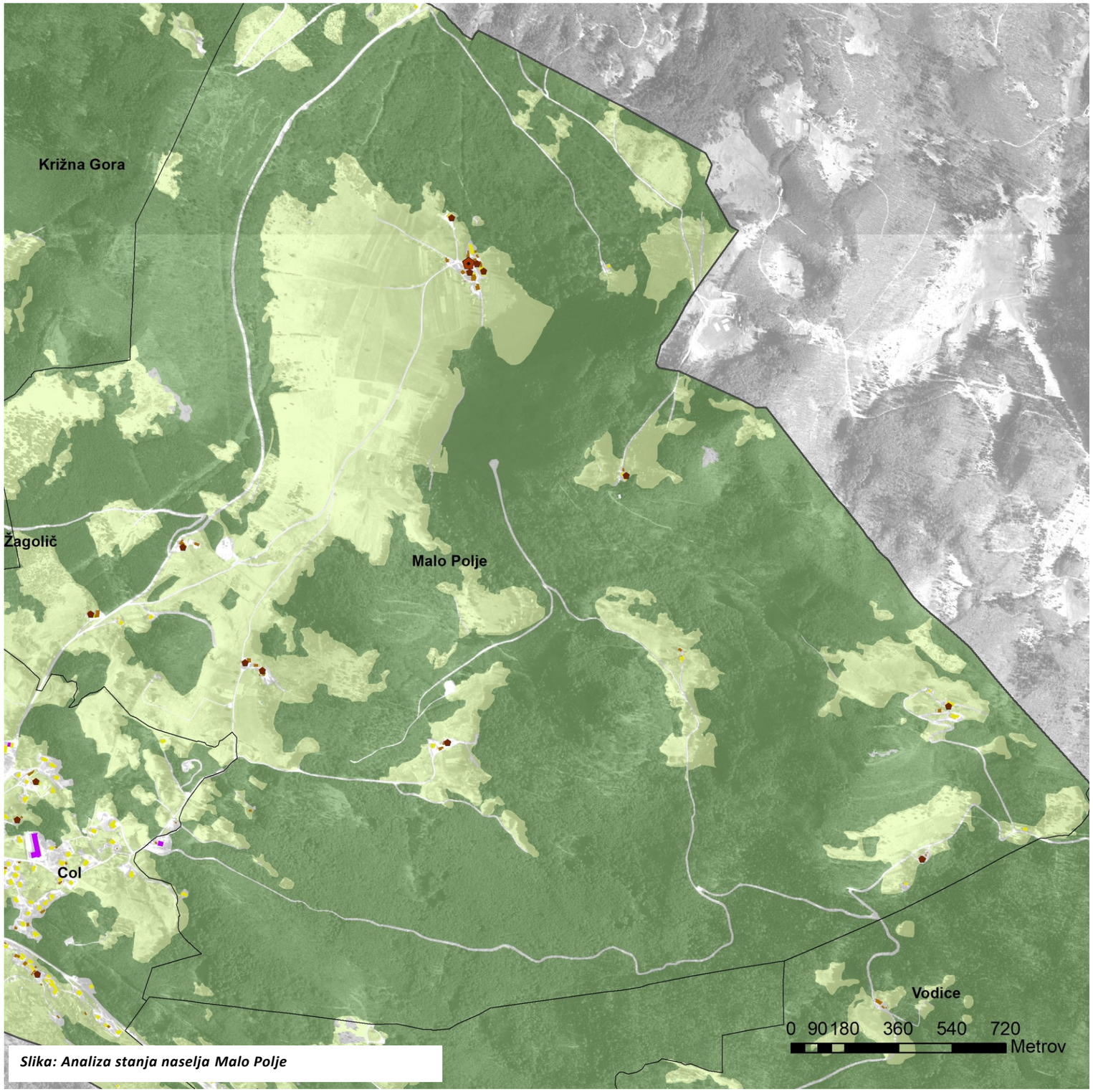
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	788,60
število prebivalcev	67
indeks staranja prebivalstva	70,8
naravni prirast	4
gostota poselitve	8

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Malo Polje

Malo Polje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

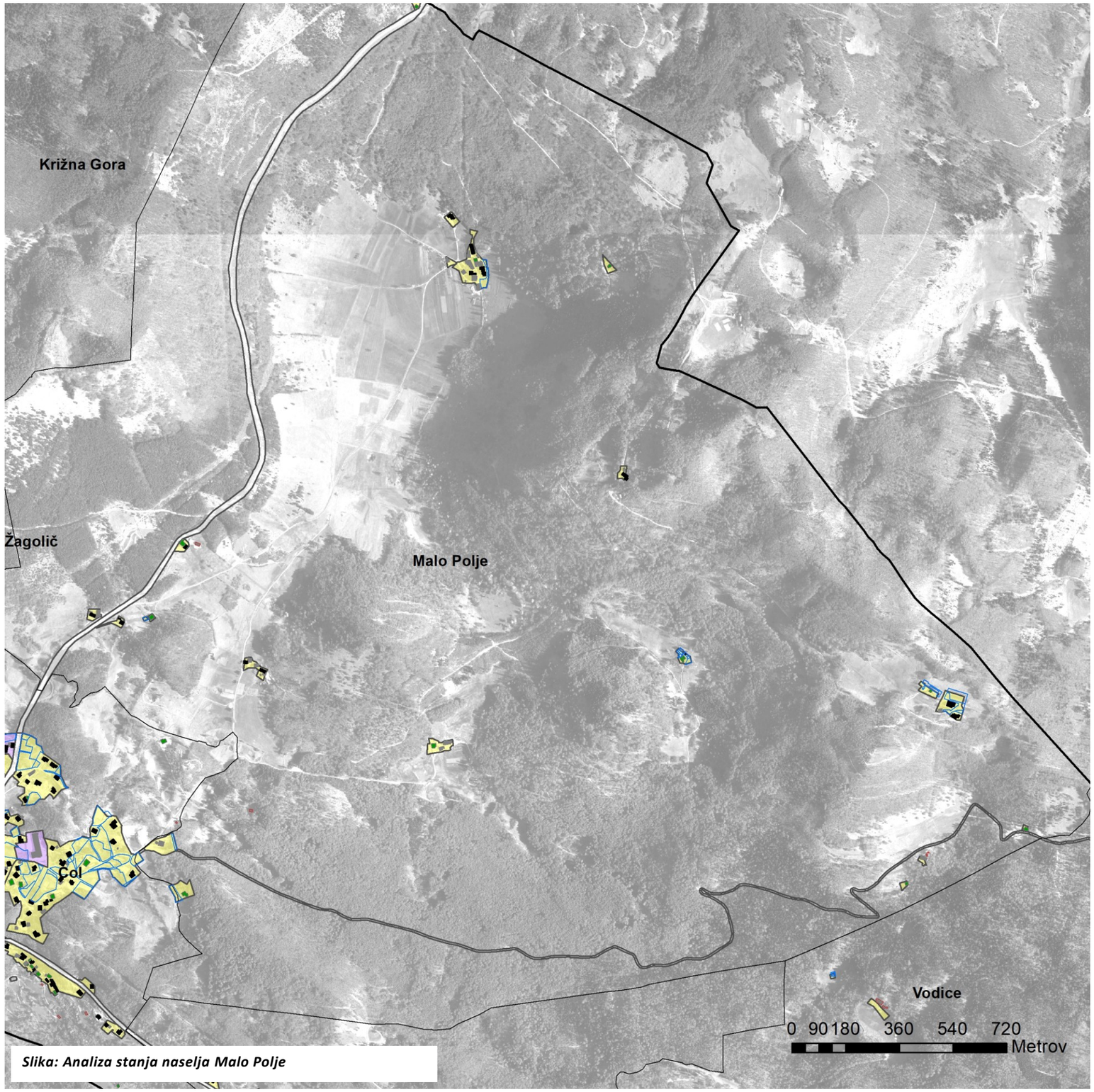
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	230,42
površina gozdnih zemljišč	544,12
površina pozidanih zemljišč	12,92

Analiza stavb	
število stavb	59
število stavb namenjenih bivanju	28
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	38
število stavb izven stavbnega zemljišča	4
povprečna etažnost stavbe	1,90
povprečna velikost stavbe	146,76

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Malo Polje

Malo Polje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	4,15	3,43	0,72	17,35
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	28
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	14
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,72
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	17,35

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

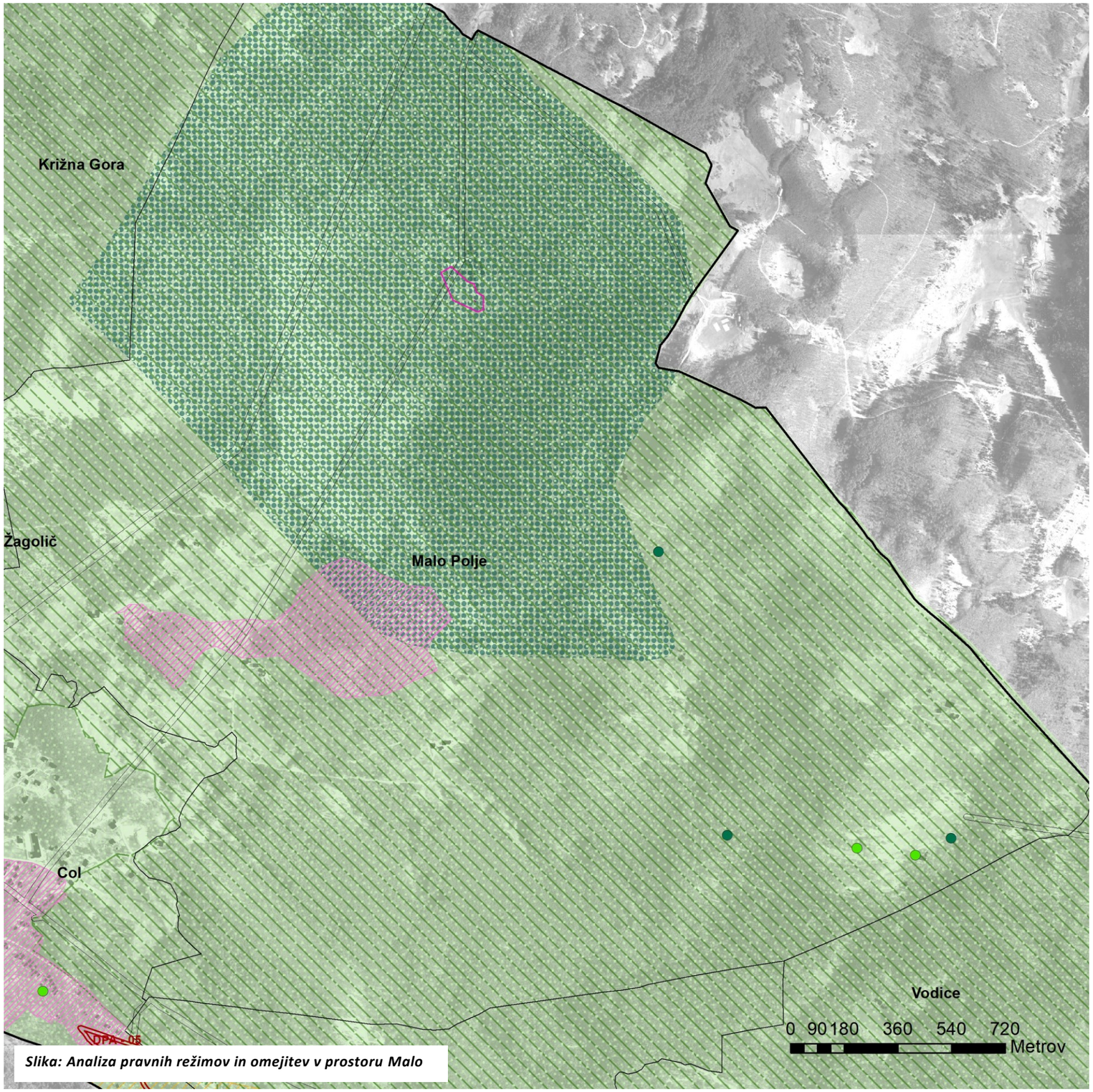
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Malo Polje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Malo

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina
naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

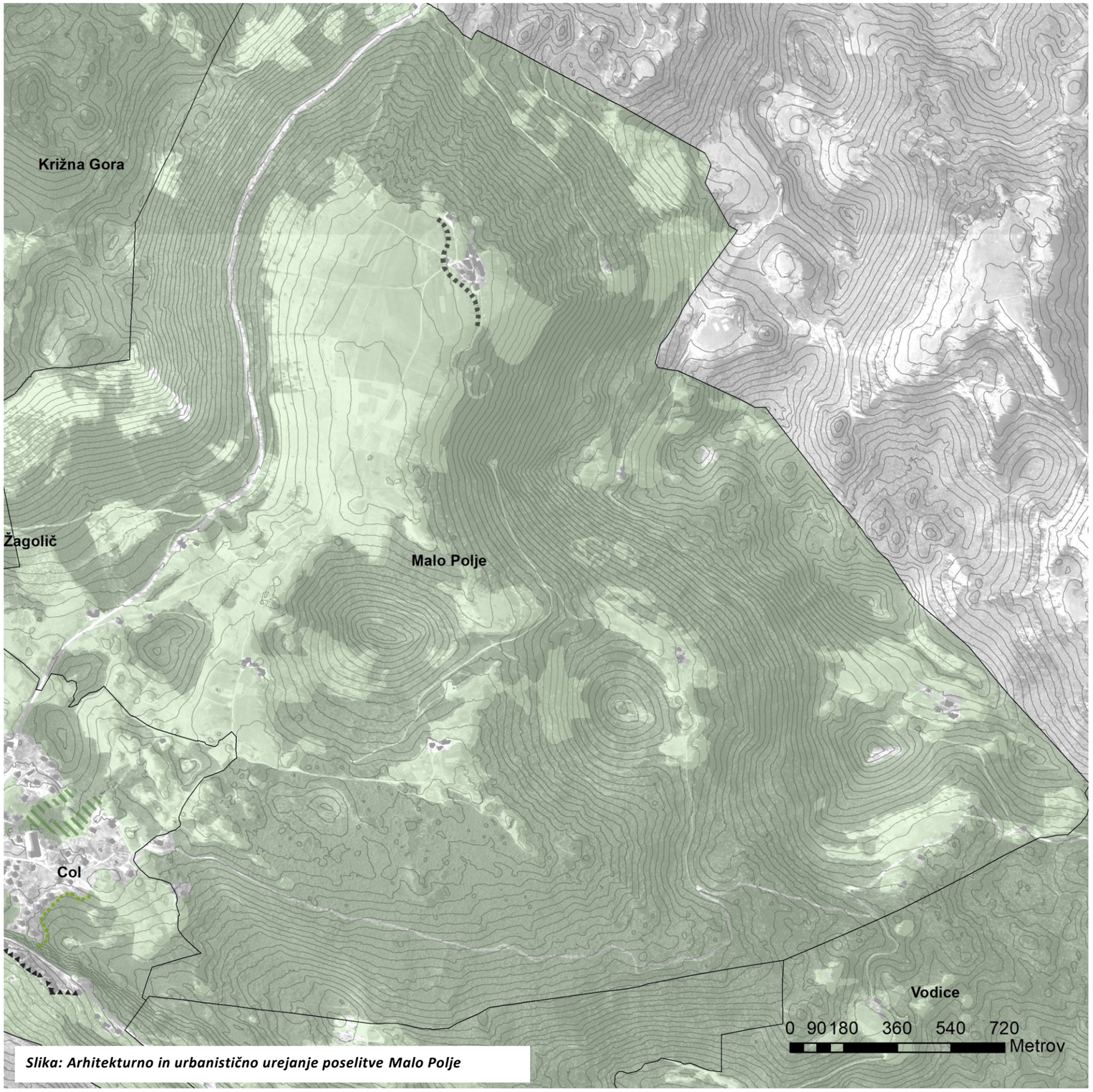
Erozija
opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Malo Polje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni opredeljenih urejenih javnih zelenih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Malo Polje

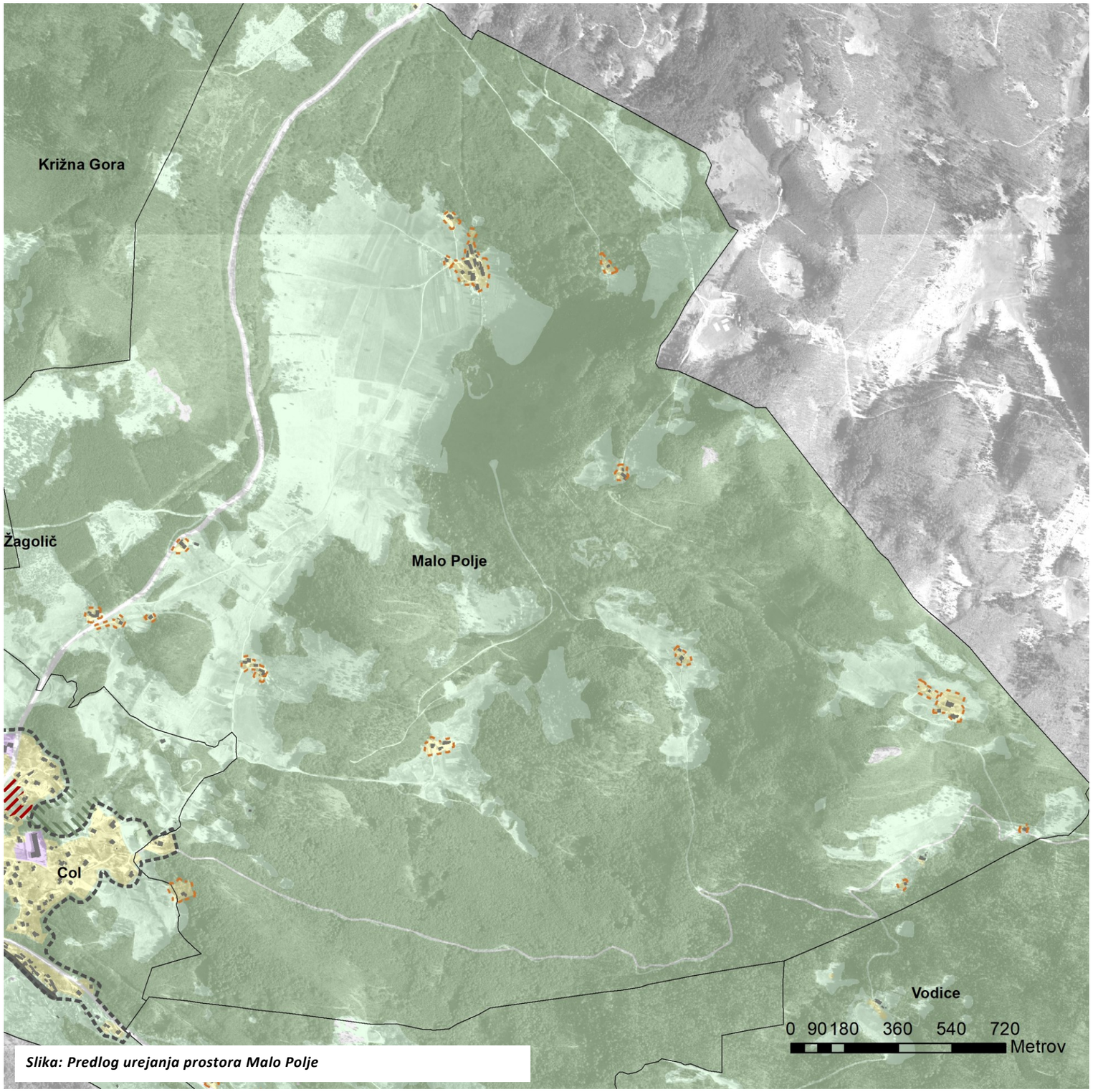
pozitivne dominante v prostoru
vedute

Poselitveni robovi
gozdni rob
grajena bariera
poselitveni rob
reliefni rob
vodni rob
izvorno vaško jedro
ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)
ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP - parki
ZV - vrtičkarske površine
ZD - druge urejene zelene površine
ZK - pokopališča
stavbe

Tipologija javnih odprtih površin
Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
Javna igrišča za otroke in mladosntike
Pokopališče
Zelene površine ob spomenikih
Javne površine ob stavbah s programom
Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
Parkirišče
Trg v območju vaških jeder
Vstopni trg
Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora
vodna infrastruktura
gozdna zemljišča
kmetijska zemljišča
celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Malo Polje

Malo Polje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna upad števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja. Naselje ima nizek indeks staranja v občini, kar pomeni, da je več mladega prebivalstva v razmerju do starega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje nima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (17%) in ima 14 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje nima določenega ureditvenega območja.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

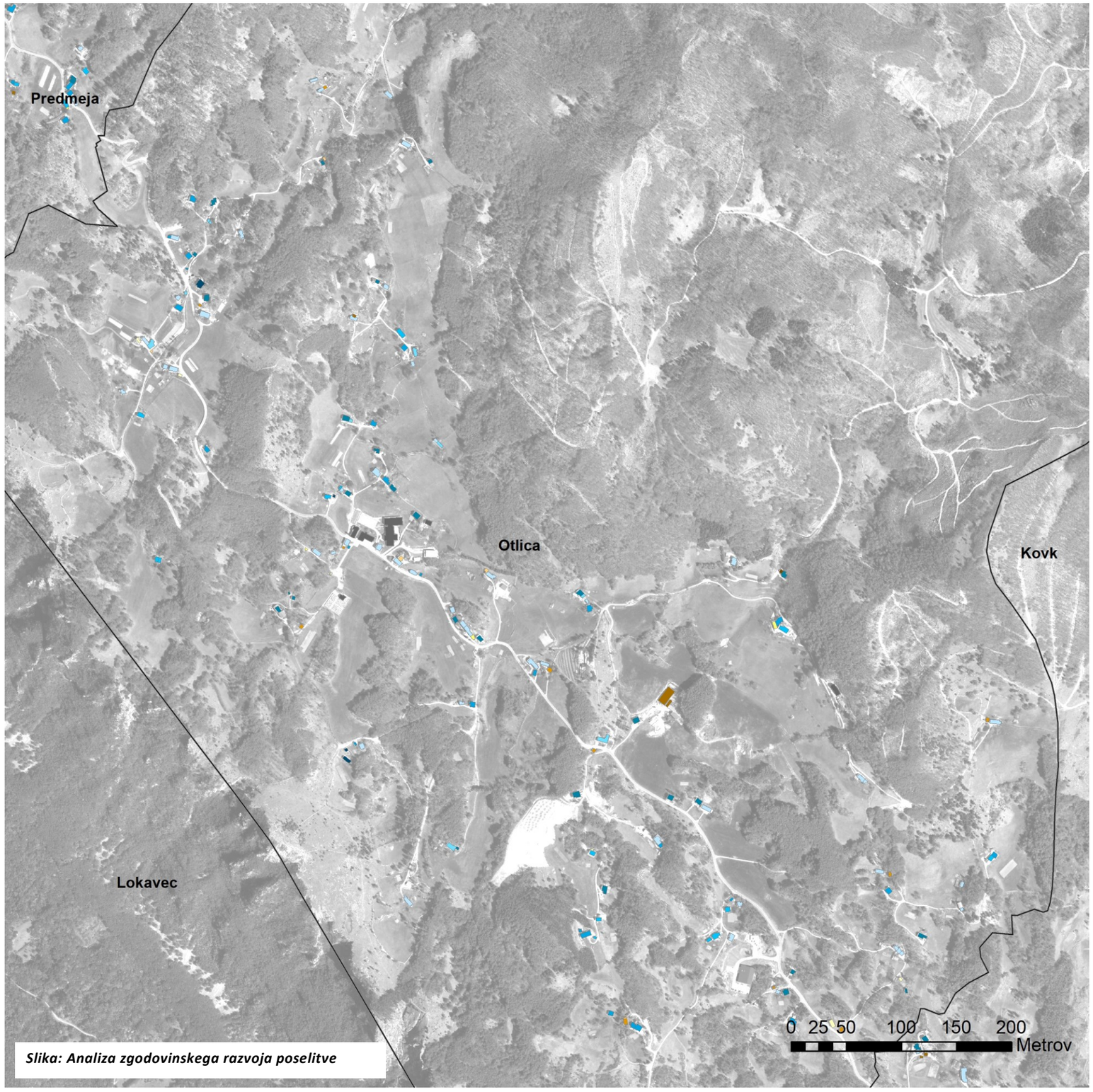
Usmeritve za določitev PP

Območje zaznamuje proti jugu odprta večja kraška globel, ki je obdana s hribovjem. Ob robovih doline sta na začetku manjši, na koncu pa večji gručasti zaselek. Naravno dominanto predstavlja stožčast osamelec, ki se dviga nad dolino. Veduta na dolino se odpira ob zožitvi doline. Zaradi kakovostne in prepoznavne kulturne krajine, novogradnje višjih gabaritov niso dopustne. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje. Širjenje pozidave naj bo usmerjeno k zaokroževanju že obstoječe pozidave v zaselke. Naselje nima nobenih funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbni površin v naselju ne umešča. Med krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki so pomembna nacionalni ravni (SPRS 2050) je tudi območje Gore, kamor sodi med drugimi naselje Malo polje. Območje Gore prispeva k prepoznavnosti kulturne krajine, zato ga je potrebno ohraniti, saj se z značilnim gospodarskim in bivalnim prostorom ohranjajo in razvijajo kvalitetne krajinske in arhitekturne posebnosti podeželja.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Otlica

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Otlica je naselje na obrobju Trnovskega gozda nad severozahodnim robom Vipavske doline, ob cesti Predmeja-Col v Občini Ajdovščina. Naselje sestavljajo posamezni zaselki: Cerkovna vas, Kitajska, Kurja, Sibirija in posamezne okoliške domačije. Ime je naselje dobilo po naravnem oknu. Tu je kraški svet s številnimi vrtačami, brezni, ogradi in z malo obdelovalne zemlje, ki omogoča le skromno živinorejo. Pašniki se zaraščajo. Pomembnejši dejavnosti sta gozdarstvo in čipkarstvo. Ob cesti stoji župnijska cerkev Angelov varuhov. Pomembna prepoznavnost in turistična točka je Otliško okno, luknja v skalnatem grebenu, skozi katerega se odpira pogled v Vipavsko dolino.

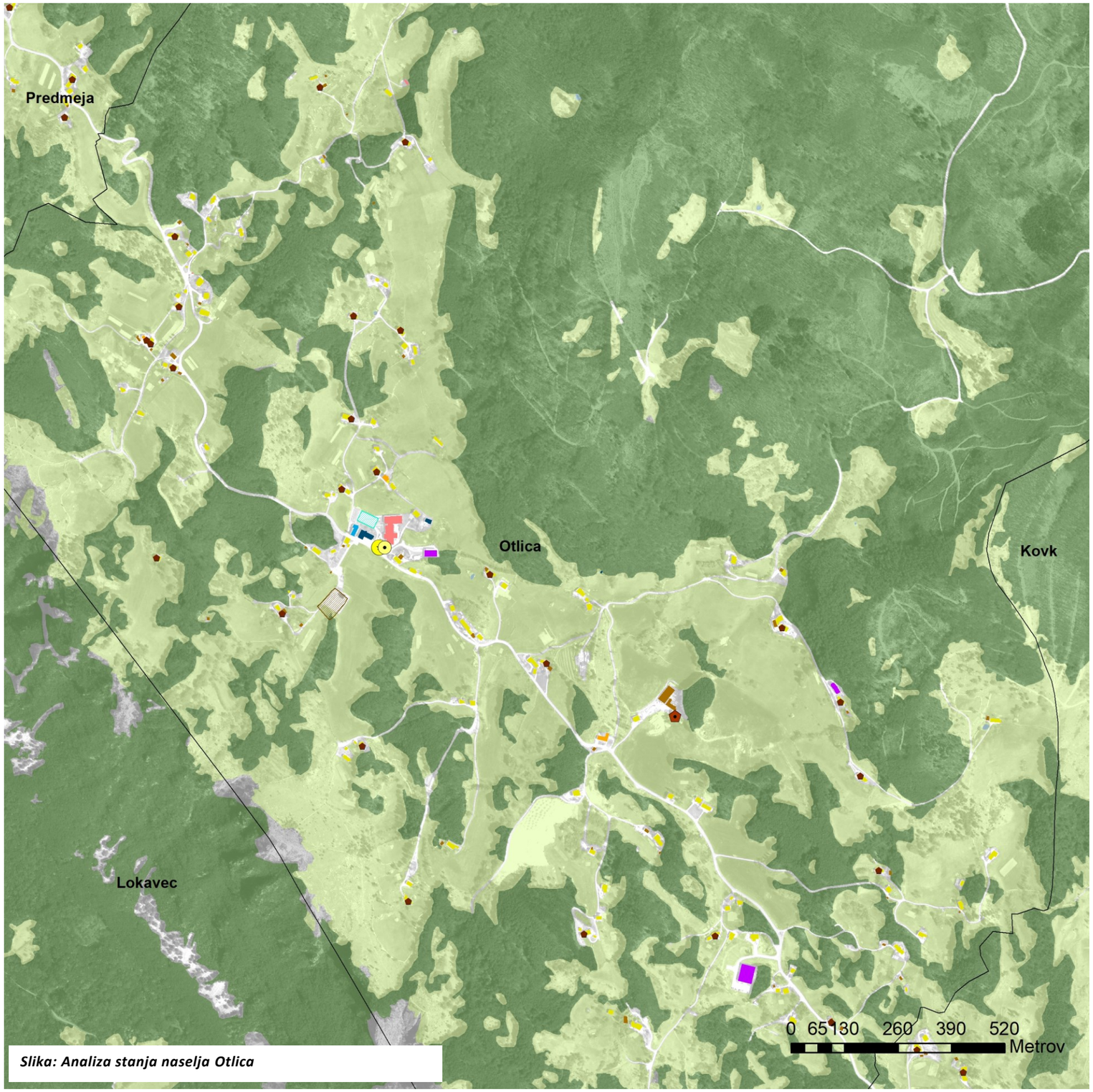
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	1218,88
število prebivalcev	278
indeks staranja prebivalstva	72,7
naravni prirast	-2
gostota poselitve	23

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



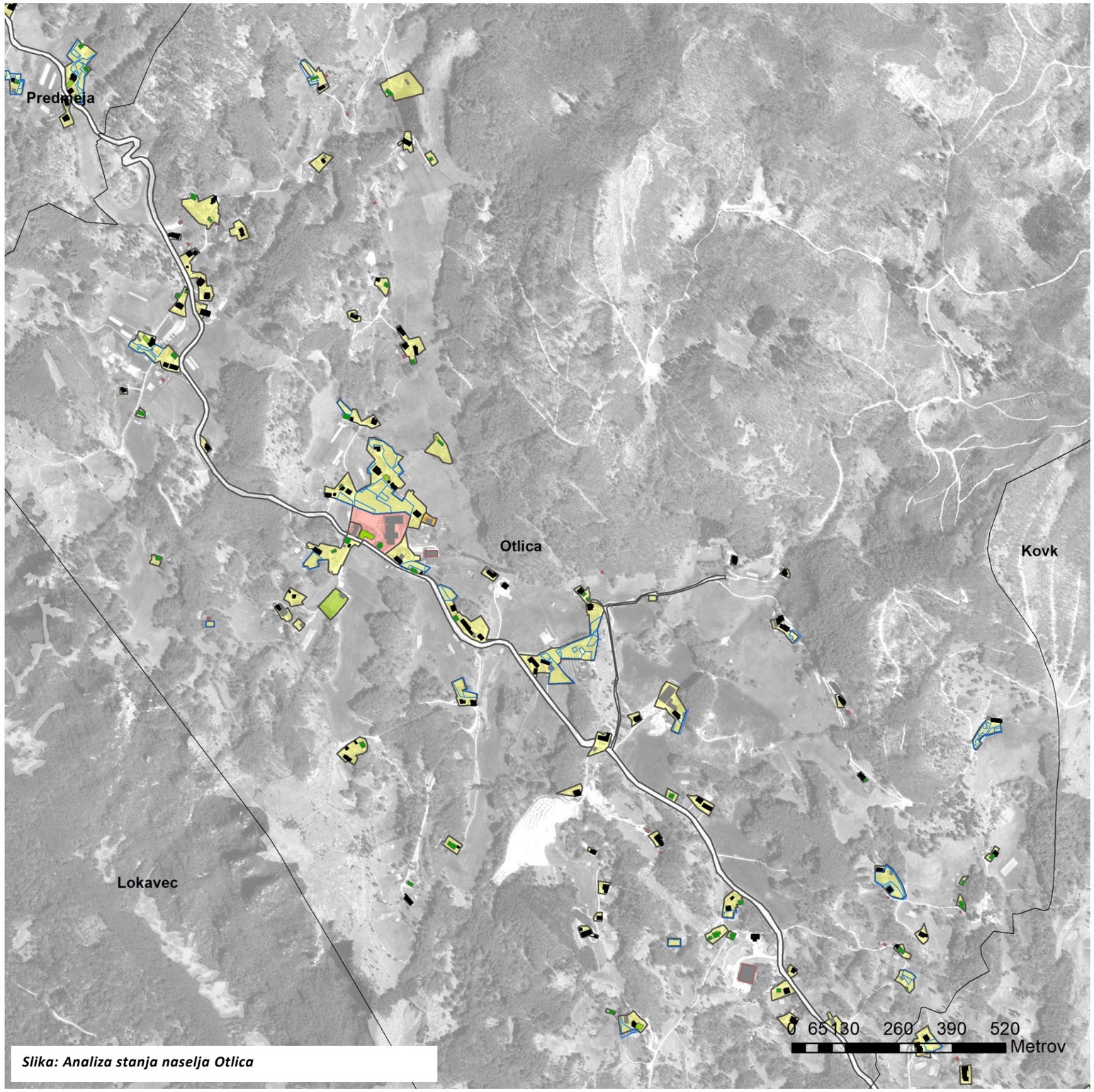
Slika: Analiza stanja naselja Otlica

Otlica

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	258,37
površina gozdnih zemljišč	935,39
površina pozidanih zemljišč	20,38

Analiza stavb	
število stavb	200
število stavb namenjenih bivanju	157
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	52
število stavb izven stavbnega zemljišča	24
povprečna etažnost stavbe	1,82
povprečna velikost stavbe	133,85



Slika: Analiza stanja naselja Otlica

Otlica

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	13,28	8,77	4,52	34,04
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	1,01	1,01	0	0
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,29	0,21	0,08	27,59
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	157
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	60
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	4,60
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	31,55

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

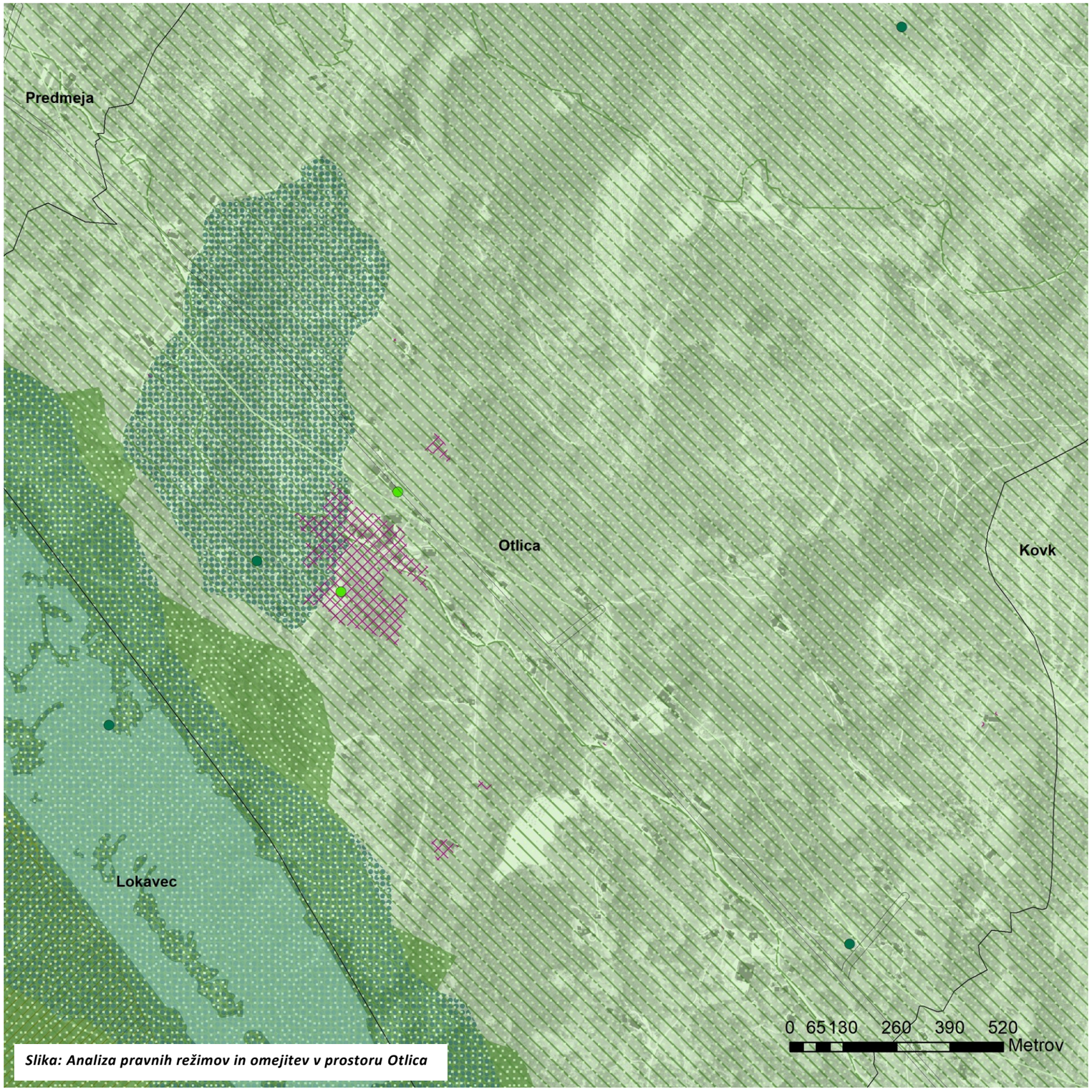
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Otlica

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

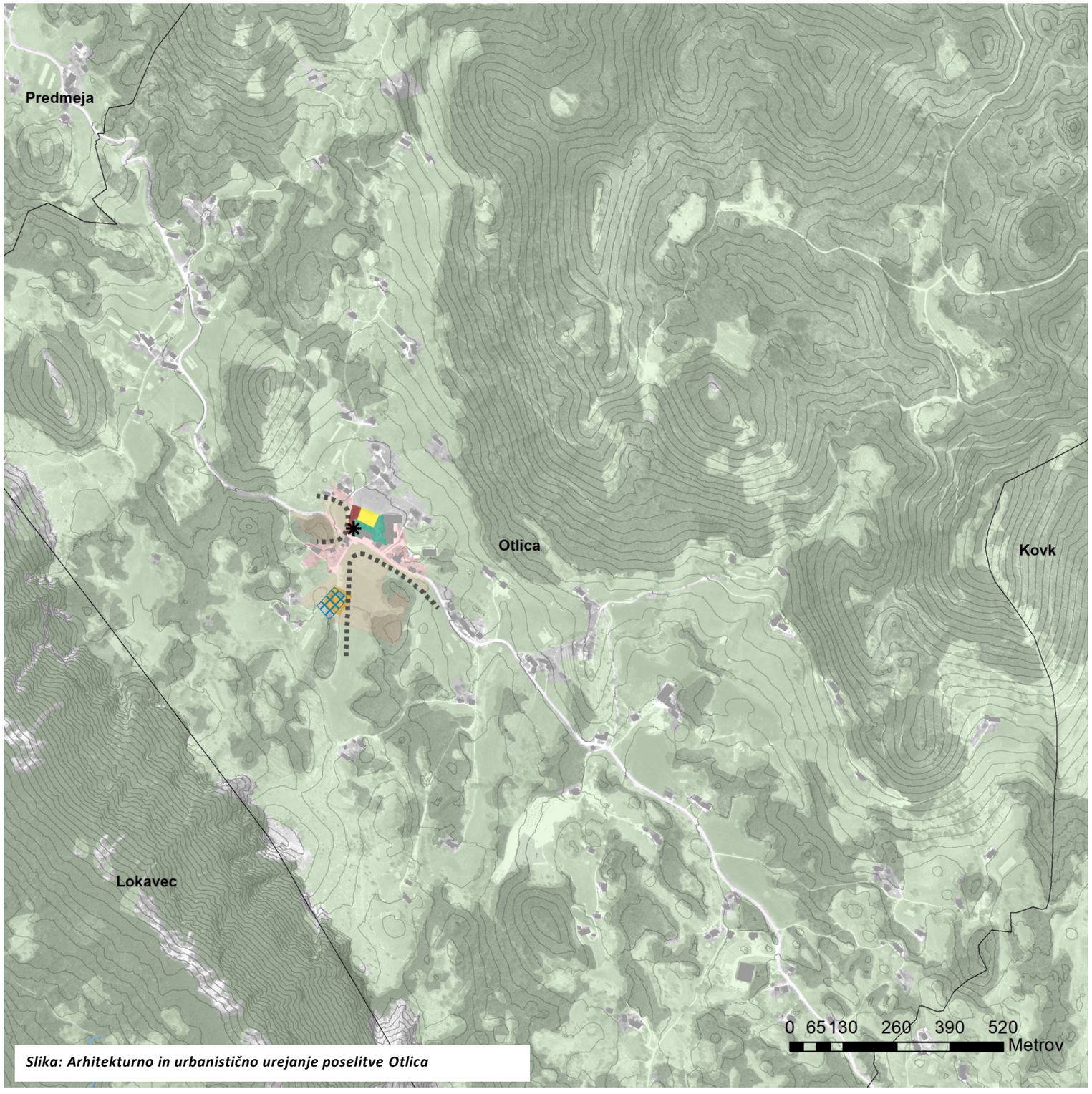
Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Otlica



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Otlica

Otlica

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja Otlica urejene javne površine predstavljajo športno igrišče ob osnovni šoli ter pokopališče južno od središča naselja. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin. Poleg obstoječih urejenih zelenih površin se za rekreacijo in sprostitev izrablja zaledno krajino.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

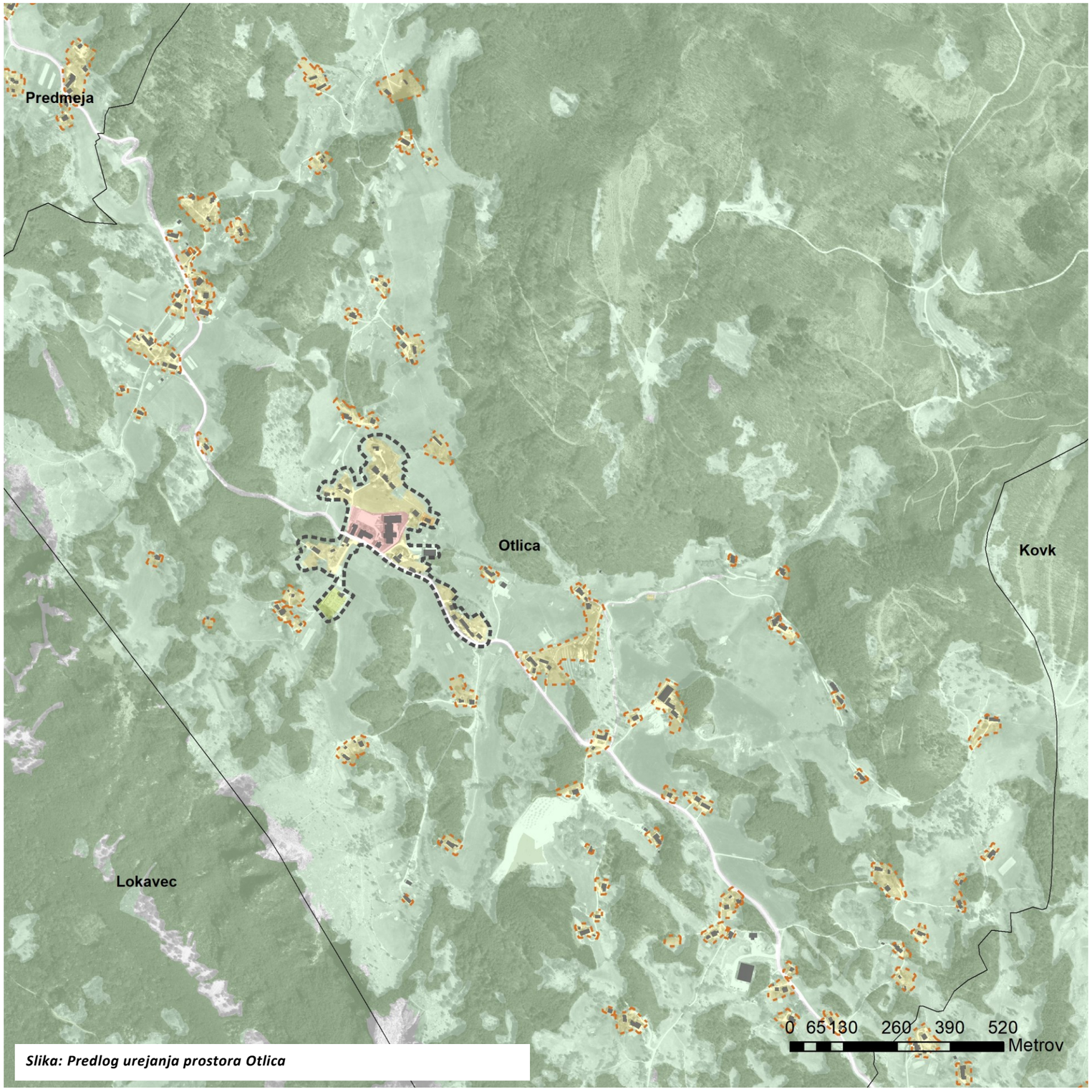
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Otlica

Otlica

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna upad števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več mladega kot starega prebivalstva. V naselju Otlica prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. V naselju je osnov na šola z igriščem, ki je locirana v območju poselitve. Naselje ima 31% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 60 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V naselju je potrebno ohraniti strukturo in tip poselitve. Zaselki so se ohranili v obliki identitetnega vzorca poselitve. Izrazit je rob Trnovske planote, ki je opredeljen kot krajinski park s posameznimi razglednimi točkami. Kvaliteta območja je izjemna krajina, ki v vizualni podobi poudarja zaselke na gozdnem robu. V prostoru je poudarjena prečna povezava v smeri S-J. Posamezni celki predstavljajo pomemben identifikacijski vzorec kulturne krajine. Ob umeščanju novih objektov na obstoječe robove poselitve, je potrebno zagotoviti zunanjo ureditvev objektov, ki je skladna z okolico in ustvarja nov kvaliteten rob. Konflikt predstavljajo posamezne novogradnje višjih gabaritov in spremenjenih tlorisnih gabaritov, ki so vidno izpostavljeni. Pomembno je ohranjanje vzorca poselitve. Zgoščuje se območja nezazidanih stavbnih zemljišč. Za območja posamične poselitve se ne predvidi širitev.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje je določeno pokopališče.

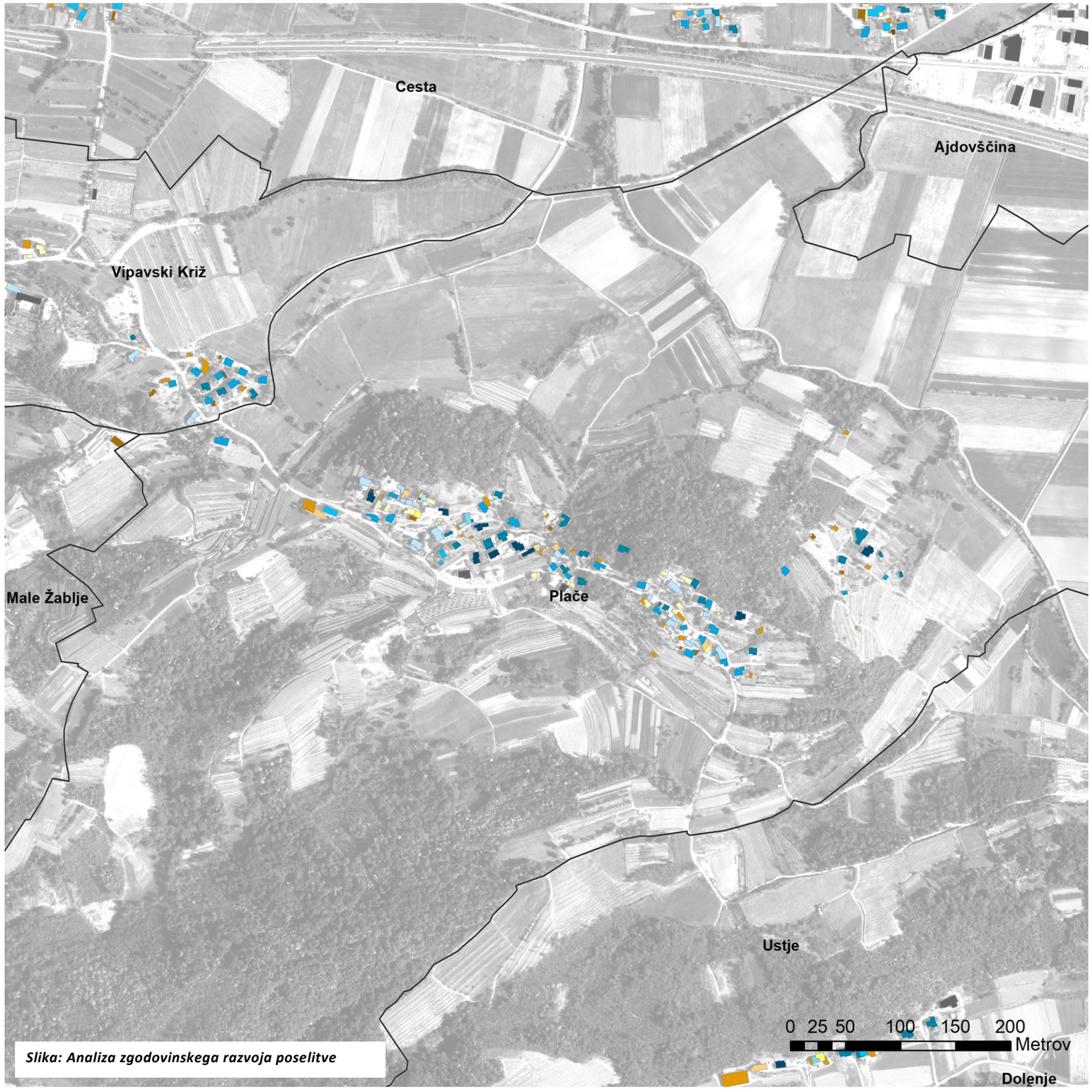
Usmeritve za določitev PP

Posamično poselitev se ohranja v obstoječem obsegu, omogoča se širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Plače

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Jugovzhodno od Vipavskega križa se na pobočju manjšega griča v zavetju flišnega slemena nahaja naselje Plače. Deli se na več zaselkov: Tabor, Srednjo vas in Na hribu. V vasi imajo tudi svojo kapelo Lurške Matere božje, v votlini, kjer je še pred drugo svetovno vojno stalo preprosto zidano vaško znamenje z revno Marijino sliko.

Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	276,31
število prebivalcev	265
indeks staranja prebivalstva	200
naravni prirast	0
gostota poselitve	96

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



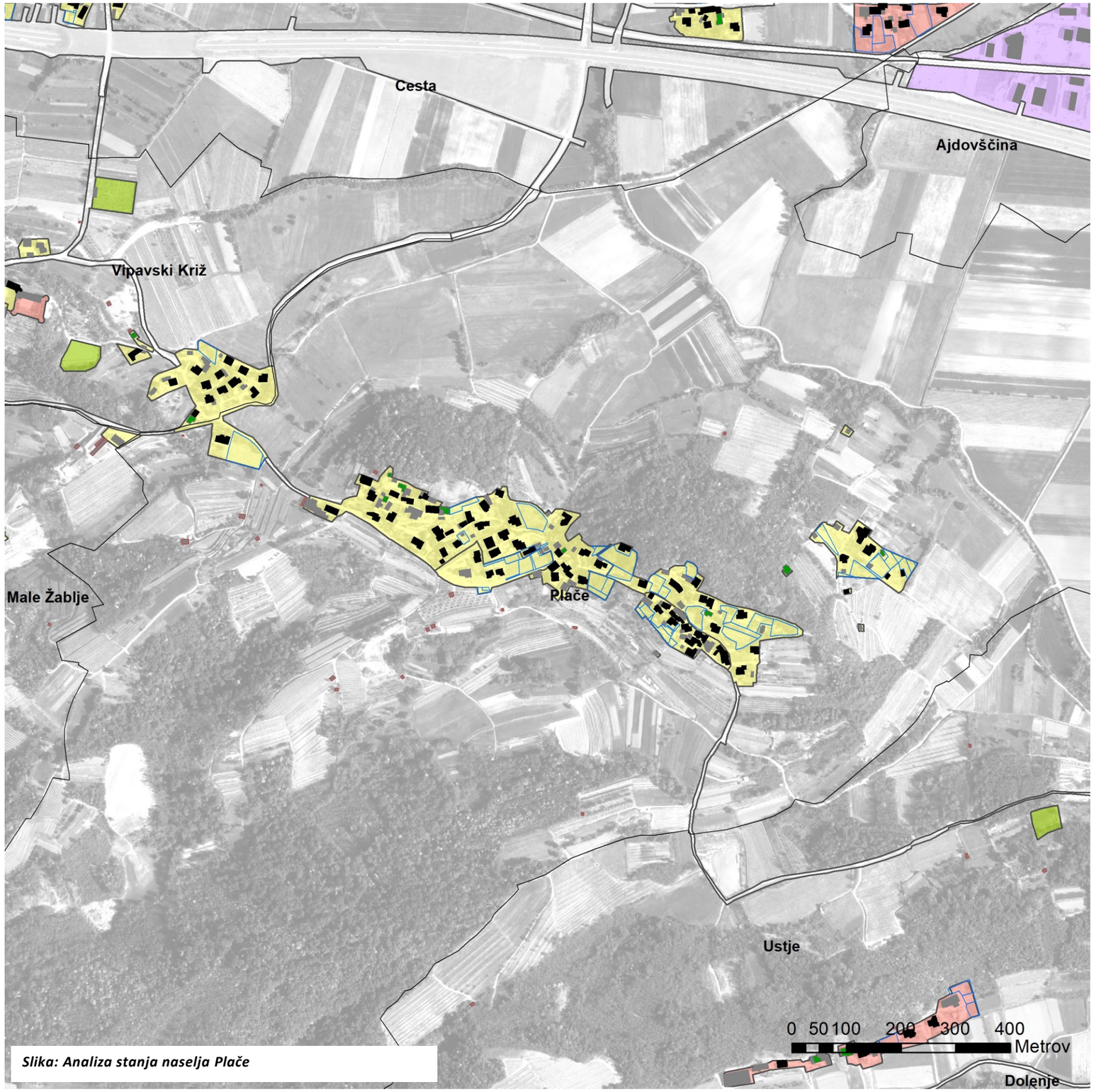
Slika: Analiza stanja naselja Plače

Plače

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	210,69
površina gozdnih zemljišč	49,96
površina pozidanih zemljišč	9,98

Analiza stavb	
število stavb	166
število stavb namenjenih bivanju	95
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	80
število stavb izven stavbnega zemljišča	17
povprečna etažnost stavbe	1,69
povprečna velikost stavbe	115,35



Slika: Analiza stanja naselja Plače

Plače

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	11,73	8,83	2,89	24,64
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone	0	0		
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic	0,04	0,04		0
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	95
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	13
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	2,89
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	24,55

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Plače

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Plače

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

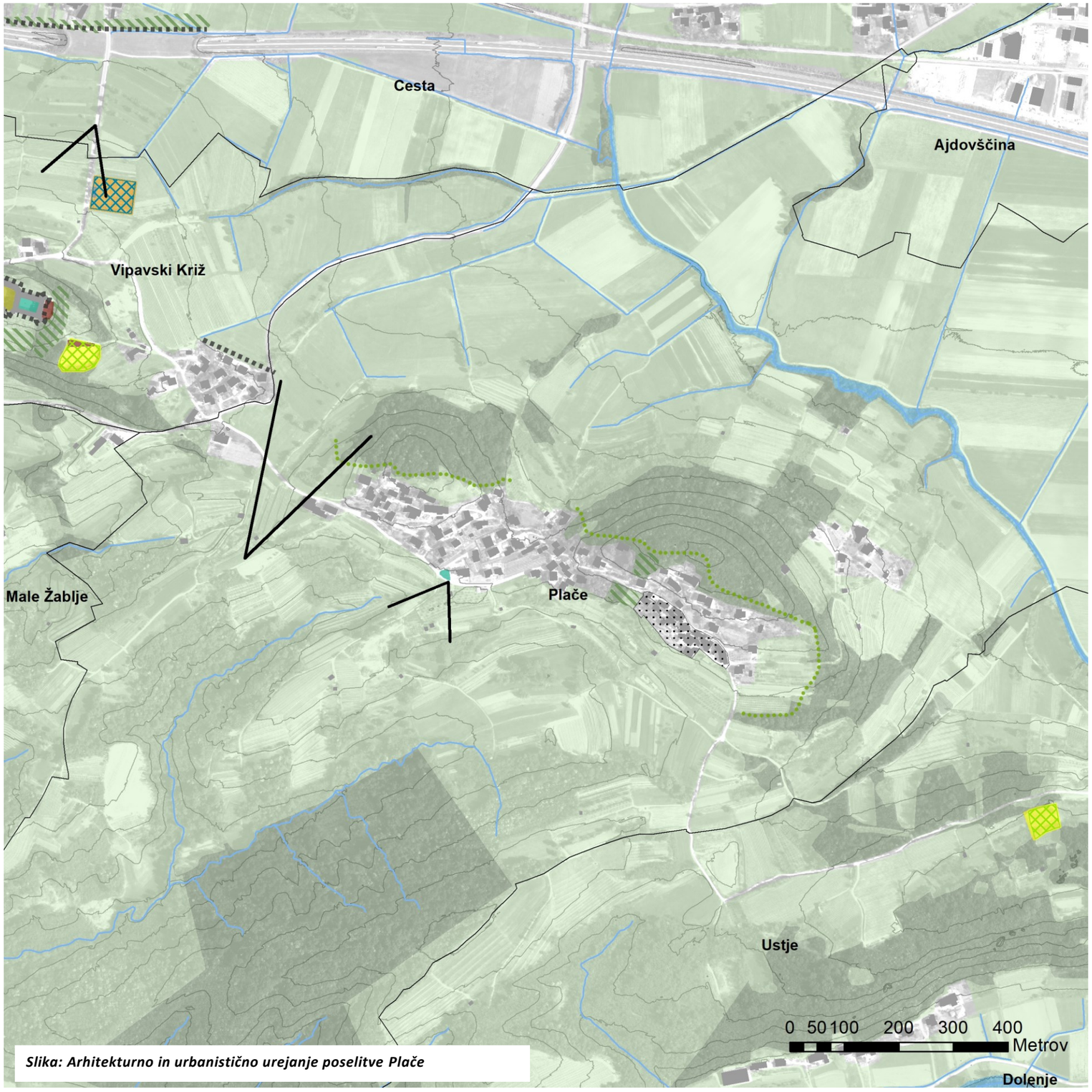
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Plače

Plače

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

V naselju Plače je večnamenski objekt s športnim in otroškim igriščem ter parkiriščem kot skupnostni objekt za druženje in rekreacijo. Glede na število prebivalcev v naselju se novih zelenih površin ne načrtuje.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

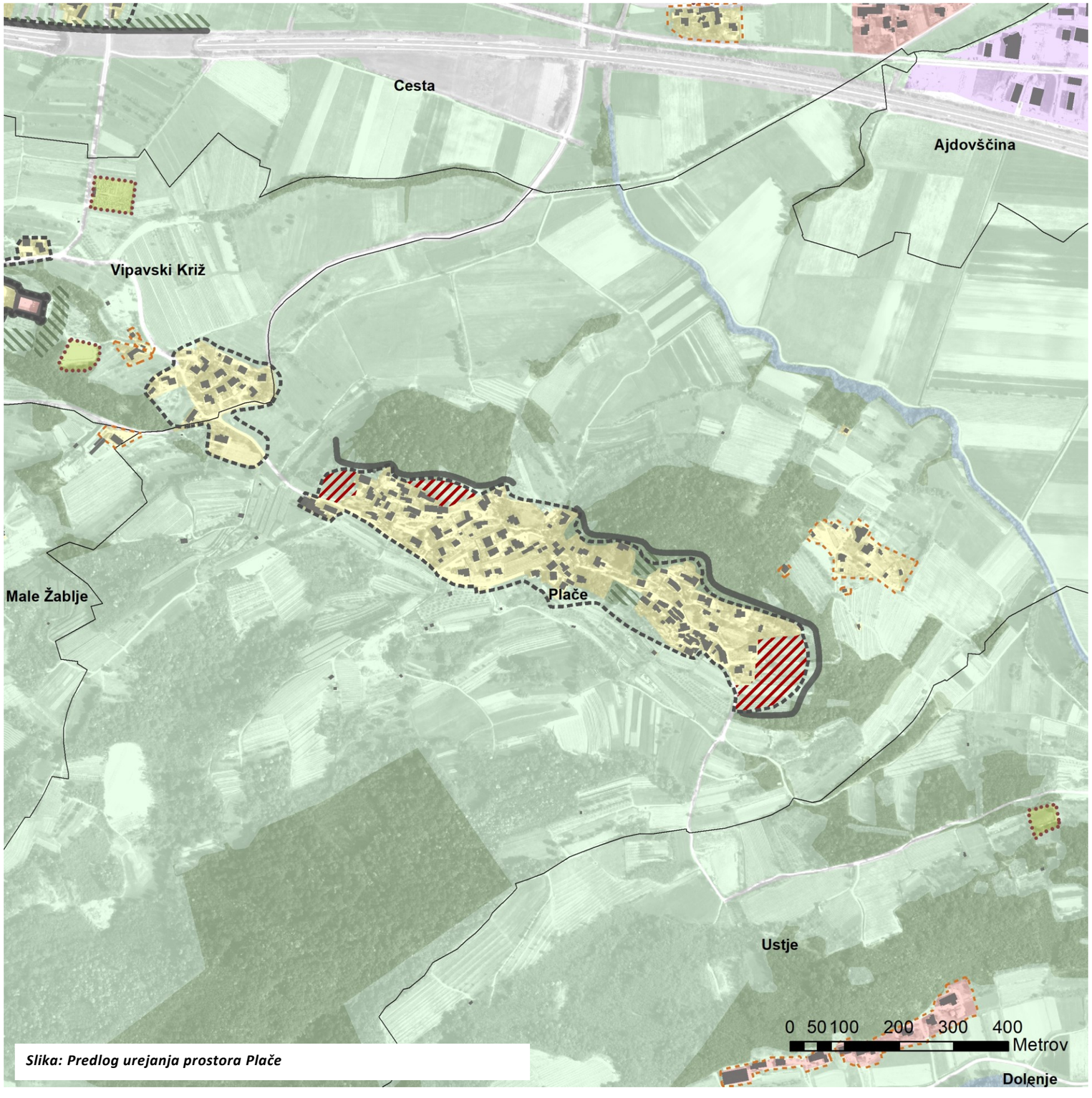
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Plače

Plače

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna neugoden indeks staranja ter naravni prirast 0. V naselju Plače prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima 24% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 13 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna. Naselje je zanimivo za poselitev zaradi bližine mesta, hkrati pa ima velik kmetijski potencial.

Usmeritve za določitev UON

Naselje sestavljajo sklenjeni zaselki Prve, Srednje in Zadnje Plače v zavetju flišnega slemena, ki se nadaljuje vzhodno od Vipavskega Križa. Ohranja se izrazit severni gozdni rob. Širitve naselja so predvidene na vzhodu, proti gozdnemu robu in na zahodu ob vstopu v poselitveno območje. Zapolni se vrzel do gozdnega roba na severnem delu naselja. Med novejšim in starejšim delom naselja se ohranja zelena cezura.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega obomčja.

Usmeritve za določitev PP

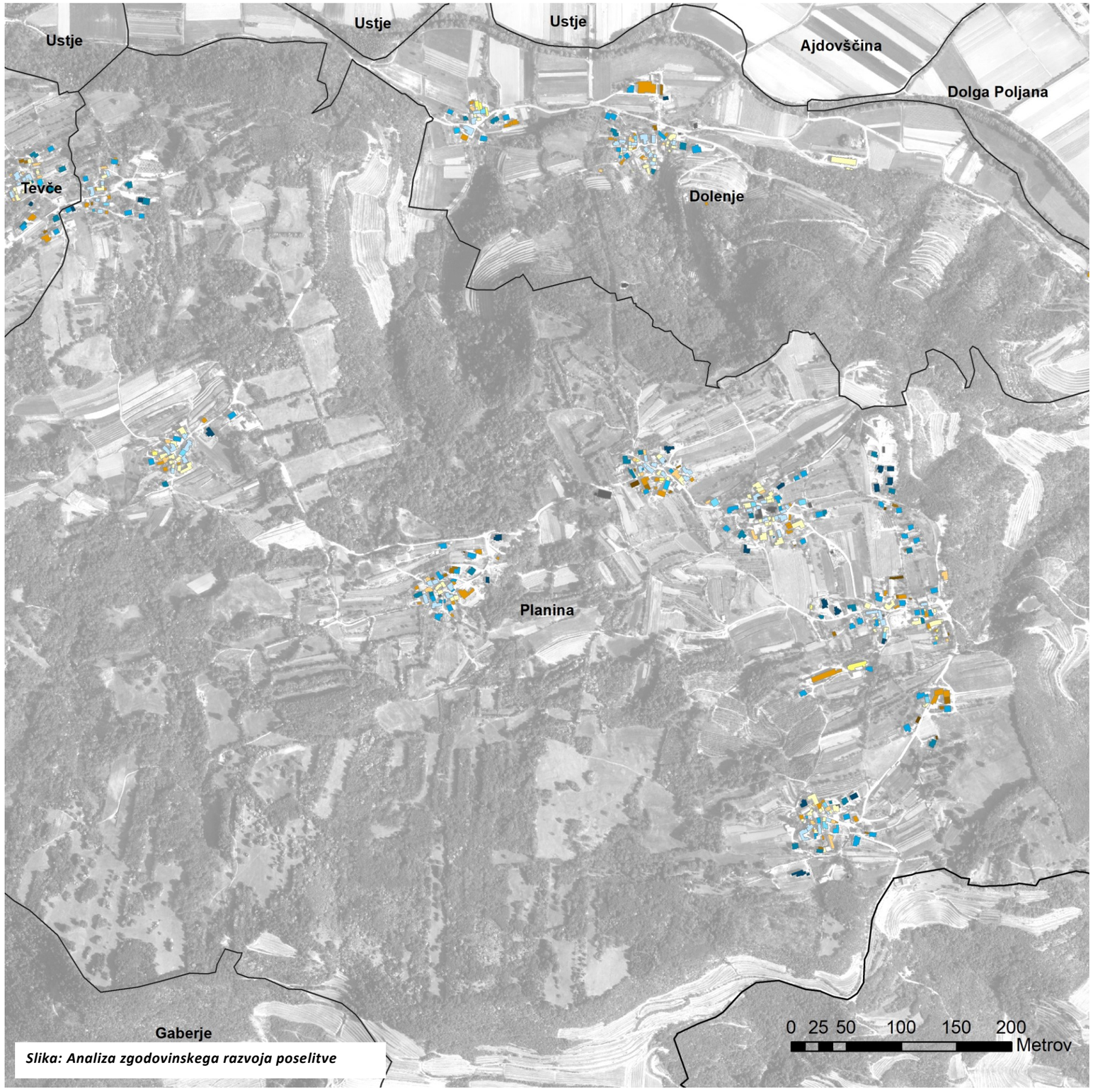
Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Planina

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Planina je razloženo naselje, ki ga sestavlja več zaselkov na južnih obronkih Vipavske doline. Naselje se razteza po pobočju v smeri jugovzhod, severozahod v dolžini 5km. Območje zaznamuje več kraških jam in brezen. Sestavlja ga 7 zaselkov: Uštini, Štrancarji, Marci, Dolenja in Gorenja vas, Britih in Koboli. Nekateri izmed njih so zaznamovani z bogato kulturno dediščino. V zaselku imenovanem Britih je cerkev sv. Kancijana s tristrano zaključenim prezbiterijem in zvonikom oglejskega tipa. V zaselku, ki leži jugovzhodno od zaselka Britih, je več zaprtih domačij z ohranjenimi stavbnimi zasnovami od druge polovice 18. stoletja naprej. Vhodi v domačije so opremljeni s kamnitimi portali. Značilni so obokani podhodi. V naselju je precej razširjeno kmetijstvo, predvsem vinogradništvo in sadjarstvo.

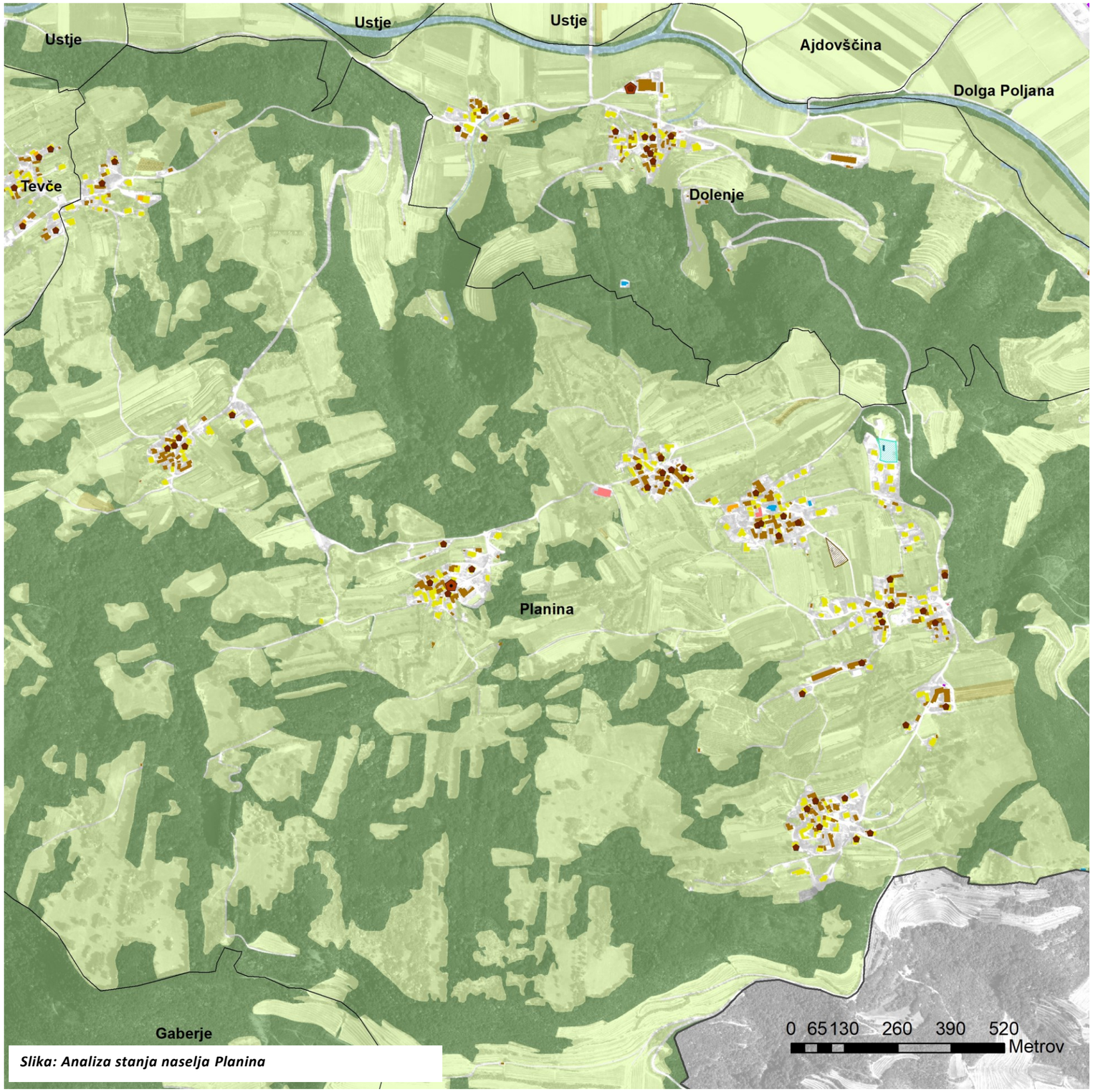
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	652,97
število prebivalcev	507
indeks staranja prebivalstva	203
naravni prirast	-3
gostota poselitve	78

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



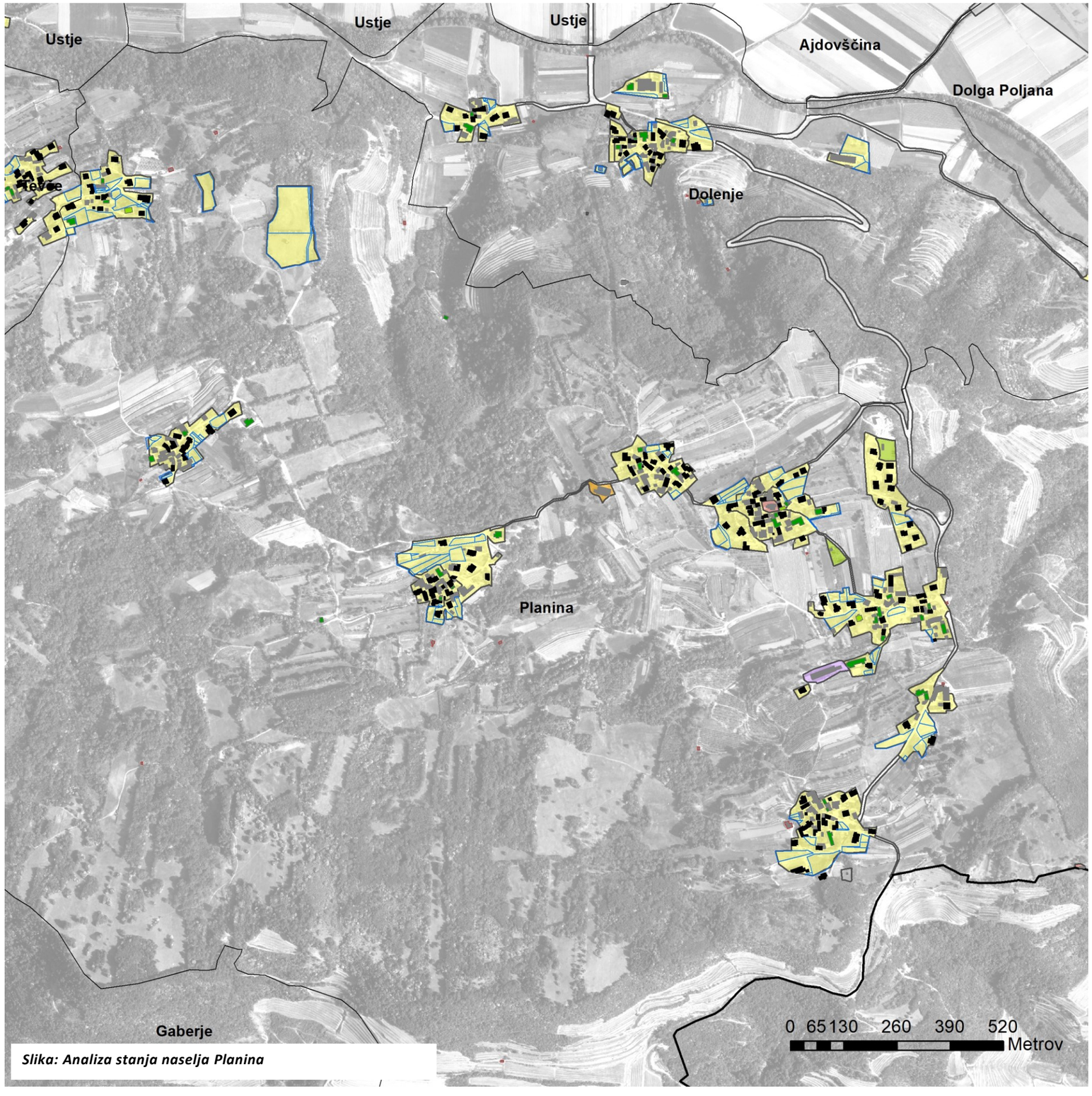
Slika: Analiza stanja naselja Planina

Planina

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	401,41
površina gozdnih zemljišč	217,71
površina pozidanih zemljišč	21,81

Analiza stavb	
število stavb	401
število stavb namenjenih bivanju	201
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	229
število stavb izven stavbnega zemljišča	24
povprečna etažnost stavbe	1,85
povprečna velikost stavbe	122,32



Slika: Analiza stanja naselja Planina

Planina

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj	1,92	0,05	1,87	97,4
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	23,68	18,34	5,34	22,55
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	0,32	0,32		0
BT	Površine za turizem	0,19	0,17	0,02	10,53
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,21	0,21		0
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,16	0,16		0
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture	0	0		
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	201
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	36
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	7,23
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	27,3

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

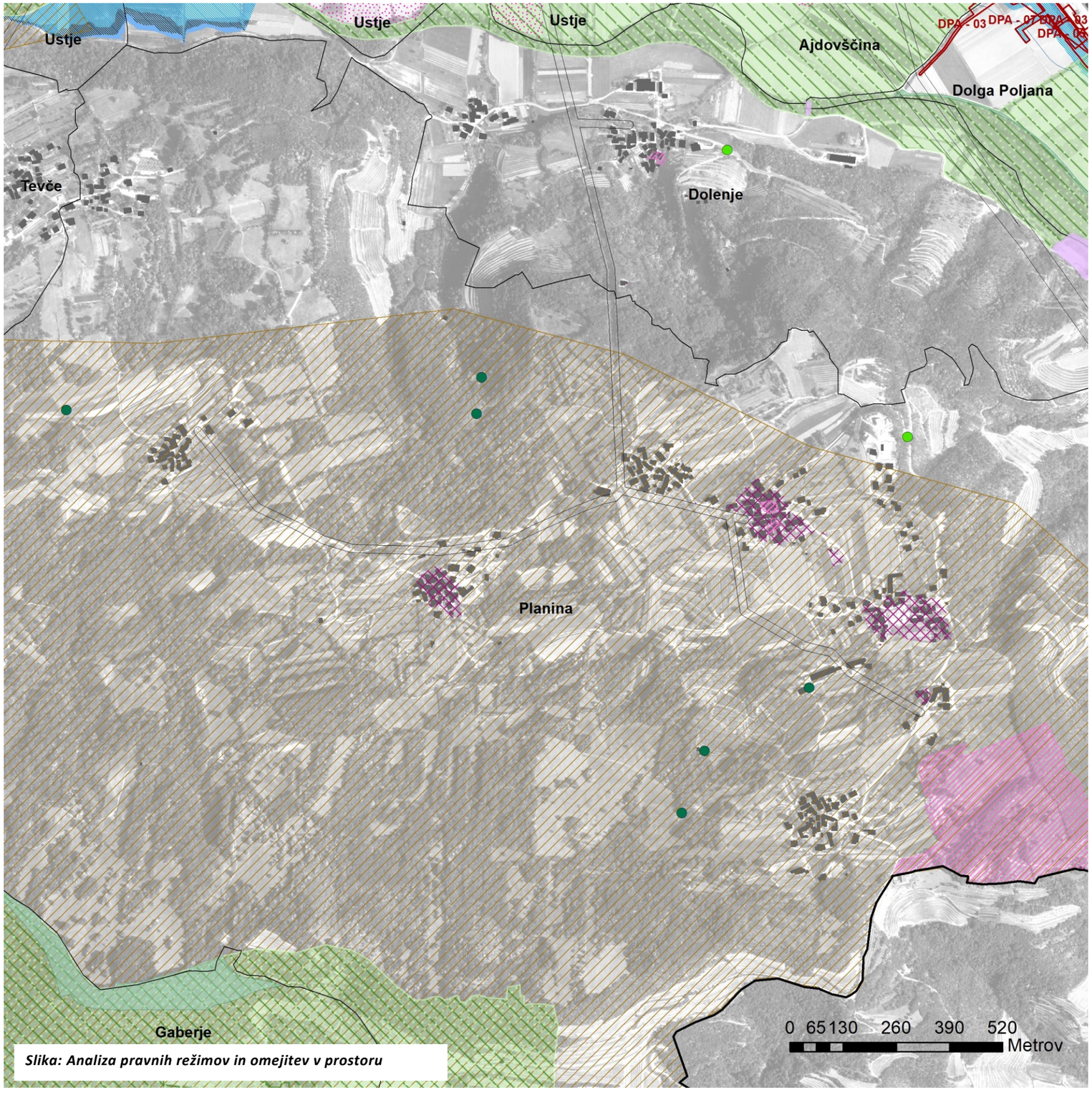
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Planina

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
- arheološko najdišče
- naselbinska dediščina in stavbna dediščina
- dediščina priporočilno
- spomenik
- vplivno območje

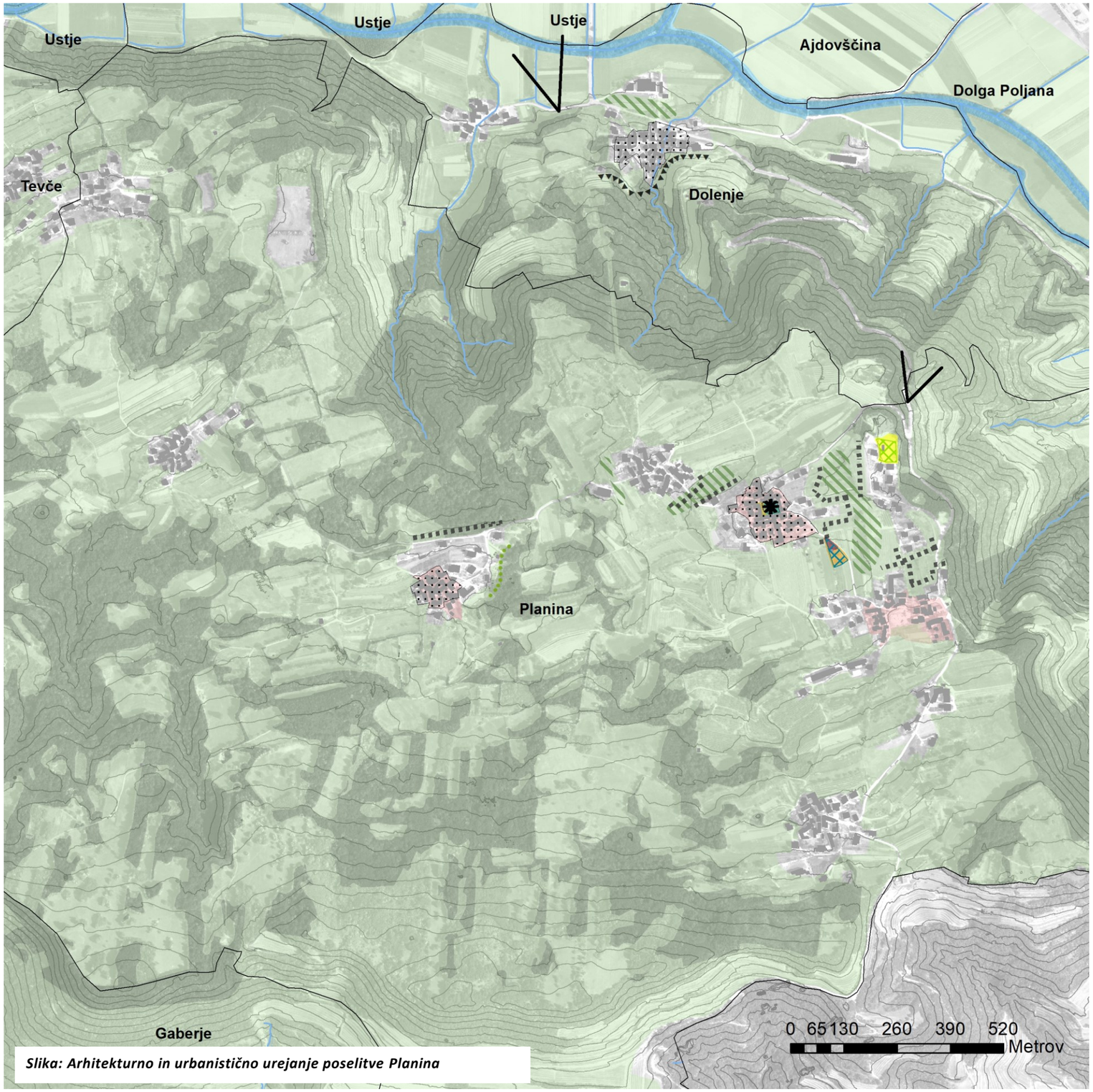
Naravna dediščina
- naravne vrednote - jame
- naravne vrednote - točke
- vojna grobišča
- ekološko pomembna območja
- Natura 2000
- zavarovana območja narave
- območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
- varovalni gozd
- gozdni rezervat

Poplave
- velika poplavna nevarnost
- srednja poplavna nevarnost
- majhna poplavna nevarnost
- preostala poplavna nevarnost

Erozija
- opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
- I. varstveni režim
- II. varstveni režim
- III. varstveni režim
- IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Planina

Planina

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Naselje planina je sestavljeno iz več zaselkov. Pokopališče je umeščeno med zaselke. Dominanto predstavlja cerkev sv. Kancijana. Na območju naselja Planina urejene zelene javne površine predstavljajo športno igrišče. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin. Poleg obstoječih urejenih zelenih površin se za rekreacijo in sprostitev izrablja zaledno krajino. Ohranja se zelene bariere in poselitevne robove, ki preprečujejo zlivanje poselitve.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

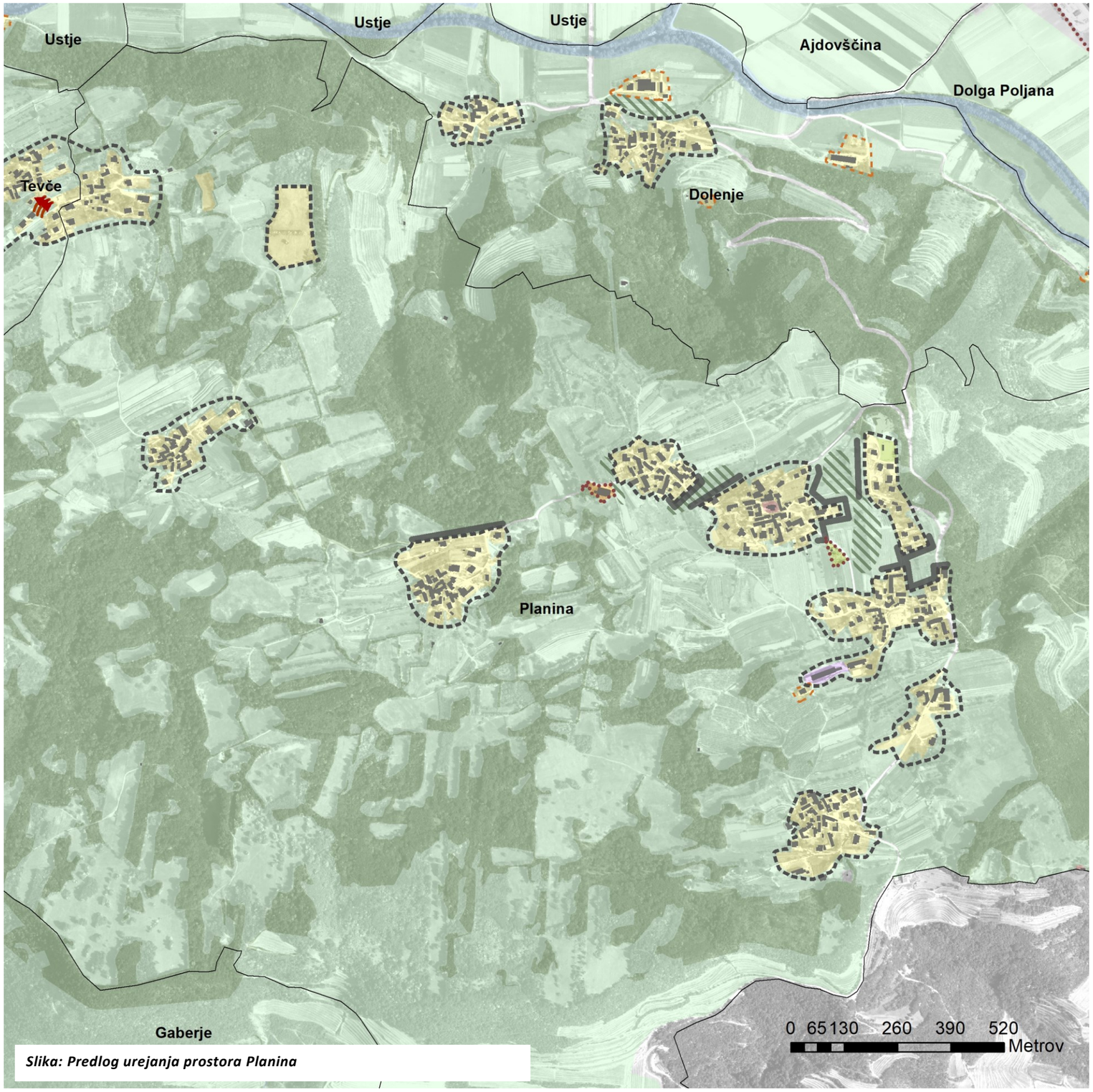
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Planina

Planina

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Demogafski kazalniki v naselju Planina nakazujejo na rast prebivalstva in visok indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Prevladujeta bivanjska ter kmetijska funkcija. 27% stavbnih zemljišč je nepozidanih, praznih je 36 objektov. V naselju sta igrišče in balinarska dvorana. Zaradi bogate kulturne dediščine in vinogradniške dejavnosti, naselje izkazuje potencial za turistično dejavnost. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna. Naselje je zanimivo za poselitev zaradi bližine mesta, hkrati pa ima velik kmetijski potencial.

Usmeritve za določitev UON

V Planini so prepoznani številni zaselki, ki nakazujejo na jasno strukturo razloženega naselja. Nekateri izmed njih imajo dobro ohranjeno staro vaško jedro s tradicionalno stavbno tipologijo. V zaselkih Britih, Marci in Gorenja vas se teži k ohranjanju vaškega jedra in kvalitetnih vstopov v dele naselij, skladno s prepoznanimi dediščinskimi kvalitetami. V zaselkih so ob strnjeni zidavi objektov opazne novogradnje, ki ne sledijo tradiciji in strukturi naselja. Konfliktno območje v naselju predstavlja območje obcestne razpršene zidave med zaselkoma Britih in Gorenja vas. Posledica tovrstnih zaselkov in individualne gradnje izven ureditvenih območij naselja so neizraziti robovi poselitve, ki predstavljajo nevarnost tveganja združitve zaselkov. Za preprečevanje širjenja poselitve se vzpostavi zelene členitvene poteze. Zaradi ruralnega značaja naselja se znotraj ureditvenega območja zaselkov dovoljuje gradnja manjših gostot, ki sledi arhitekturni tradiciji in strukturi naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

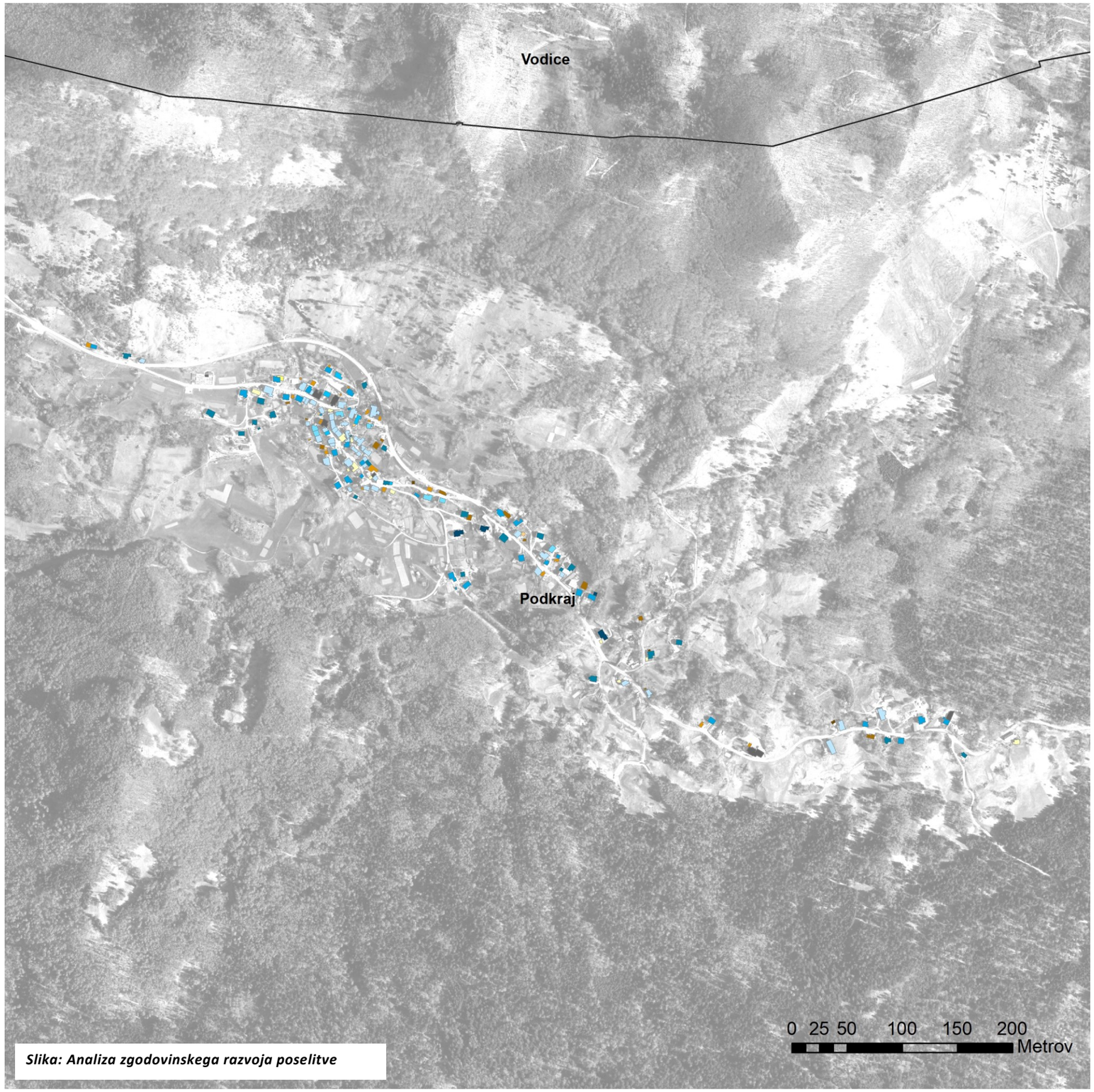
Drugo ureditveno območje je določeno za pokopališče in posebno območje, kjer je dvorana z baliniščem.

Usmeritve za določitev PP

Naslje nima območij posamične poselitve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ





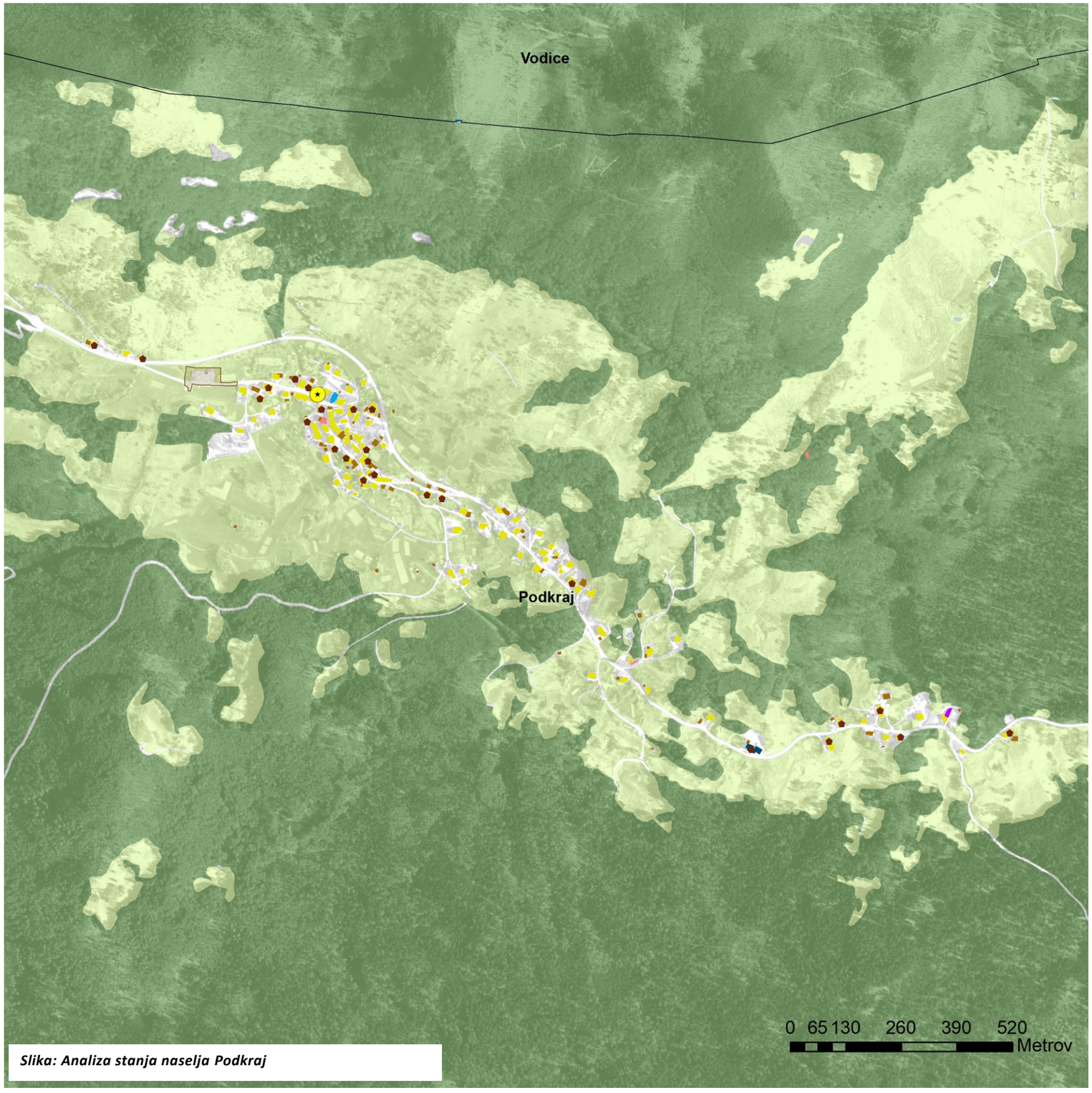
Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Podkraj

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Odmaknjeno naselje na stiku visokih kraških planot Trnovskega gozda, Nanosa, Hrušice sestavljajo zaselki Trševje, Sreboti in Hrušica ter samotne kmetije ob cesti Col - Kalce, pod grebenom Sv. Duha (1213 m) z istoimensko kapelico, Srednje gore (1275 m) in Streliškega vrha (1265 m). Svet je zakrasel, veliko je vrtač in brezen. Obdelovalne zemlje je malo. Ljudje se ukvarjajo predvsem z živinorejo in gozdarstvom. Čez Hrušico je vodila rimska cesta, danes pa se tam nahaja arheološki park. V vasi stoji župnijska cerkev sv. Marjete. V središču Podkraja od leta 1987 stoji moderno obnovljena podružnična šola OŠ Col.

Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	1954,85
število prebivalcev	437
indeks staranja prebivalstva	88,9
naravni prirast	4
gostota poselitve	22



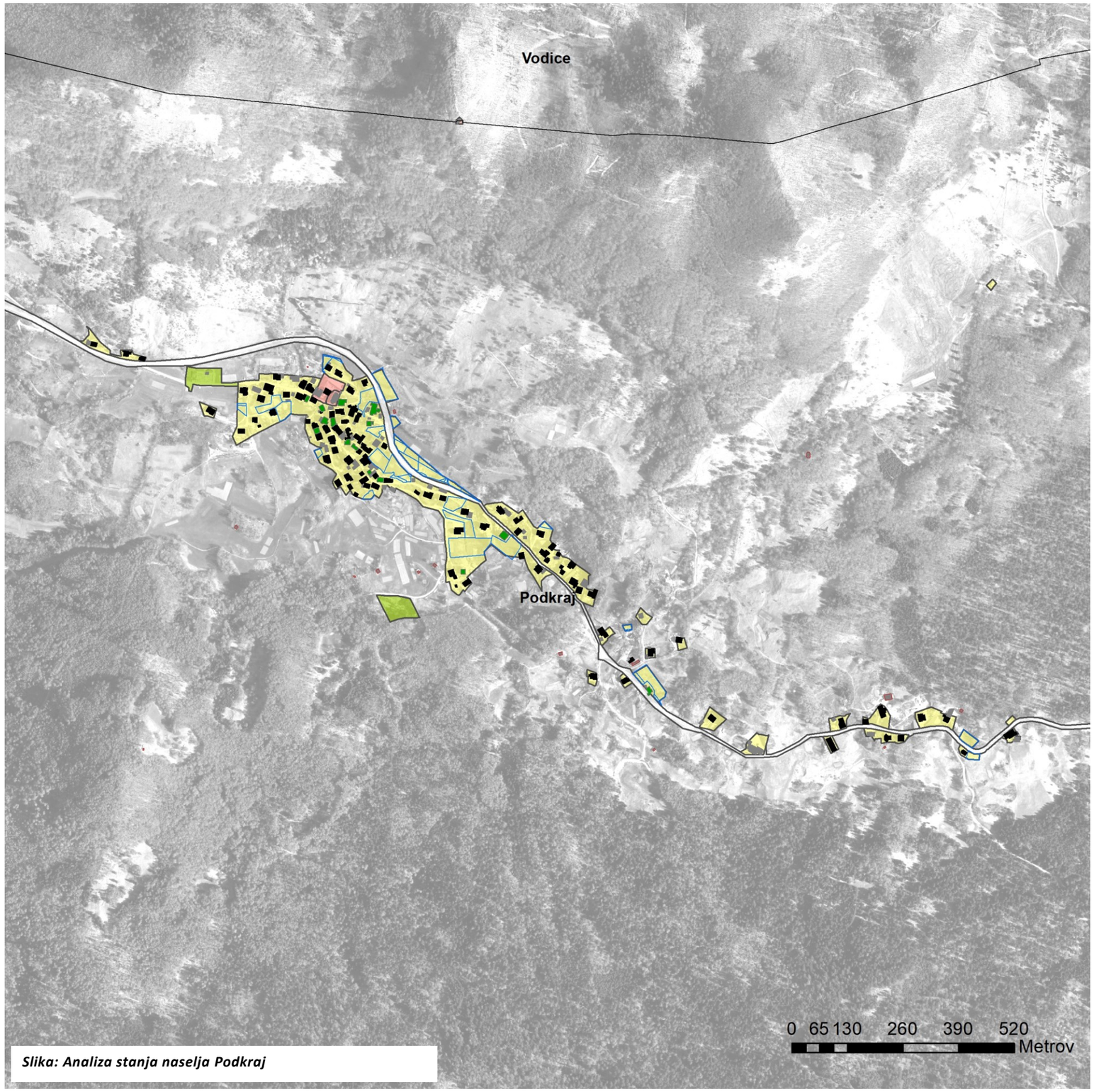
Slika: Analiza stanja naselja Podkraj

Podkraj

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	266,08
površina gozdnih zemljišč	1657,13
površina pozidanih zemljišč	25,11

Analiza stavb	
število stavb	254
število stavb namenjenih bivanju	163
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	97
število stavb izven stavbnega zemljišča	22
povprečna etažnost stavbe	1,89
povprečna velikost stavbe	126,44



Slika: Analiza stanja naselja Podkraj

Podkraj

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	18,03	13,35	4,68	25,96
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	0,26	0,26		0
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,44	0,29	0,15	34,09
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,4	0,02	0,38	95
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,38	0,28	0,11	28,95
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	163
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	35
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	5,32
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	27,27

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

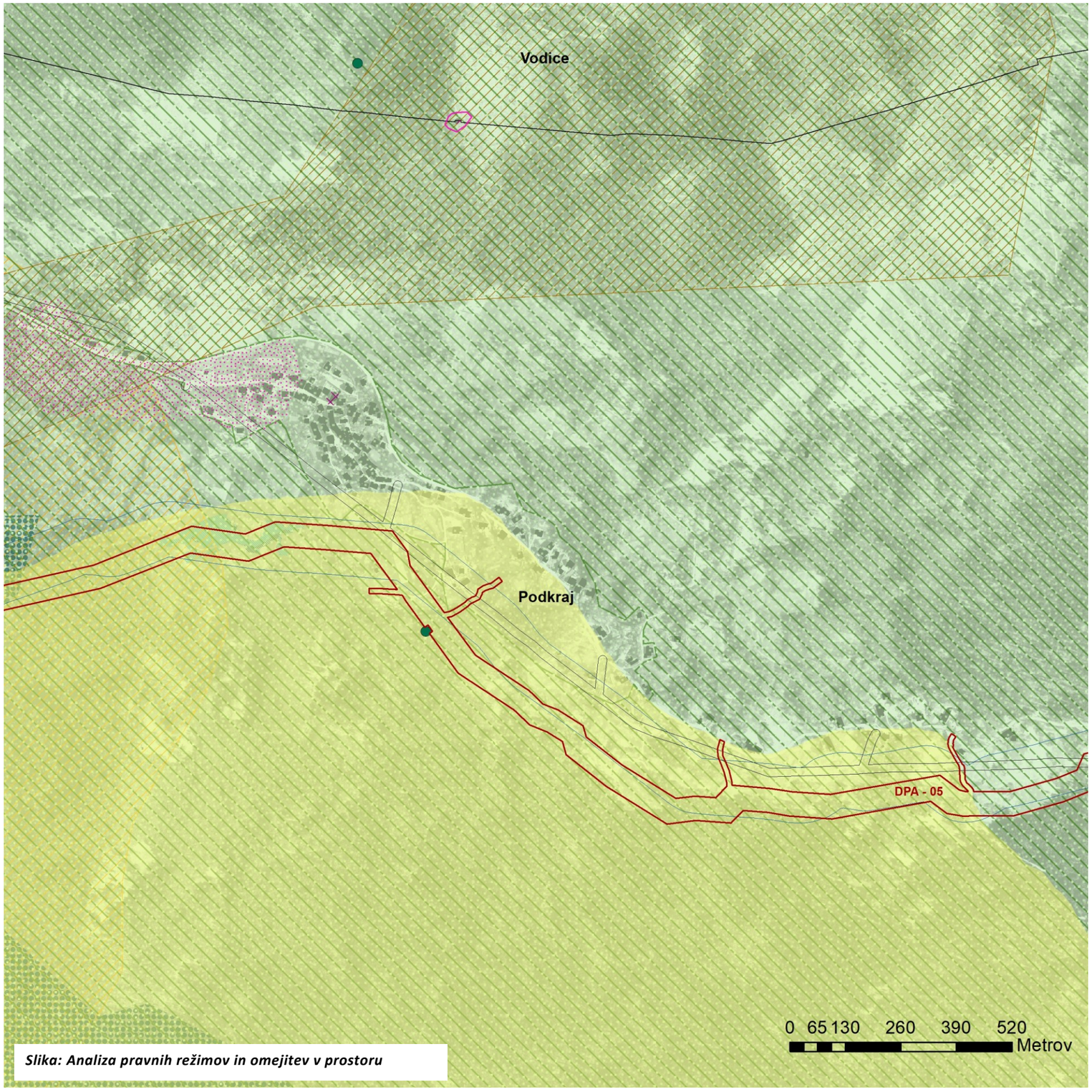
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Podkraj

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

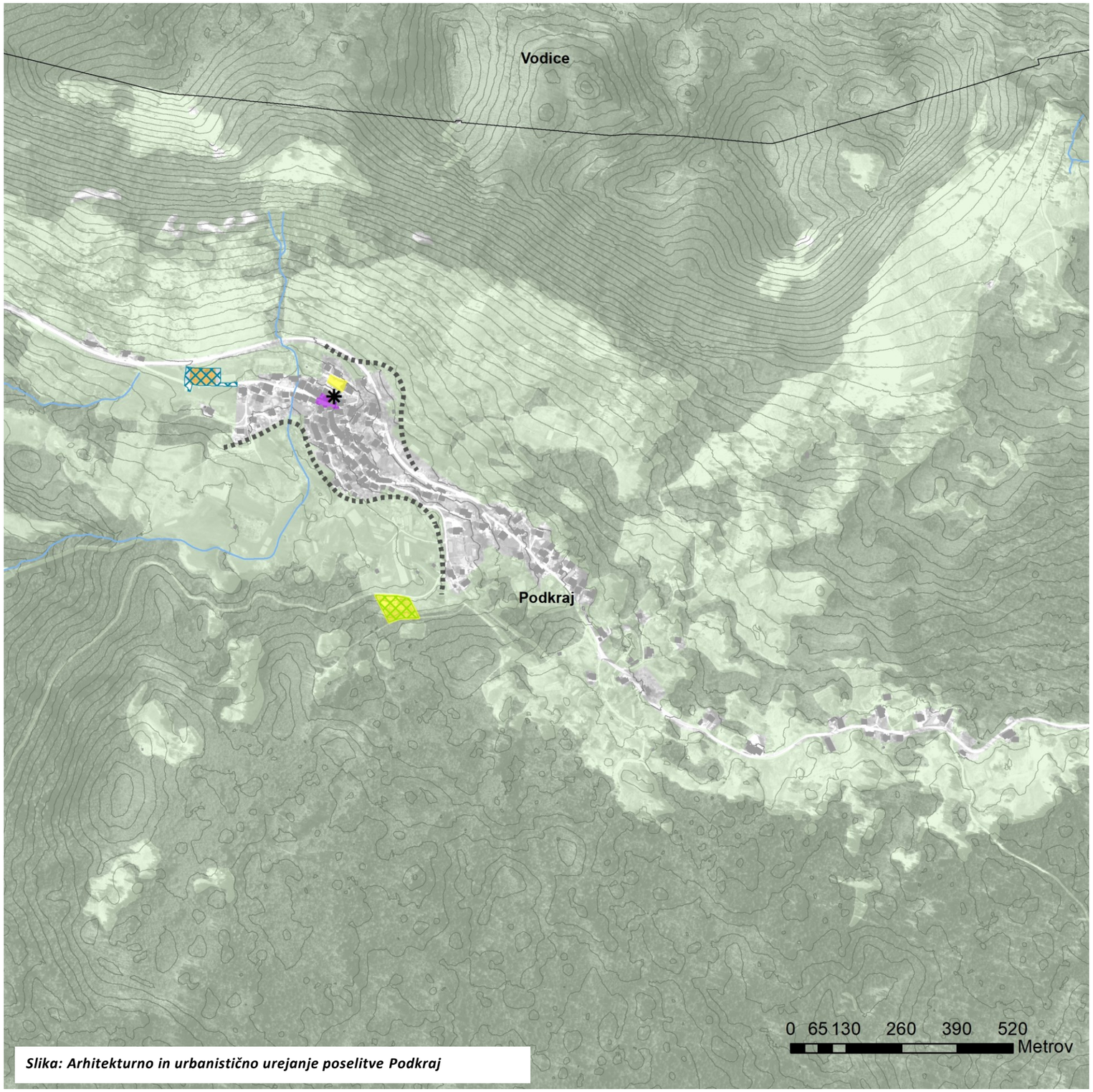
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Podkraj

Podkraj

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Naselje Podkraj je v okviru analize zelenih površin opremljeno s pokopališčem, ki je umeščeno ob vstopu v naselje. V središču naselja se športno igrišče nahaja ob podružnični šoli. V bližini je tudi dominanta – cerkev sv. Marjete. Športni park pa je odmaknjen od grajenega tkiva naselja. Glede na obstoječe število prebivalcev je opremljenost naselja dobra, zato se predlaga le nadaljnje vzdrževanje obstoječe javne zelene površine.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

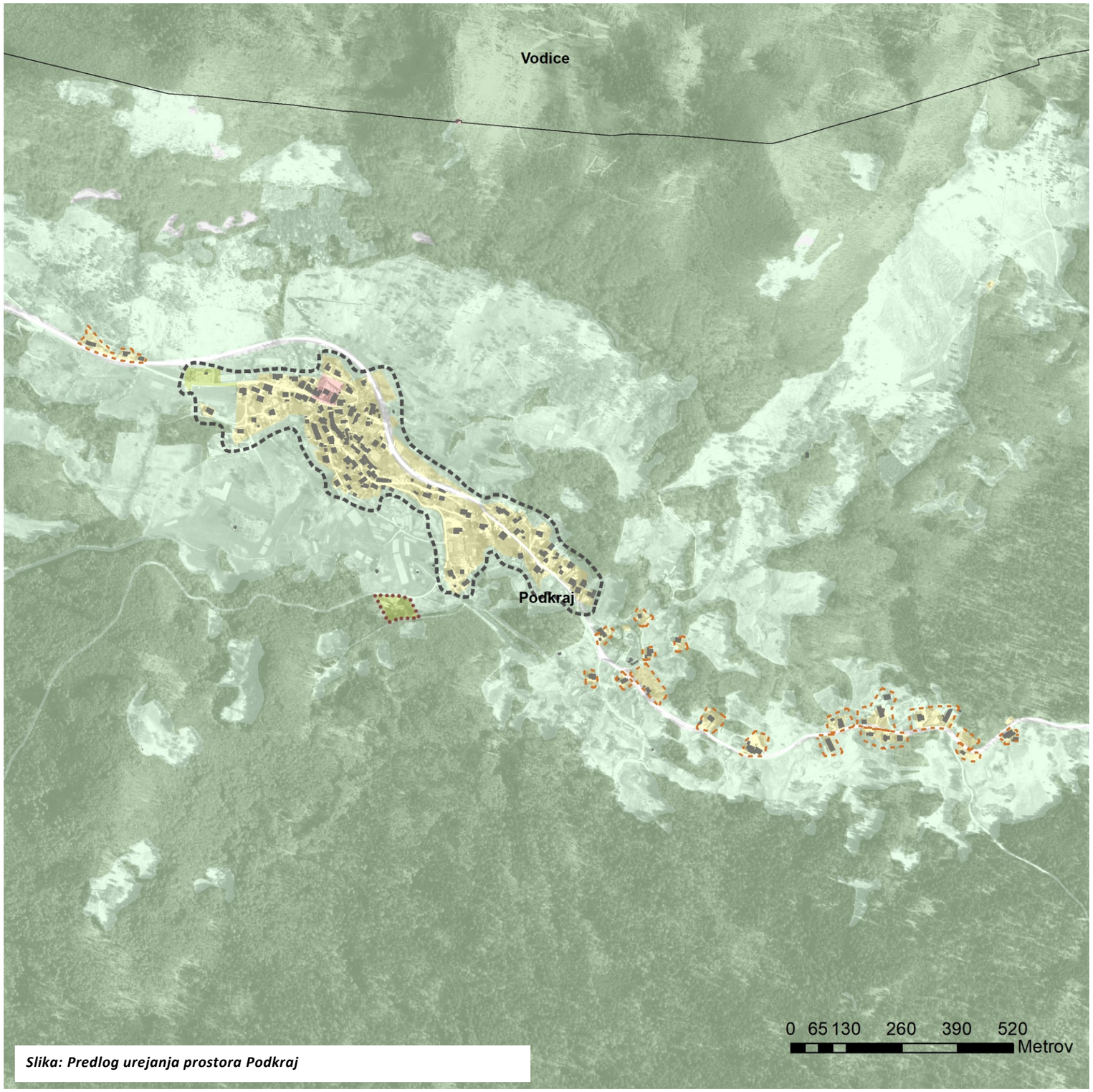
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Podkraj

Podkraj

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna rast števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je več mladega prebivalstva v razmerju do starega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (27%) ter 35 praznih stanovanj, zato ni potebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

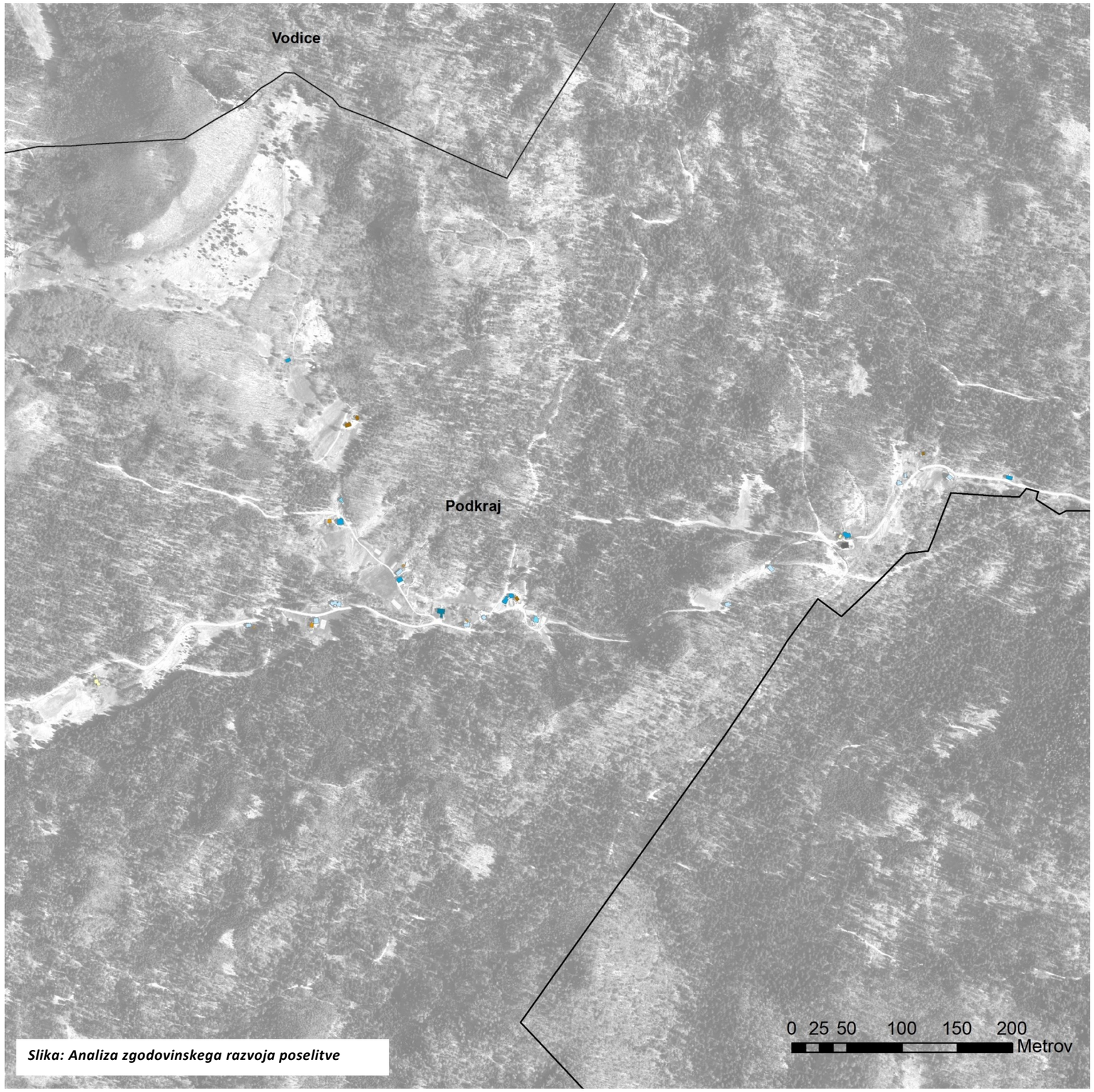
Območje je vizualno in tipološko razdeljeno na dva dela. Prvotno gručasto naselje se je povečalo z gradnjo vzdolž regionalne ceste proti Hrušici. Podkraj je v krajinski enoti Gora, poleg naselja Col, največje naselje s funkcijami. Jedro naselja tvorijo stavbe, grajene brez medsebojnih razmakov, ki pa ne ustvarjajo ulic. Cerkev je kot dominanta sestavni del silhuete naselbinskega jedra. Reliefni robovi so najbolj izraziti nad gručastim jedrom. Pobočja so poraščena s senožeti, ki so obkroženi z gozdom. Vedute se pojavljajo z regionalne ceste na strnjen del naselja ter na stmra pobočja s senožeti. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. V naselju se dodatnih stavbnih površin ne umešča.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje je določeno športno igrišče. Širitev ni predvidena.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Podkraj 2

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Odmaknjeno naselje na stiku visokih kraških planot Trnovskega gozda, Nanosa, Hrušice sestavljajo zaselki Trševje, Sreboti in Hrušica ter samotne kmetije ob cesti Col - Kalce, pod grebenom Sv. Duha (1213 m) z istoimensko kapelico, Srednje gore (1275 m) in Streliškega vrha (1265 m). Svet je zakrasel, veliko je vrtač in brezen. Obdelovalne zemlje je malo. Ljudje se ukvarjajo predvsem z živinorejo in gozdarstvom. Čez Hrušico je vodila rimska cesta, danes pa se tam nahaja arheološki park. V vasi stoji župnijska cerkev sv. Marjete. V središču Podkraja od leta 1987 stoji moderno obnovljena podružnična šola OŠ Col.

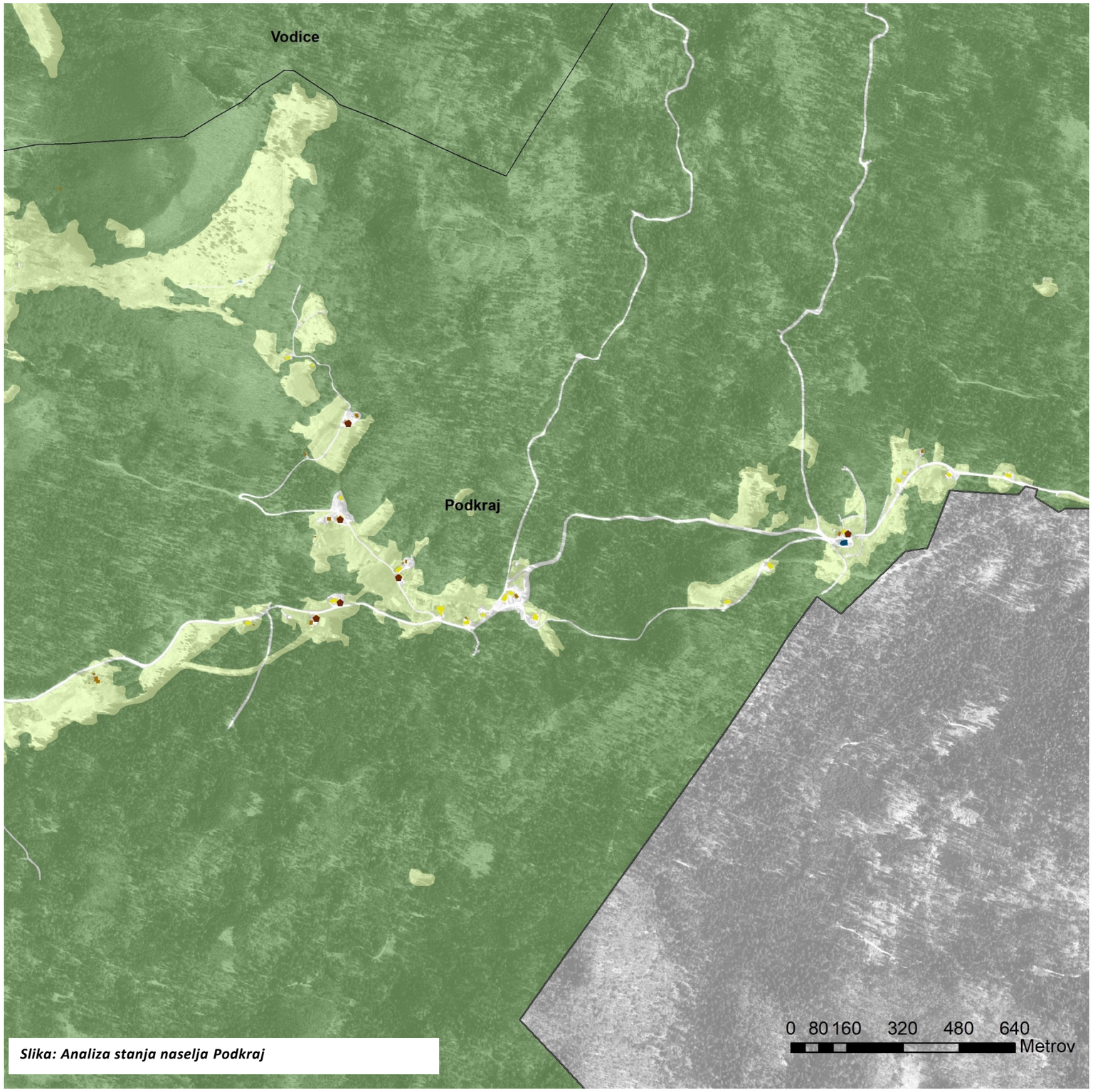
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	1954,85
število prebivalcev	437
indeks staranja prebivalstva	88,9
naravni prirast	4
gostota poselitve	22

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Podkraj

Podkraj 2

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

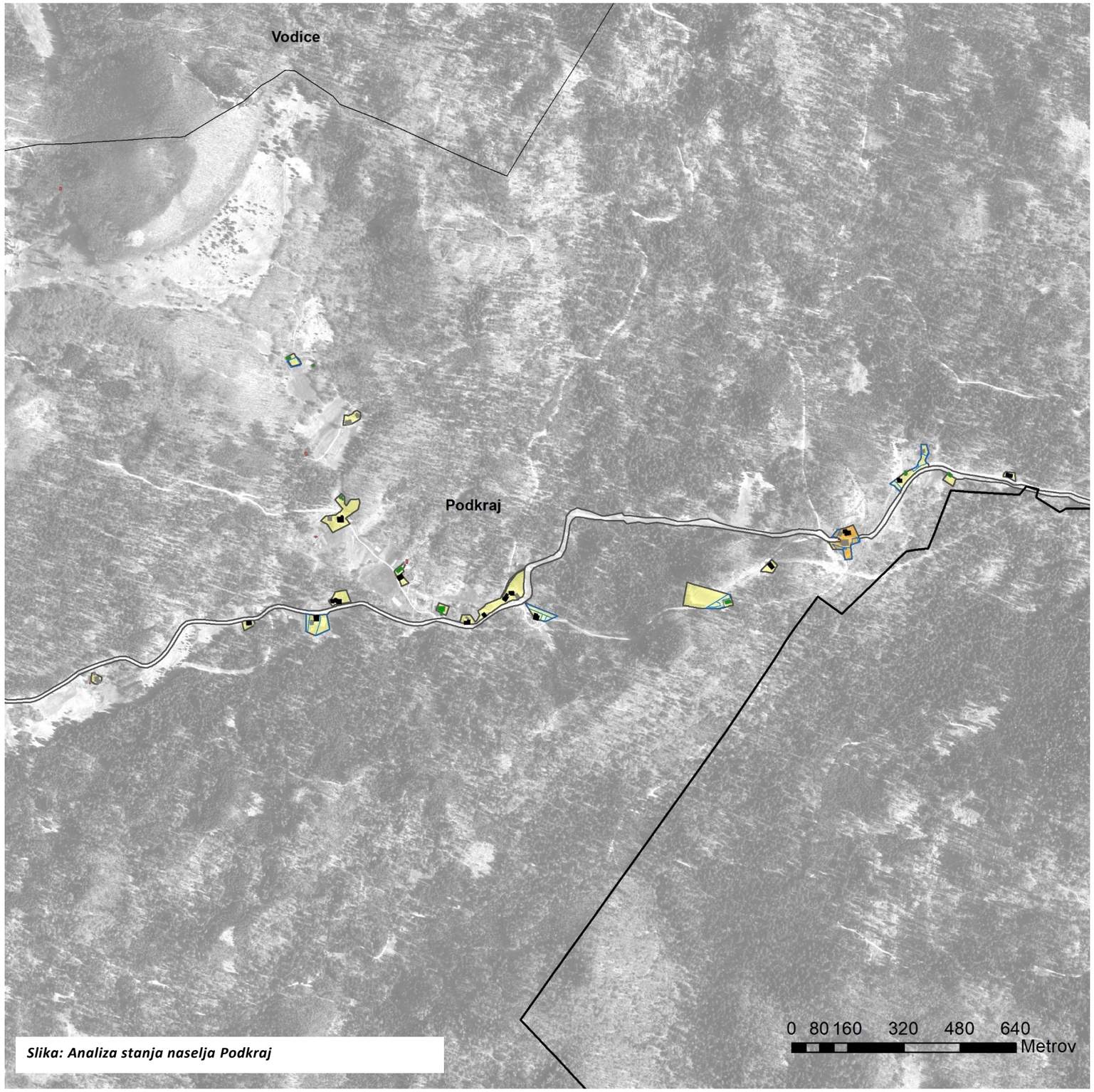
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	266,08
površina gozdnih zemljišč	1657,13
površina pozidanih zemljišč	25,11

Analiza stavb	
število stavb	254
število stavb namenjenih bivanju	163
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	97
število stavb izven stavbnega zemljišča	22
povprečna etažnost stavbe	1,89
povprečna velikost stavbe	126,44

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Podkraj

Podkraj 2

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	18,03	13,35	4,68	25,96
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	0,26	0,26		0
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,44	0,29	0,15	34,09
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,4	0,02	0,38	95
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,38	0,28	0,11	28,95
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	163
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	35
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	5,32
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	27,27

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

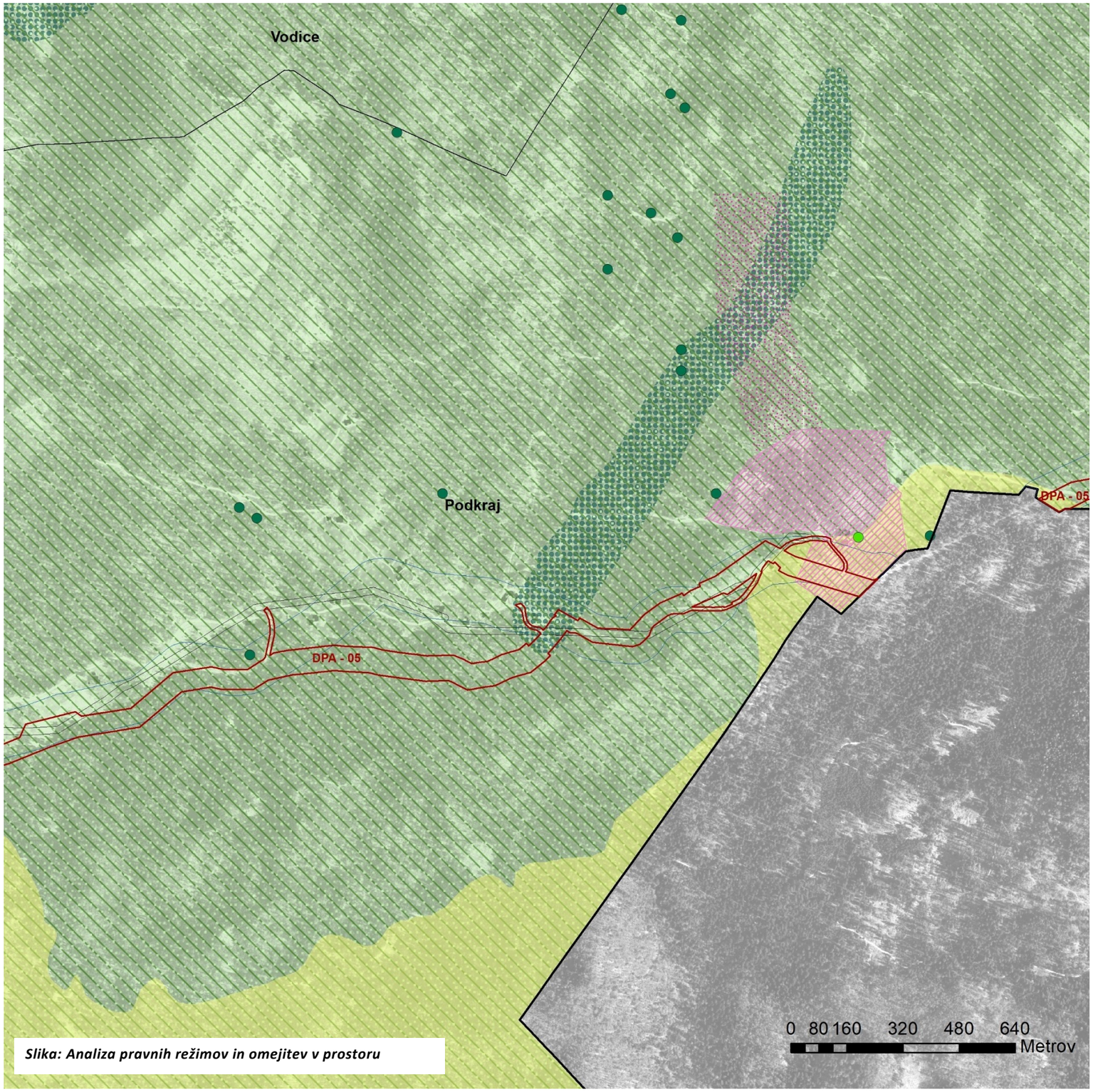
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Podkraj 2

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina
naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

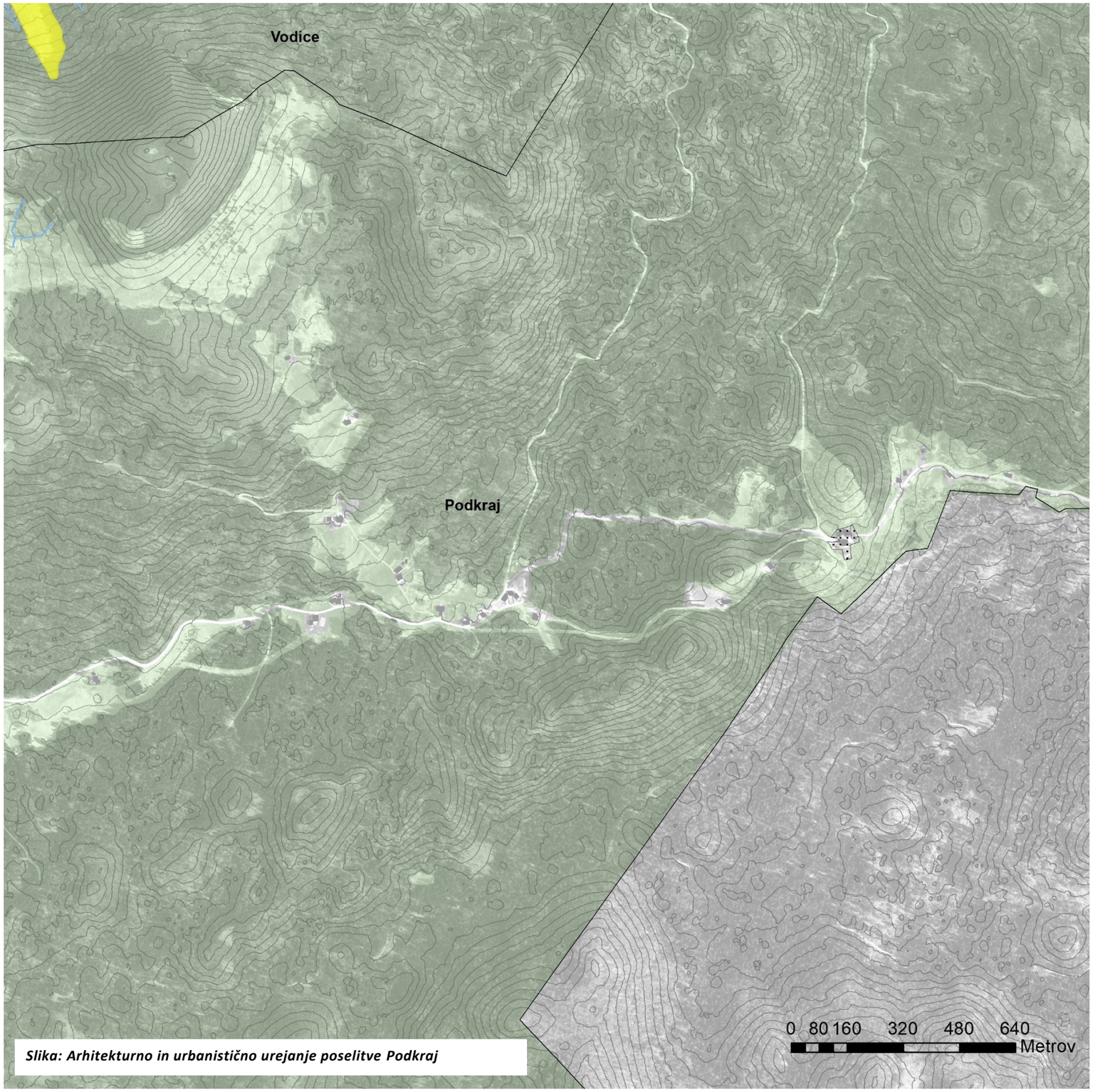
Erozija
opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

Podkraj 2

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve



pozitivne dominante v prostoru
vedute

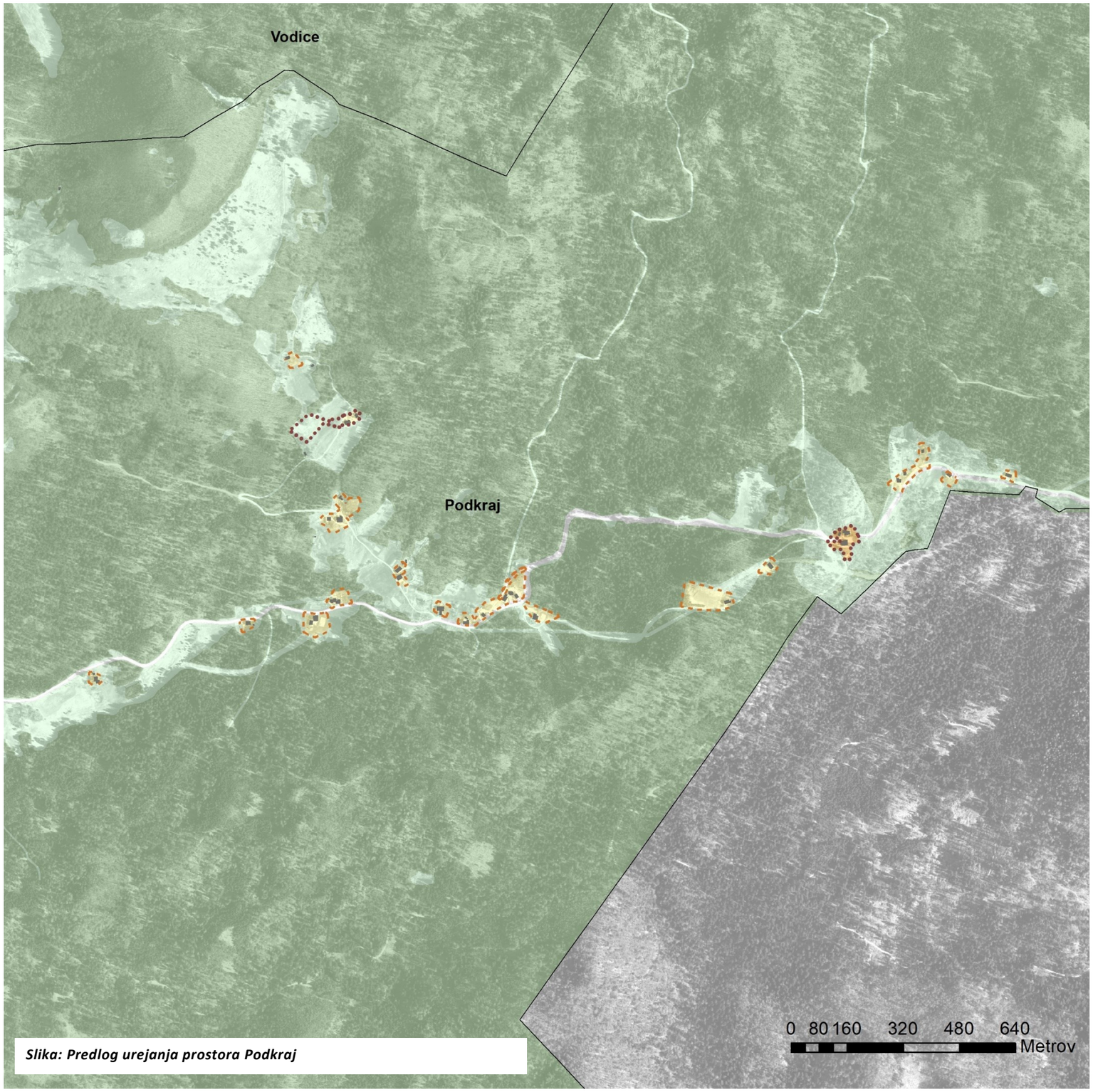
Poselitveni robovi
gozdni rob
grajena bariera
poselitveni rob
reliefni rob
vodni rob
izvorno vaško jedro
ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)
ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP - parki
ZV - vrtičkarske površine
ZD - druge urejene zelene površine
ZK - pokopališča
stavbe

Tipologija javnih odprtih površin
Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
Javna igrišča za otroke in mladosntike
Pokopališče
Zelene površine ob spomenikih
Javne površine ob stavbah s programom
Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
Parkirišče
Trg v območju vaških jeder
Vstopni trg
Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora
vodna infrastruktura
gozdna zemljišča
kmetijska zemljišča
celinske vode

Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Podkraj



Slika: Predlog urejanja prostora Podkraj

Podkraj 2

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna rast števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je več mladega prebivalstva v razmerju do starega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (27%) ter 35 praznih stanovanj, zato ni potebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Območje je vizualno in tipološko razdeljeno na dva dela. Prvotno gručasto naselje se je povečalo z gradnjo vzdolž regionalne ceste proti Hrušici. Podkraj je v krajinski enoti Gora, poleg naselja Col, največje naselje s funkcijami. Jedro naselja tvorijo stavbe, grajene brez medsebojnih razmakov, ki pa ne ustvarjajo ulic. Cerkev je kot dominanta sestavni del silhuete naselbinskega jedra. Reliefni robovi so najbolj izraziti nad gručastim jedrom. Pobočja so poraščena s senožeti, ki so obkroženi z gozdom. Vedute se pojavljajo z regionalne ceste na strnjen del naselja ter na stmra pobočja s senožeti. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. V naselju se dodatnih stavbnih površin ne umešča.

Usmeritev za določitev DrUO

Na območju DrUO se še naprej razvija obstoječ arheološki park ''Ad Pirum''. Spodbuja se razvoj turizma na območju gostišča in arheološkega parka, ustrezno se uredi oz. potrebam primerno razširi parkirišče.

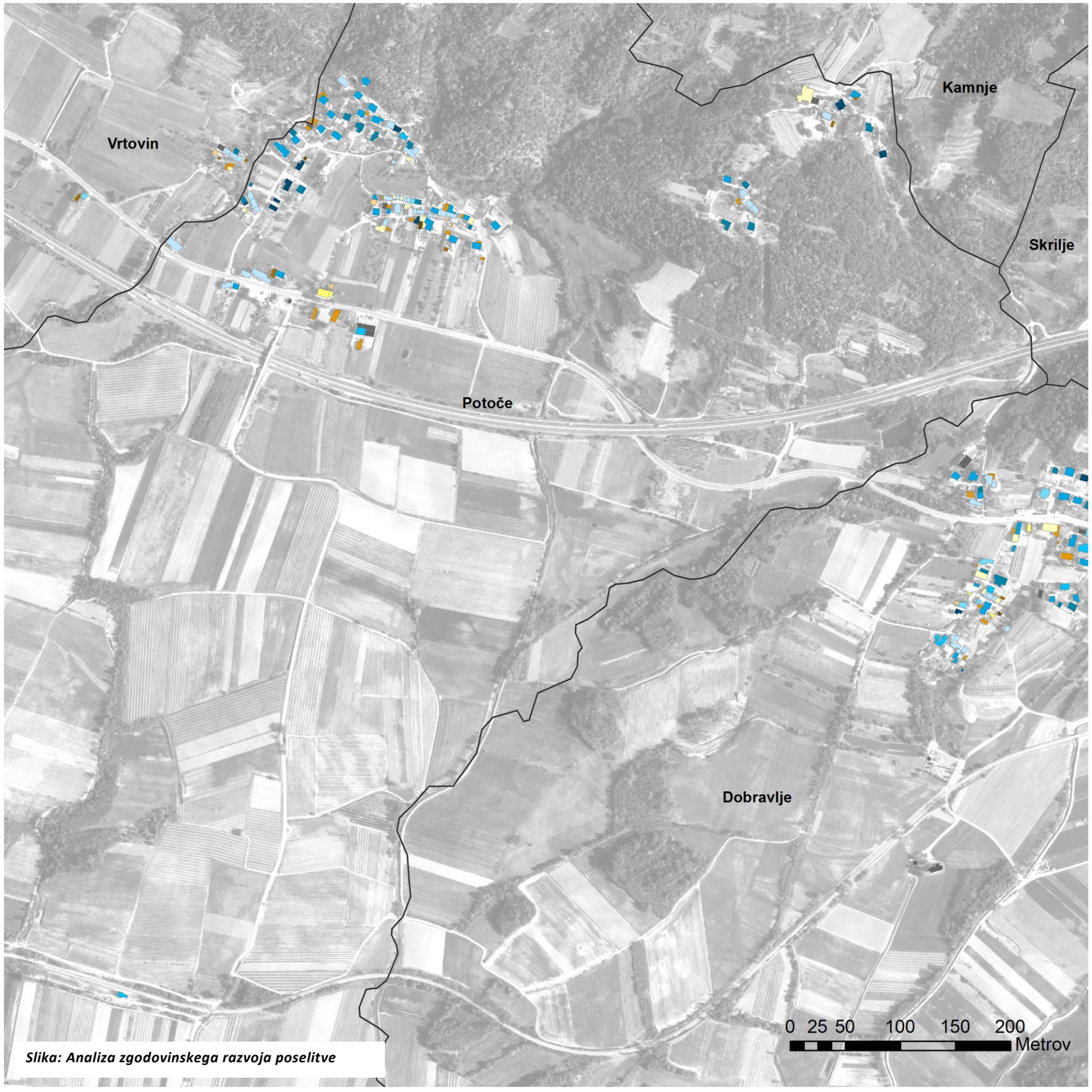
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Potoče

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasta vas z zaselki Čehovi, Krkoči in Kukanjami leži v Vipavski dolini, severno od ceste Ajdovščina - Nova Gorica, na stiku melioriranega polja in flišnega sveta, ki ga je tu razrezal Kamenjski potok. Tu se odcepi cesta, ki pelje mimo železniške postaje skozi Brje v Branik.

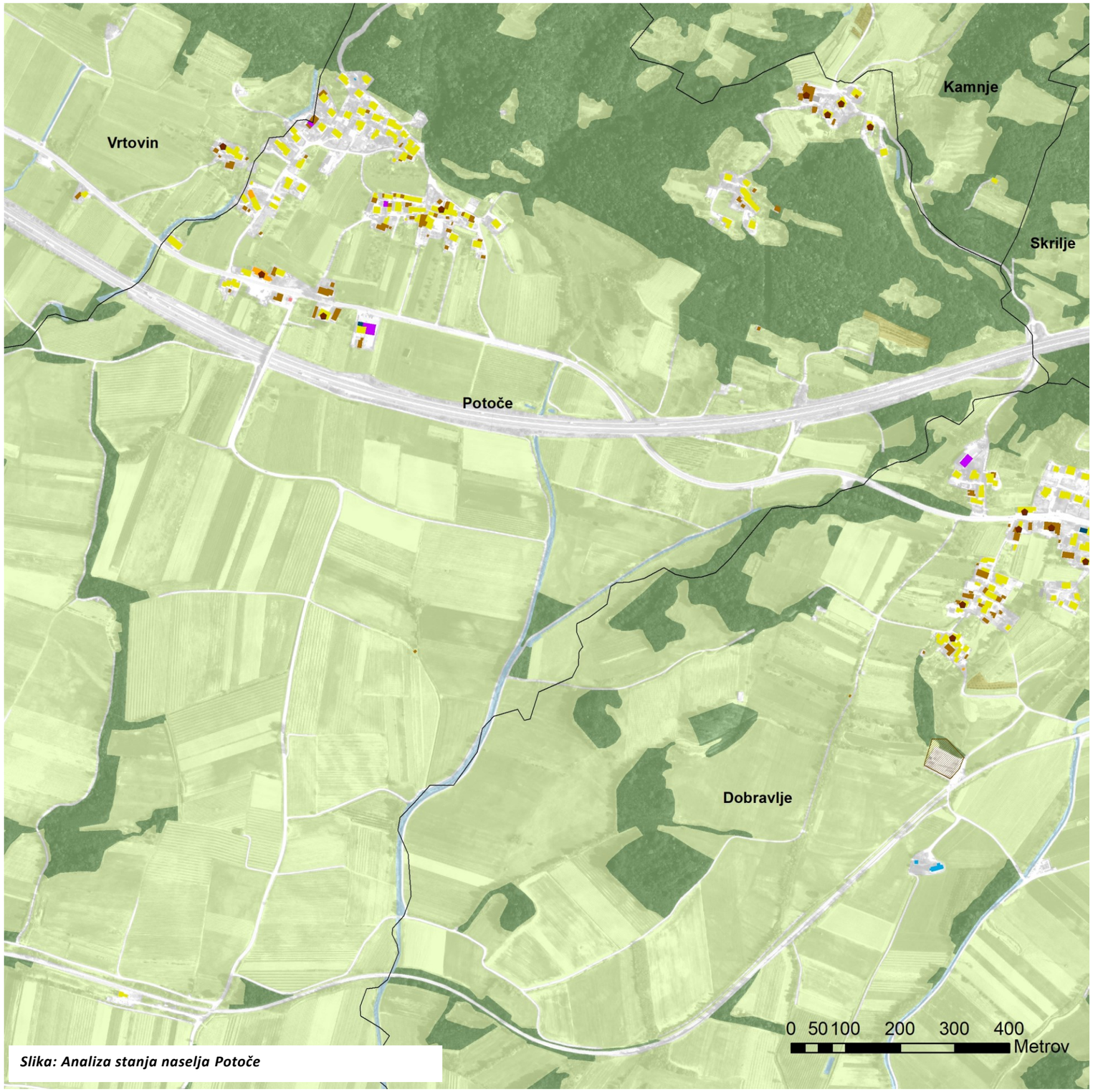
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	304,91
število prebivalcev	236
indeks staranja prebivalstva	182,3
naravni prirast	-2
gostota poselitve	77

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



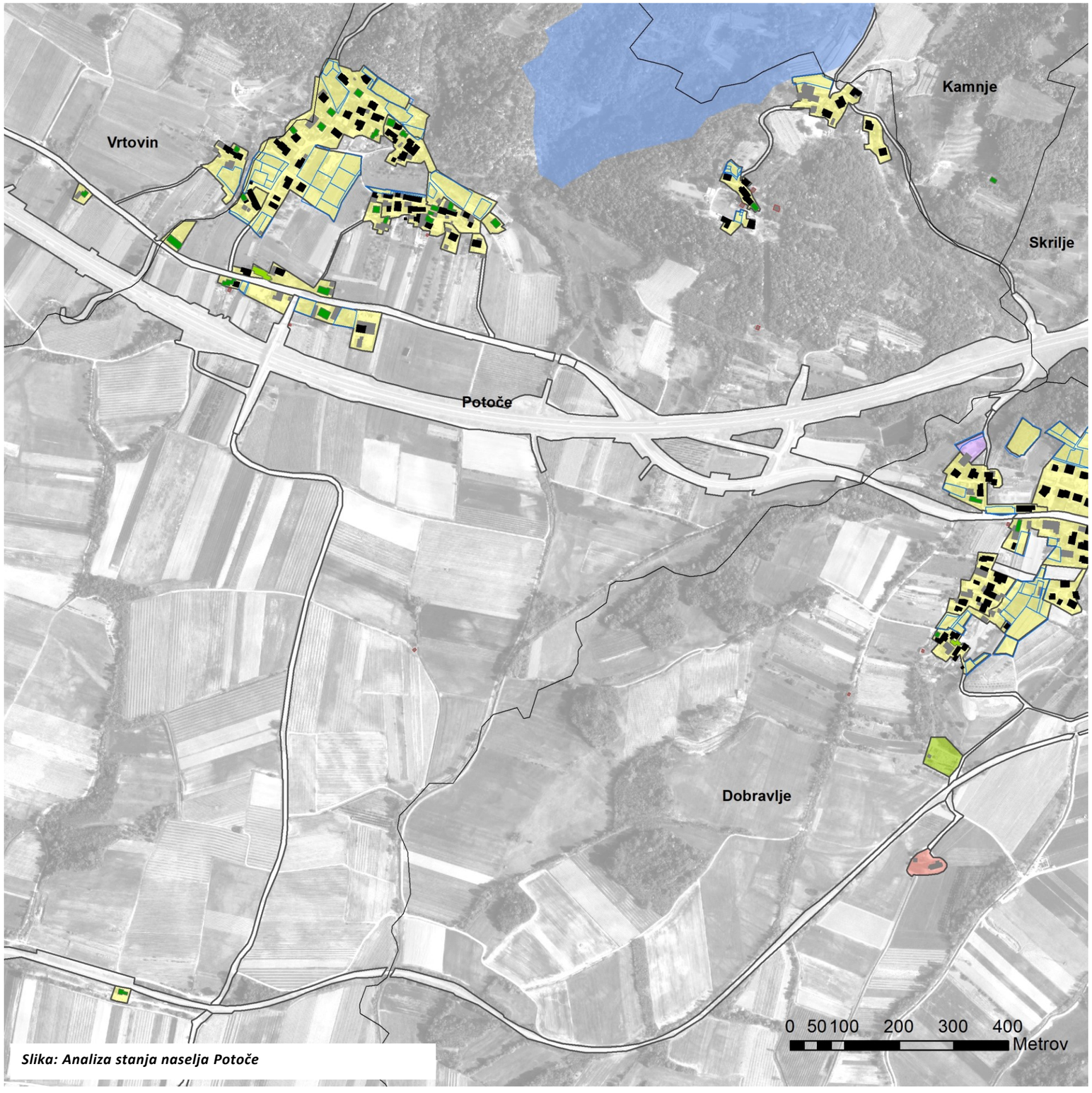
Slika: Analiza stanja naselja Potoče

Potoče

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	233,34
površina gozdnih zemljišč	29,11
površina pozidanih zemljišč	31,39

Analiza stavb	
število stavb	154
število stavb namenjenih bivanju	94
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	65
število stavb izven stavbnega zemljišča	11
povprečna etažnost stavbe	1,91
povprečna velikost stavbe	110,90



Slika: Analiza stanja naselja Potoče

Potoče

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	10,21	7,35	2,86	28,01
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic	1,76	1,76		0
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	94
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	19
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	2,86
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	23,89

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

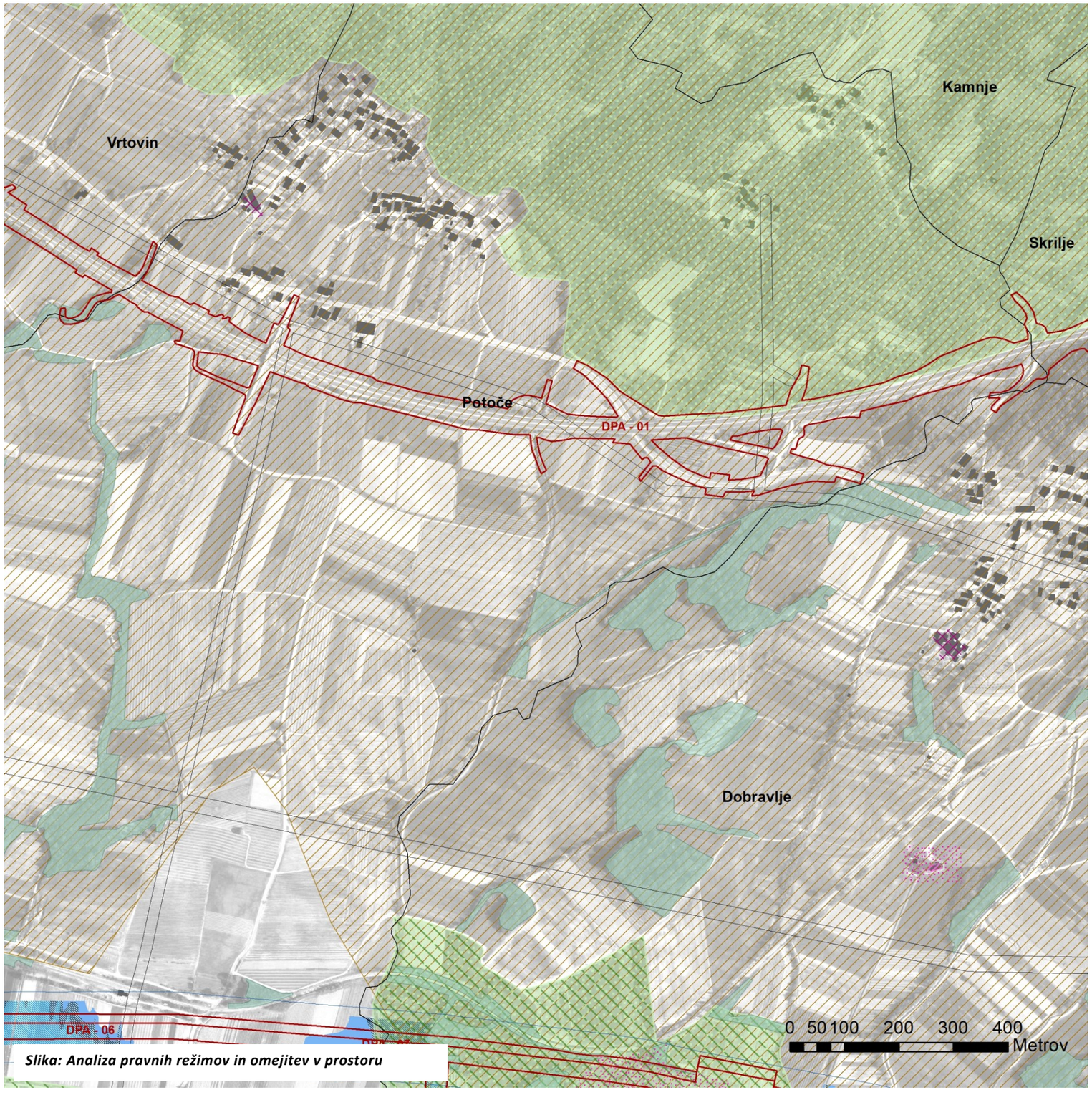
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Potoče

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Potoče

Potoče

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Športno igrišče predstavlja edino urejeno javno zeleno površino v naselju Potoče, ki je opredeljena tudi v namenski rabi prostora. Glede na število prebivalcev v naselju se novih zelenih površin ne načrtuje. Ohranja se zelene bariere. Ohranja se zelene bariere in poselitvene robove za preprečevanje zlivanja poselitve.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

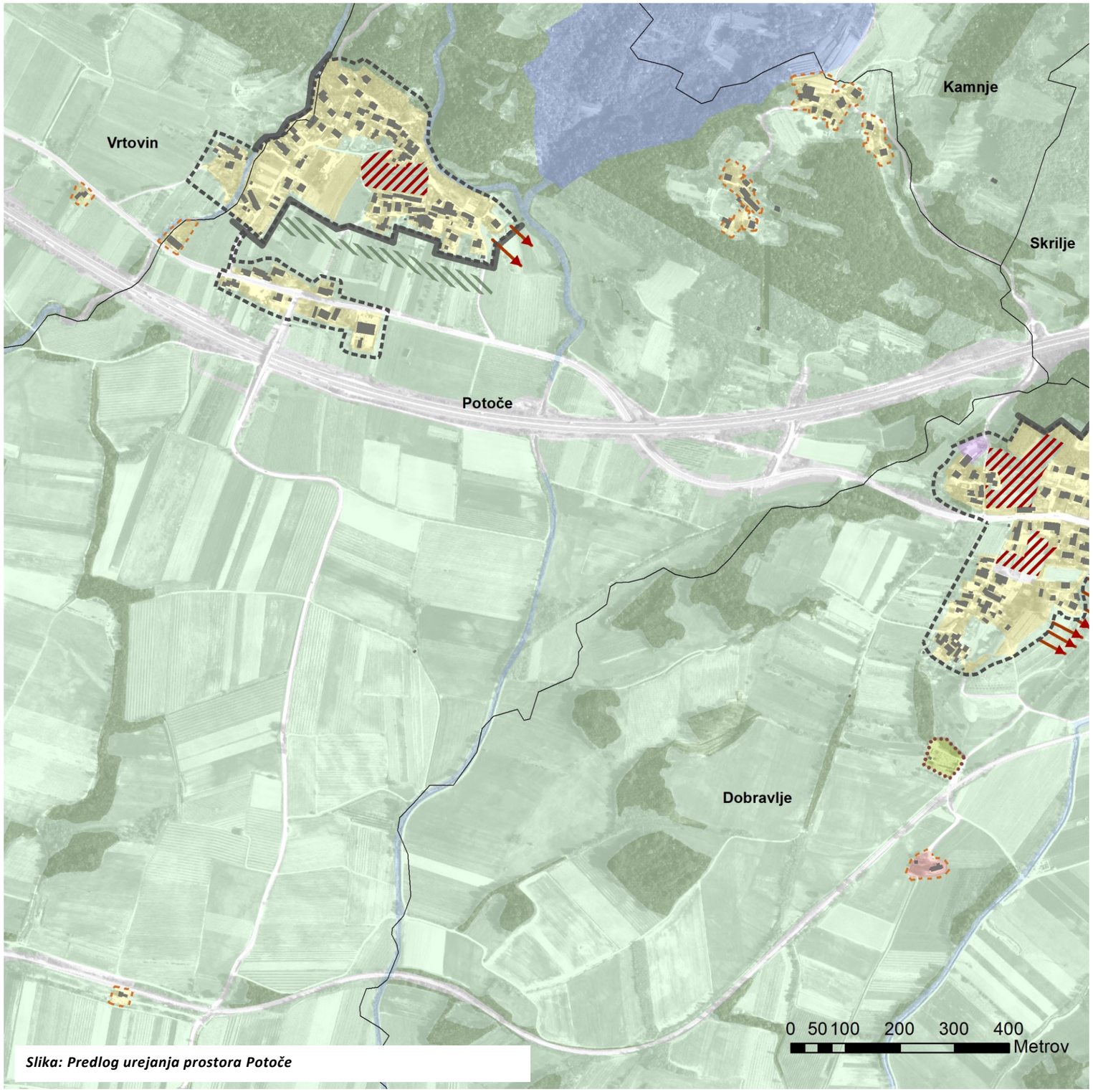
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Potoče

Potoče

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna vpad števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima malo nepozidanih stavbnih zemljišč (24 %) ter 19 praznih stanovanj, zato je potrebno skladno z rangom naselja in glede na njeno ugodno lego, zagotoviti prostorske rezerve, kljub temu, da demografska slika ni najbolj ugodna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje Potoče nima prepoznanega izvornega jedra. Ozadje naselja tvorijo štiri vzpetine za naseljem, ki odpirajo pogled na višje ležeče naselje Kamnje. Ločnico v prostoru predstavljata regionalna in hitra cesta. Naselje nima izrazite dominante. Prepoznani so trije gručasti predeli, posamezne kmetije in obcestno območje naselja z novogradnjami. Ohranja se krajinska cezura med regionalno cesto in poselitvenim območjem naselja. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Drugih ureditvenih območjih v naselju ni.

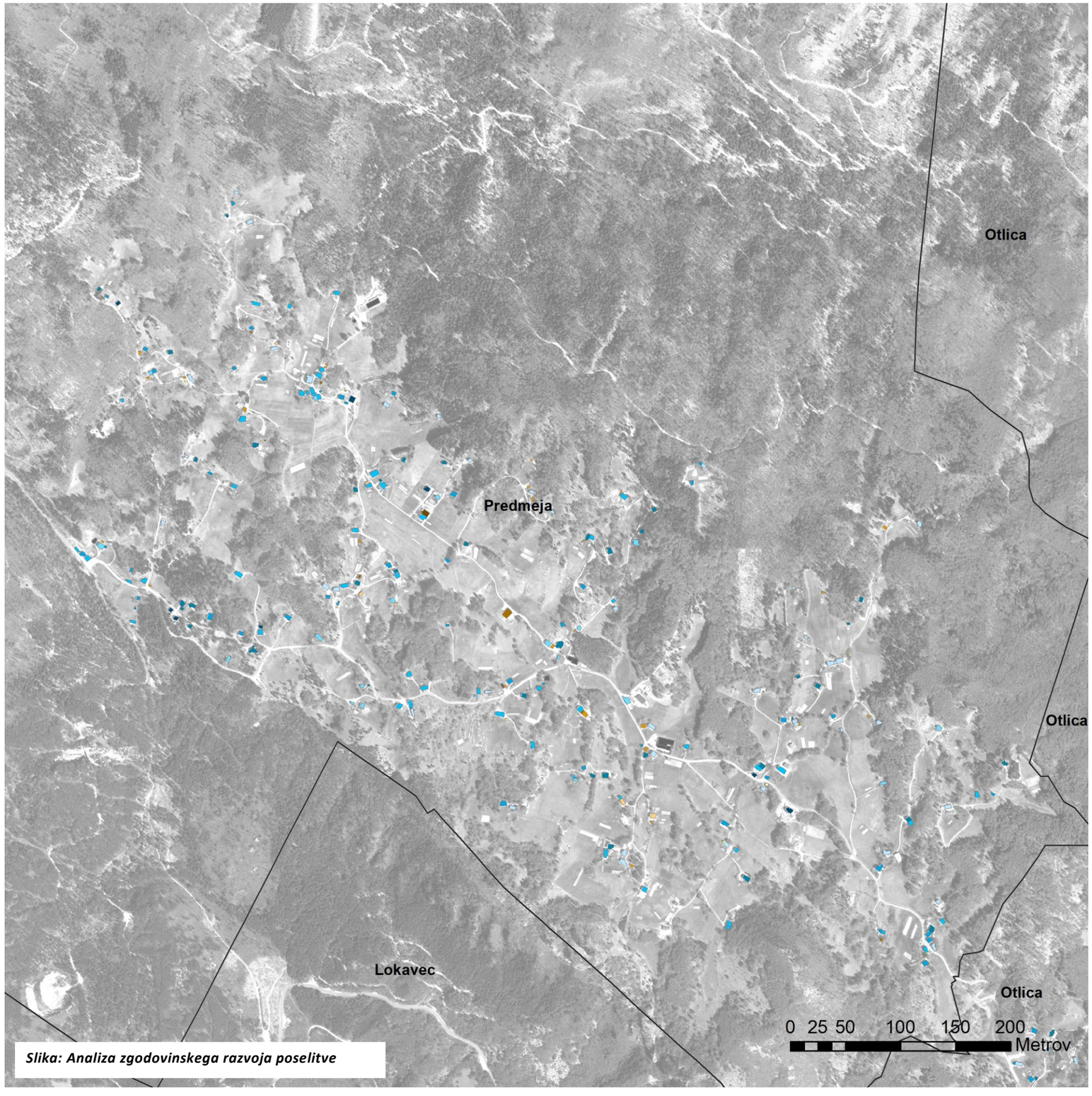
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

ureditveno območje naselja
dolgoročna smer širitve
območje večje možne širitve naselja
za poselitev manj ustrezno območje
posamična poselitev
drugo ureditveno območje
poselitveni robovi
ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
stavbe

Veljavna namenska raba prostora

stanovanjske površine
območja centralnih dejavnosti
območja proizvodnih dejavnosti
posebna območja
območja zelenih površin
območja prometnih površin
območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
kmetijska zemljišča
gozdna zemljišča
vodna zemljišča
ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Predmeja

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo Predmeja se zajeda globoko v Trnovski gozd, sestavlja jo vrsta zaselkov z zanimivimi imeni: Rupa, Tiha dolina, Polanci, V Grapi, Na Hribu, Dolina, Štumbro, Podkaplice, ter samotne kmetije na Gori, robni uravnavi Trnovskega gozda. Leži ob cesti s Cola, ki se na Predmeji razcepi: en odcep pelje proti Lokvam, drugi pa se spušča skozi tri predore proti Lokavcu. Ob tem je pod Skukom (540 m) zajetje za vodovod. Svet je zakrasel, veliko je vrtač, ograd, brezen, ledenic, drag (med njima Smrekova draga z vegetacijskim obratom). Na zahodu se vzpenja masiv Čavna. Glavni dejavnosti sta živinoreja in gozdarstvo. Včasih je bila razširjena živinoreja, predvsem govedo, ovce in koze. Danes se je ta dejavnost precej zmanjšala. Nekaj živali pa se je na Gori vendarle obdržalo, na teh kmetijah tradicionalno pridelujejo odličen kozji in kravji sir, skuto,…

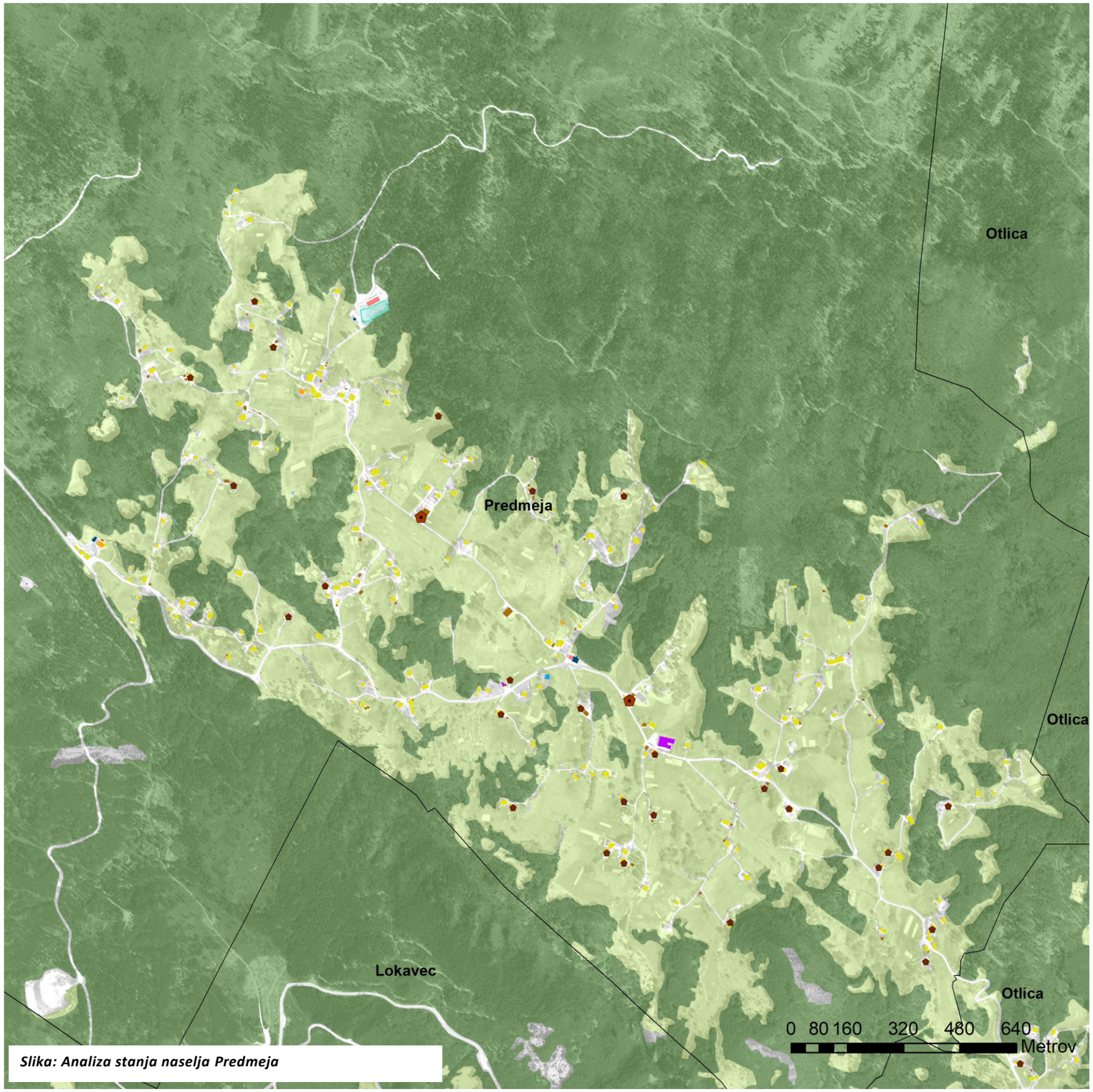
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	2074,60
število prebivalcev	373
indeks staranja prebivalstva	98,9
naravni prirast	3
gostota poselitve	18

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



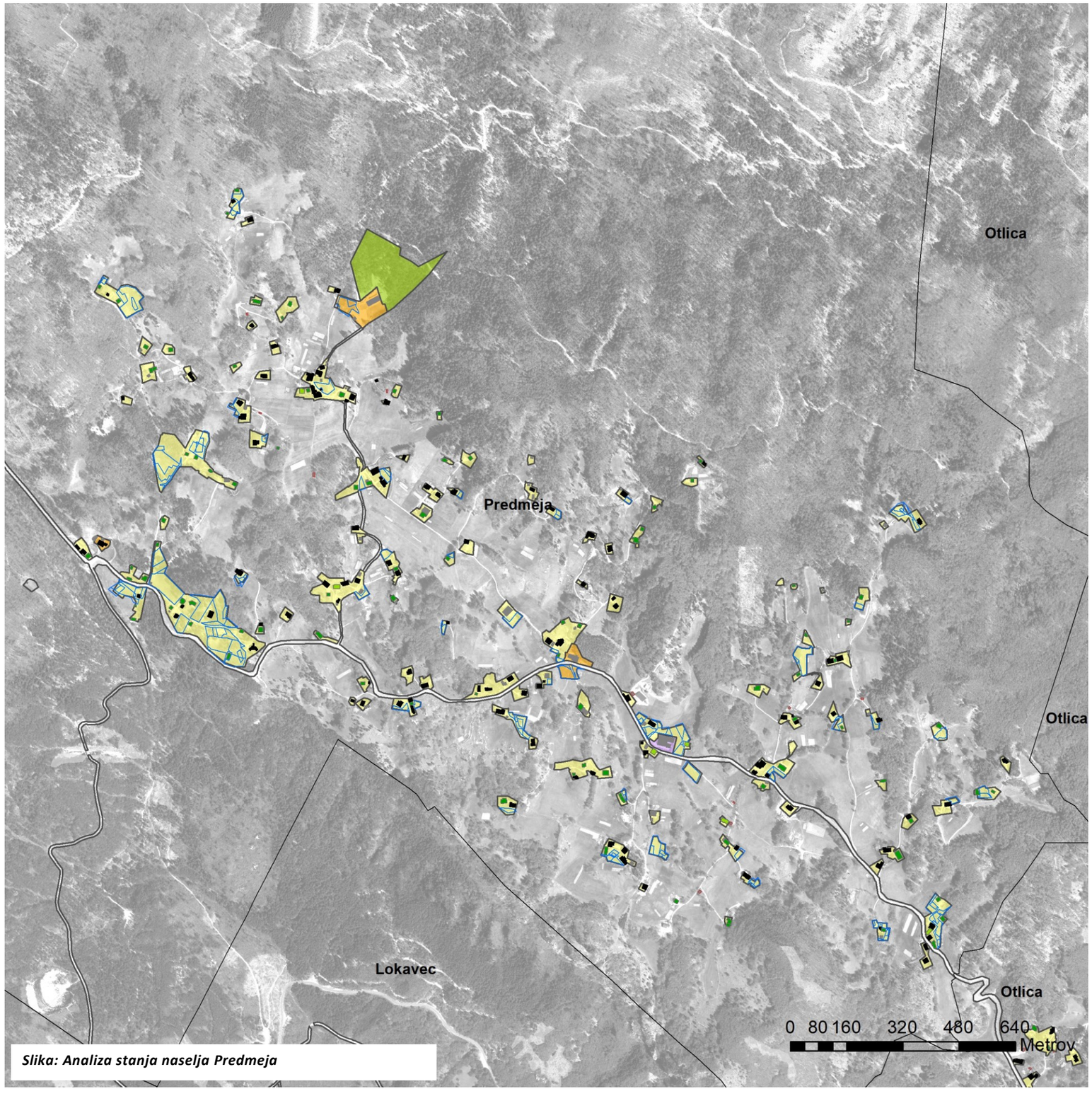
Slika: Analiza stanja naselja Predmeja

Predmeja

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	204,61
površina gozdnih zemljišč	1827,88
površina pozidanih zemljišč	29,06

Analiza stavb	
število stavb	299
število stavb namenjenih bivanju	234
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	69
število stavb izven stavbnega zemljišča	13
povprečna etažnost stavbe	1,94
povprečna velikost stavbe	119,99



Slika: Analiza stanja naselja Predmeja

Predmeja

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	25,52	16,84	8,68	34,01
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone	0,27	0,27		0
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,44	0,27	0,17	38,64
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	2,96	0,21	2,75	92,91
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	234
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	108
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	11,60
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	39,74

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

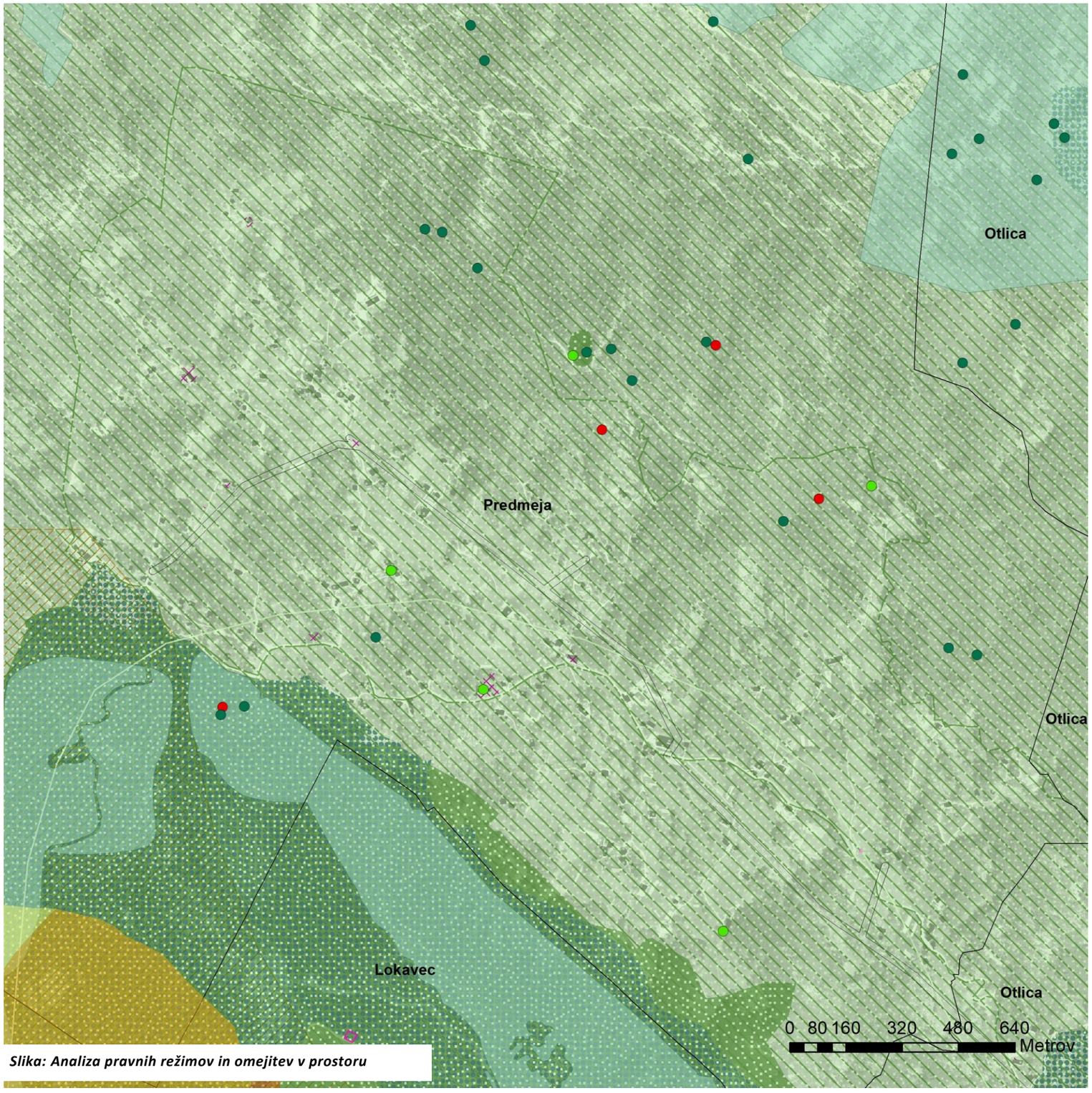
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

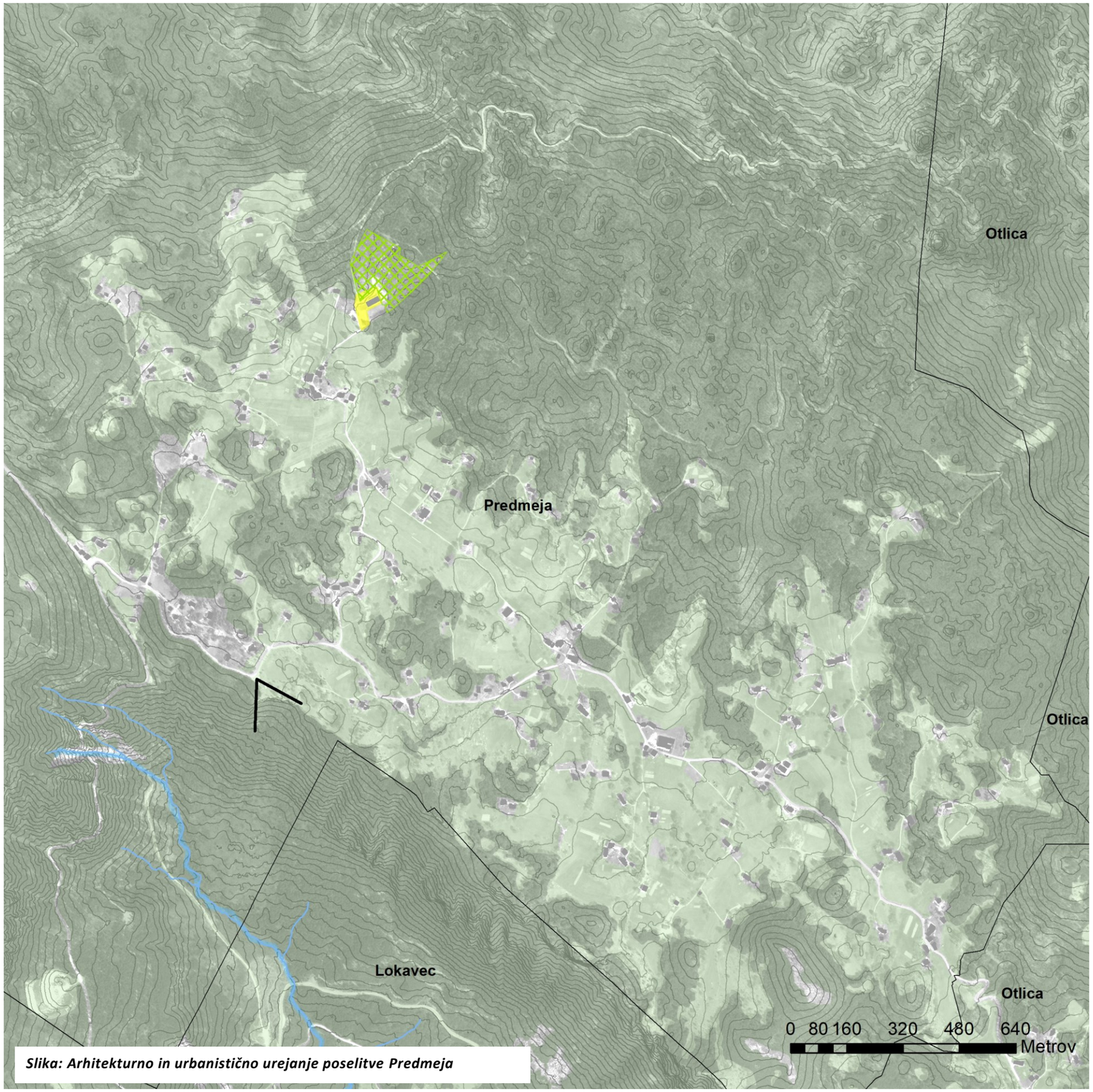
Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Predmeja

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Predmeja

Predmeja

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Naselje Predmeja je opremljeno s športnim parkom. Glede na obstoječe število prebivalcev se novih zelenih površin ne predvidi. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

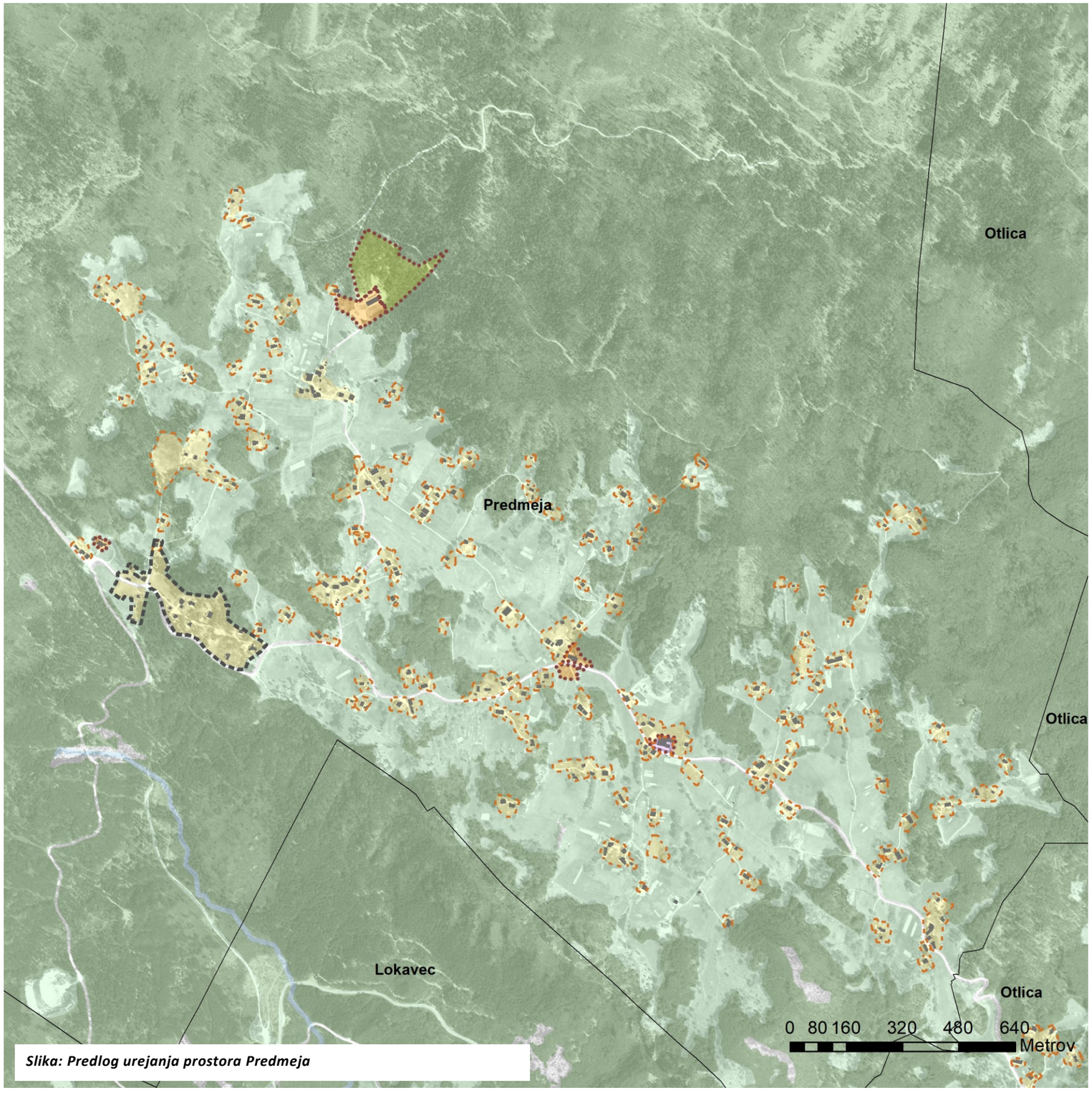
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Predmeja

Predmeja

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna upad števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več mladega kot starega prebivalstva. Prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. 39% stavbnih zemljišč je nepozidanih, praznih je 108 stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Glede na tipologijo je Predmeja izrazito razloženo naselje posameznih kmetij, s stanovanjskimi in gospodarskimi poslopji. V naselju Predmeja so izraziti gozdni robovi, ki zamejujejo območja razpršene poselitve. Ureditveno območje naselja je določeno na zahodnem delu.

Usmeritev za določitev DrUO

V naselju je prepoznanih več drugih ureditvenih območji na območji. Ob propadajočem hotelu se omogči gradnja objekta za potrebe turizma s parkiriščem pod cesto. Na križišču državnih cest (Predmeja – Lokve in Predmeja – Col) se predvidi umestitev turistične točke s parkiriščem.

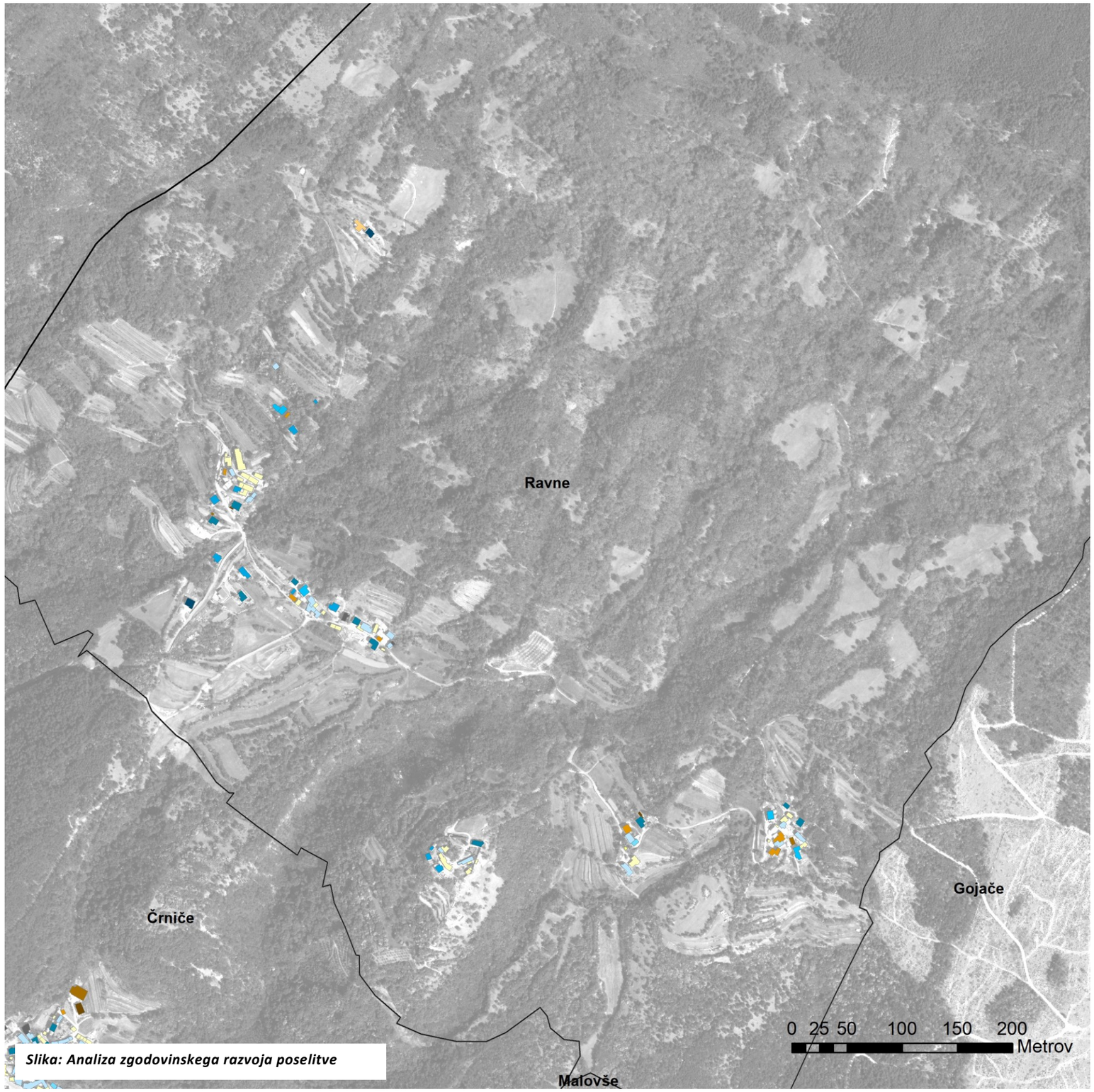
Usmeritve za določitev PP

Nova poselitev se predvidi ob obstoječi infrastrukturi. Upošteva se kvalitetne naravne prvine – gozdni rob in prostorske vizualne dominante. Priporočeno je upoštevanje tipologije poselitve celkov in zaselkov. V prostoru je izrazit gozdni rob Trnovske planote, ki je opredeljen kot krajinski park s posameznimi razglednimi točkami. Prepoznavne krajinske prvine območja so jasno izraženi gozdni robovi, izraziti kraški pojavi, obdelane ravninske zaplate njiv, travnikov in pašnikov. Pomembenjše vedute se nahajajo na robovih gozda, na rahlo dvignjenem terenu in na samem robu planote. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja. Naselje nima funkcij v omrežju naselij. Centralnosti ter ostalih sistemov poselitve ni mogoče zagotavljati, zato se dodatnih stavbnih površin vanj ne umešča. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot, skladna s tipologijo obstoječih stavb in poselitvenim vzorcem naselja.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



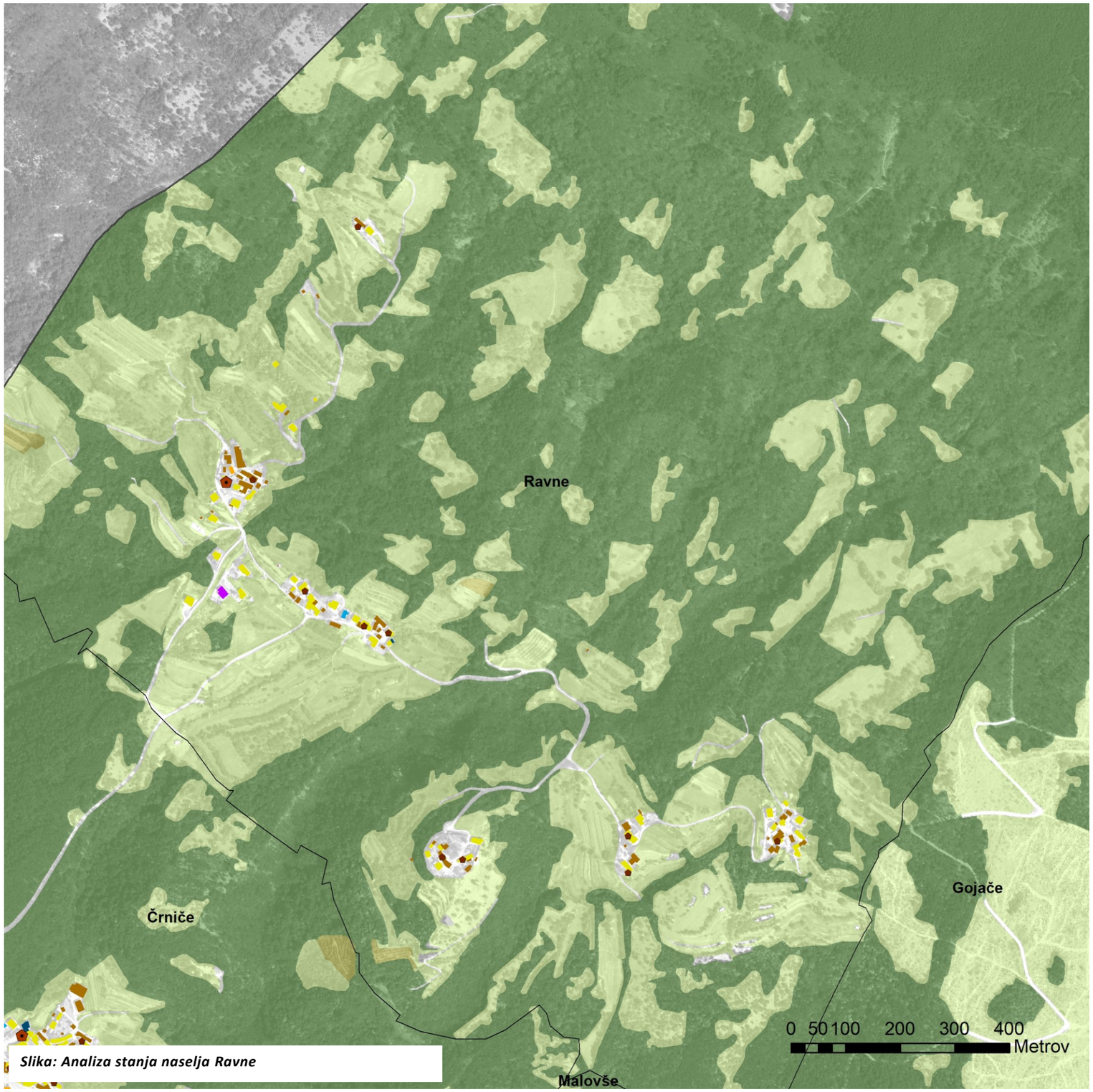
Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Ravne

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje v Vipavski dolini sestavljajo gručasti zaselki Ušaji, Ipavci, Slejki in Tabor, ki ležijo pod Čavnom (1185 m), severno nad cesto Nova Gorica – Ajdovščina. Nad vasjo izvirata Ravenščak in Podstrel in se niže združita v potok Konjščak. Zaselek Tabor se je razvil na strateško pomembni točki in ima ohranjen obrambni zid s stolpi iz časov turških vpadov. V jedru zaselkov so ohranjene posamezne domačije, ki so strnjene v nizu in tvorijo raščen kompleks z nepravilnimi ulicami. V zaselku Ipavci je cerkev sv. Janeza in Pavla. Gručast zaselek ima ohranjen stavbni fond goriško - vipavskega stavbnega tipa od 19. stoletja naprej. Ohranjeni so kamniti detajli, hiše z ganki, tipični nakloni strešin s korčno kritino.

Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	1261,40
število prebivalcev	143
indeks staranja prebivalstva	109,1
naravni prirast	2
gostota poselitve	11



Slika: Analiza stanja naselja Ravne

Ravne

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

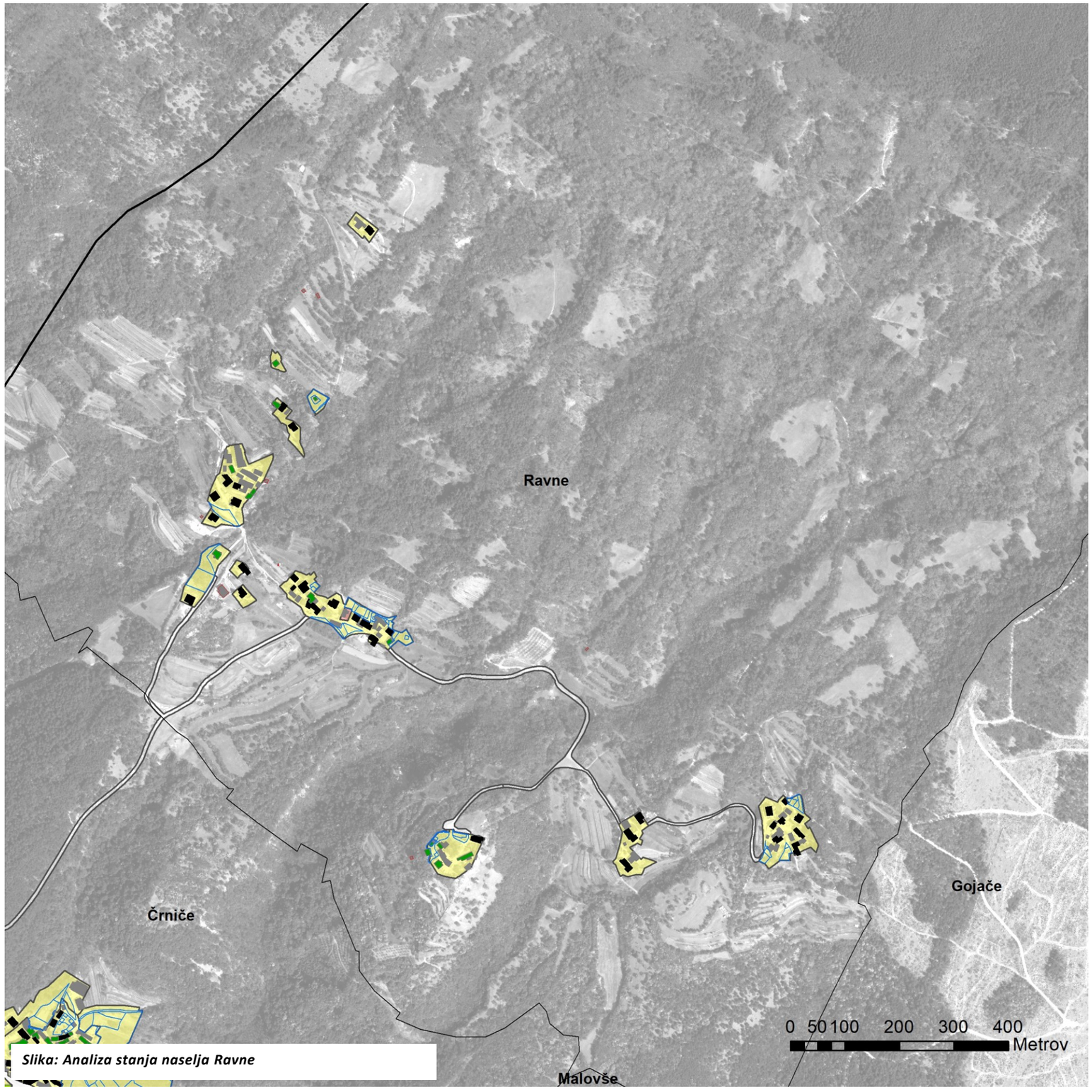
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	153,76
površina gozdnih zemljišč	1091,83
površina pozidanih zemljišč	14,56

Analiza stavb	
število stavb	108
število stavb namenjenih bivanju	50
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	60
število stavb izven stavbnega zemljišča	10
povprečna etažnost stavbe	1,70
povprečna velikost stavbe	114,69

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Ravne

Ravne

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	5,49	4,34	1,15	20,95
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	50
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	15
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	1,15
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	20,95

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

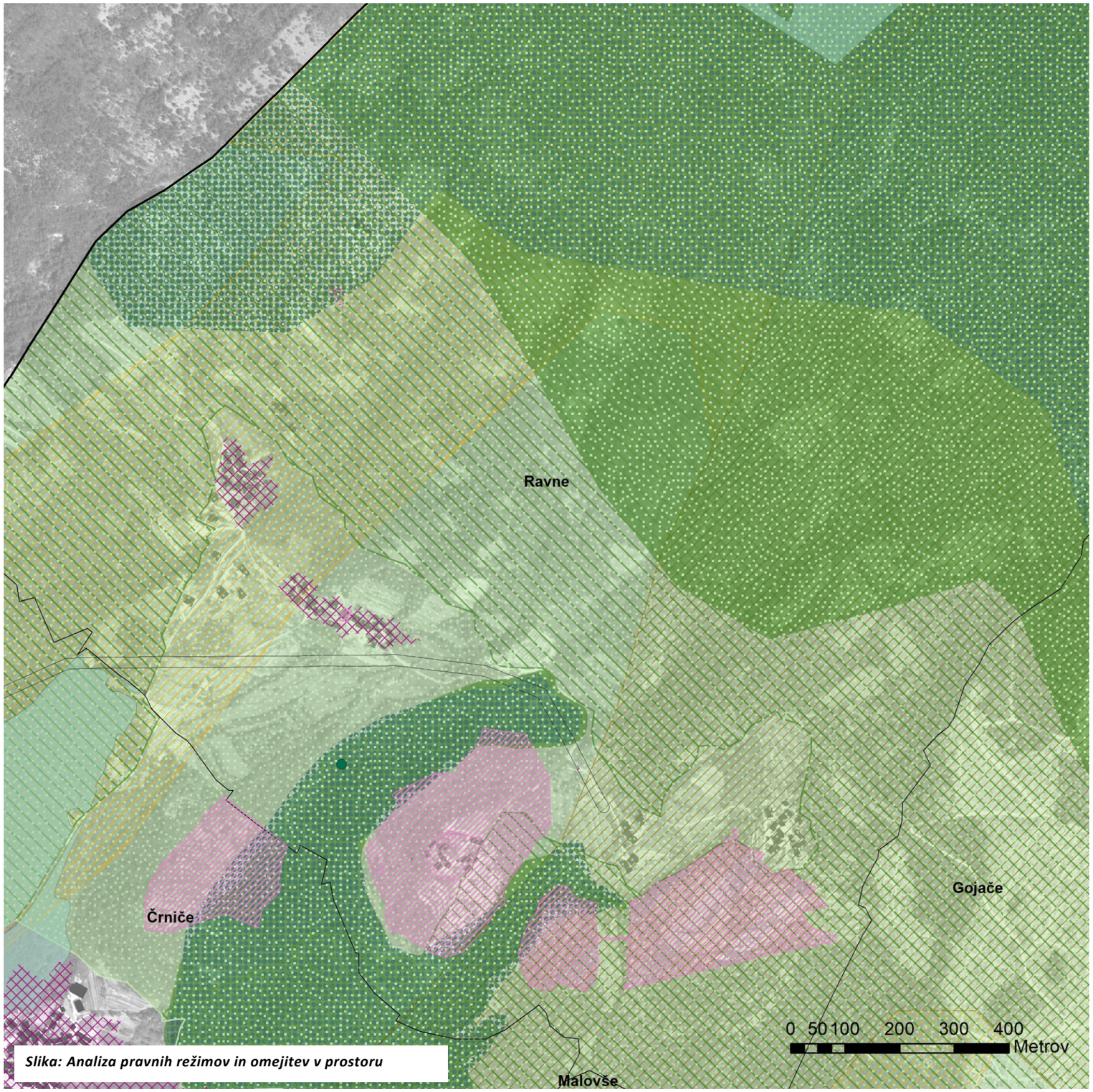
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Ravne

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

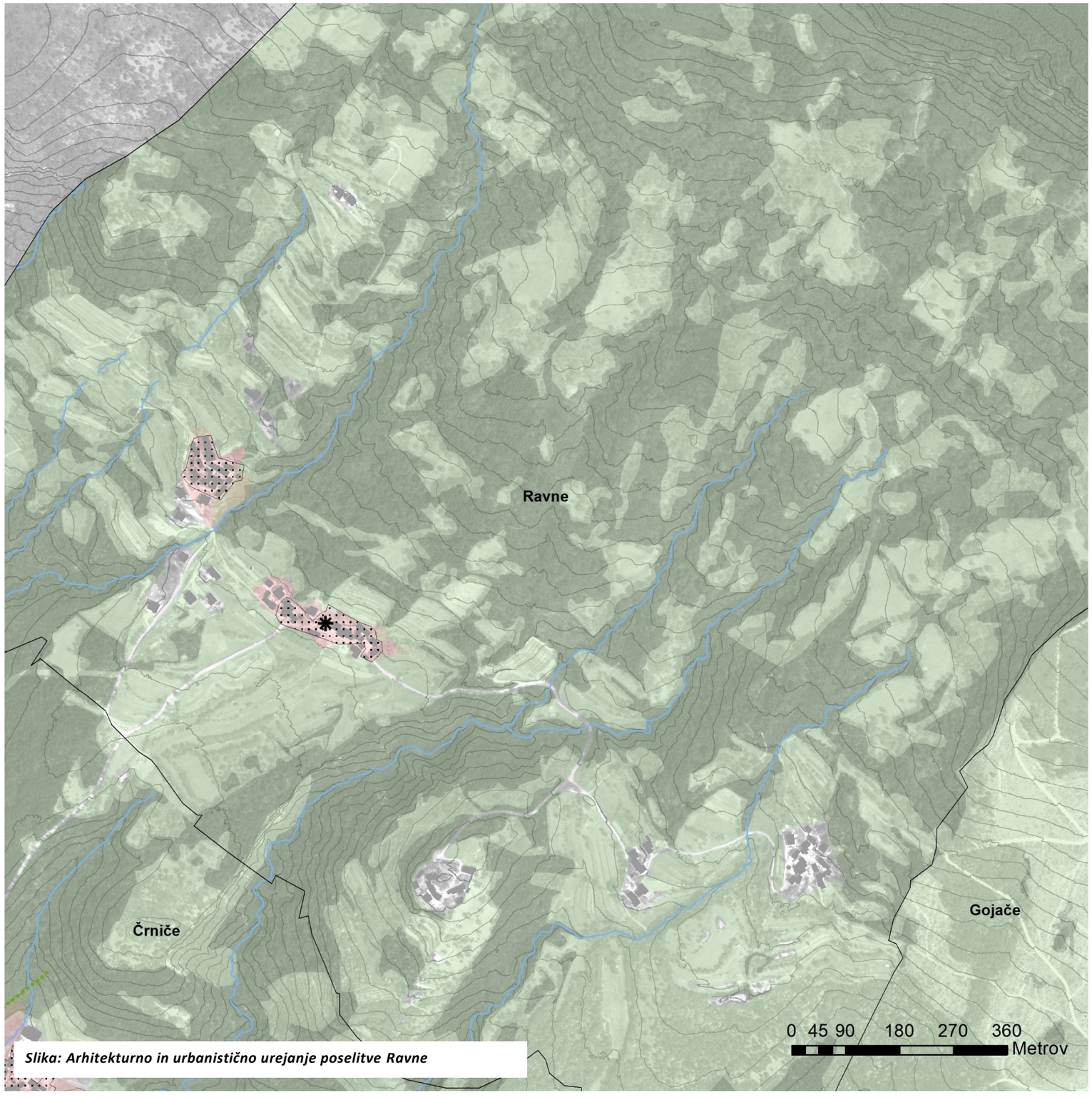
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Ravne

Ravne

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Kot dominanta je pepoznana cerkev sv. Janeza in Pavla. Na območju naselja ni opredeljenih urejenih javnih zelenih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

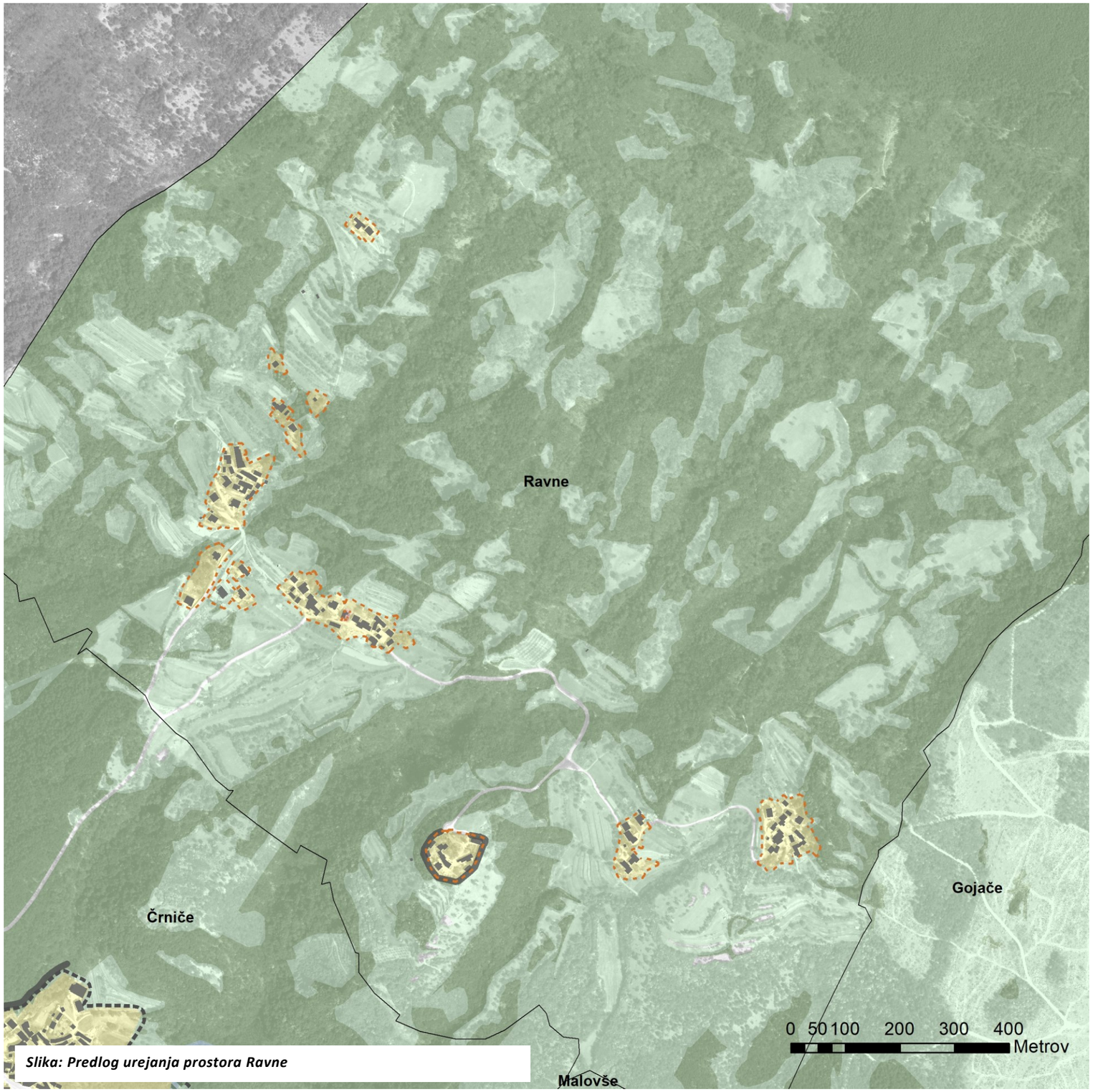
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Ravne

Ravne

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna upad števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje nima določenega ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

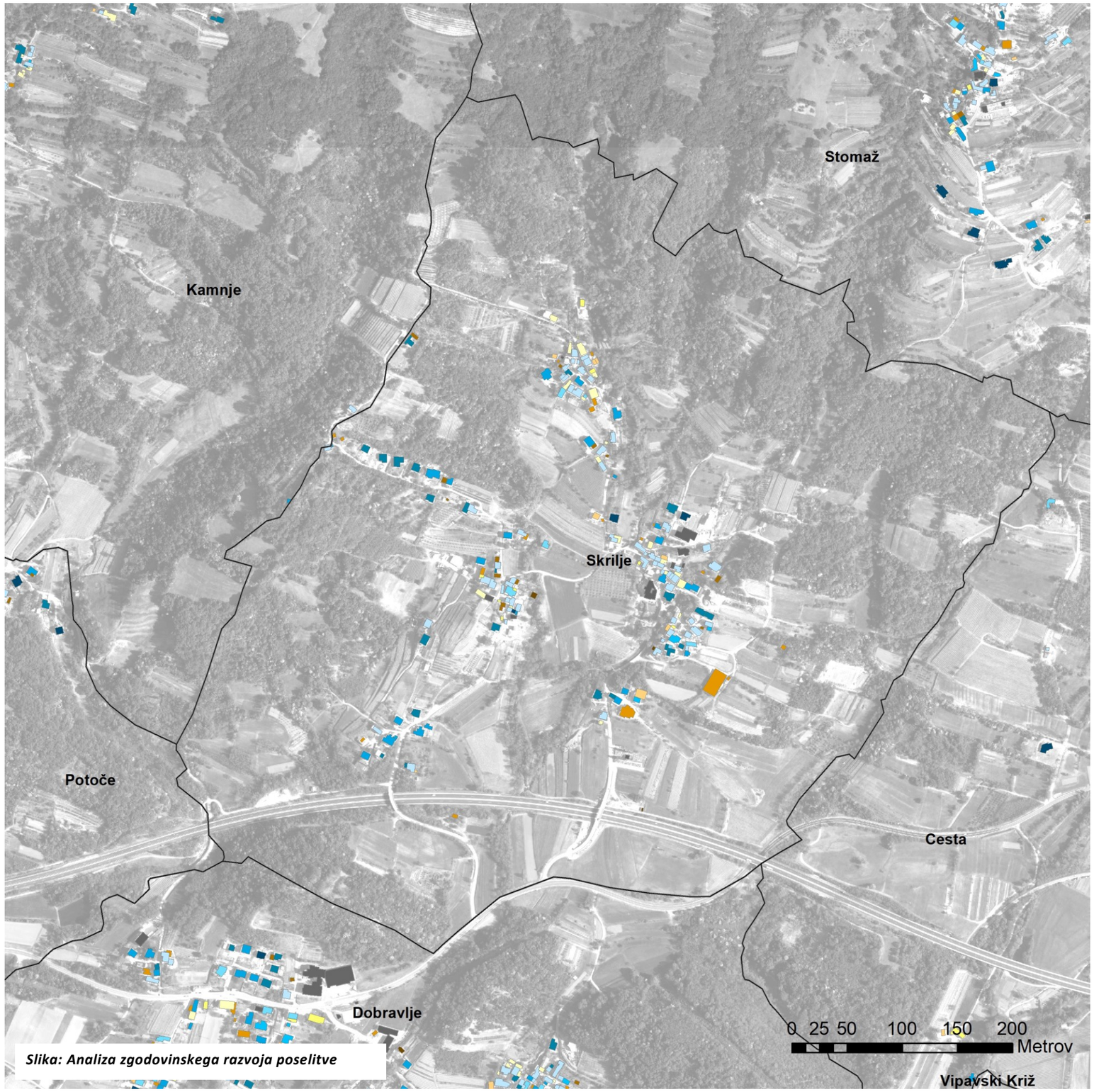
Usmeritve za določitev PP

Naselje je razloženo, z več zaselki in na vidno izpostavljeni lokaciji. Dominanto naselja predstavlja zaselek Tabor z ohranjenim obrambnim zidom in stolpi. Iz zaselka Tabor so prepoznane vedute na dolino, ki se jih ne omejuje. V zaselku Tabor se uredi turistična točka. Konfliktno območje predstavlja ozek dostop skozi naselje. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Upošteva se omejitve na območju kulturne dediščine. Ohranja se krajinsko cezuro za preprečitev zlivanja zaselkov. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja. Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Skrilje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasta vas leži pod župnijsko cerkvijo sv. Marjete, med potokoma Skrivšek in Bojški potok, severno od regionalne ceste Nova Gorica – Ajdovščina. Vas je razdeljena v tri manjše zaselke: Valiči, Ruštji in Bajči. K Valičem se priključi zaselek Kisel hrib. Naselje obdajajo njive, vinogradi in sadovnjaki. V naselju je tudi podružnična šola OŠ Dobravlje.

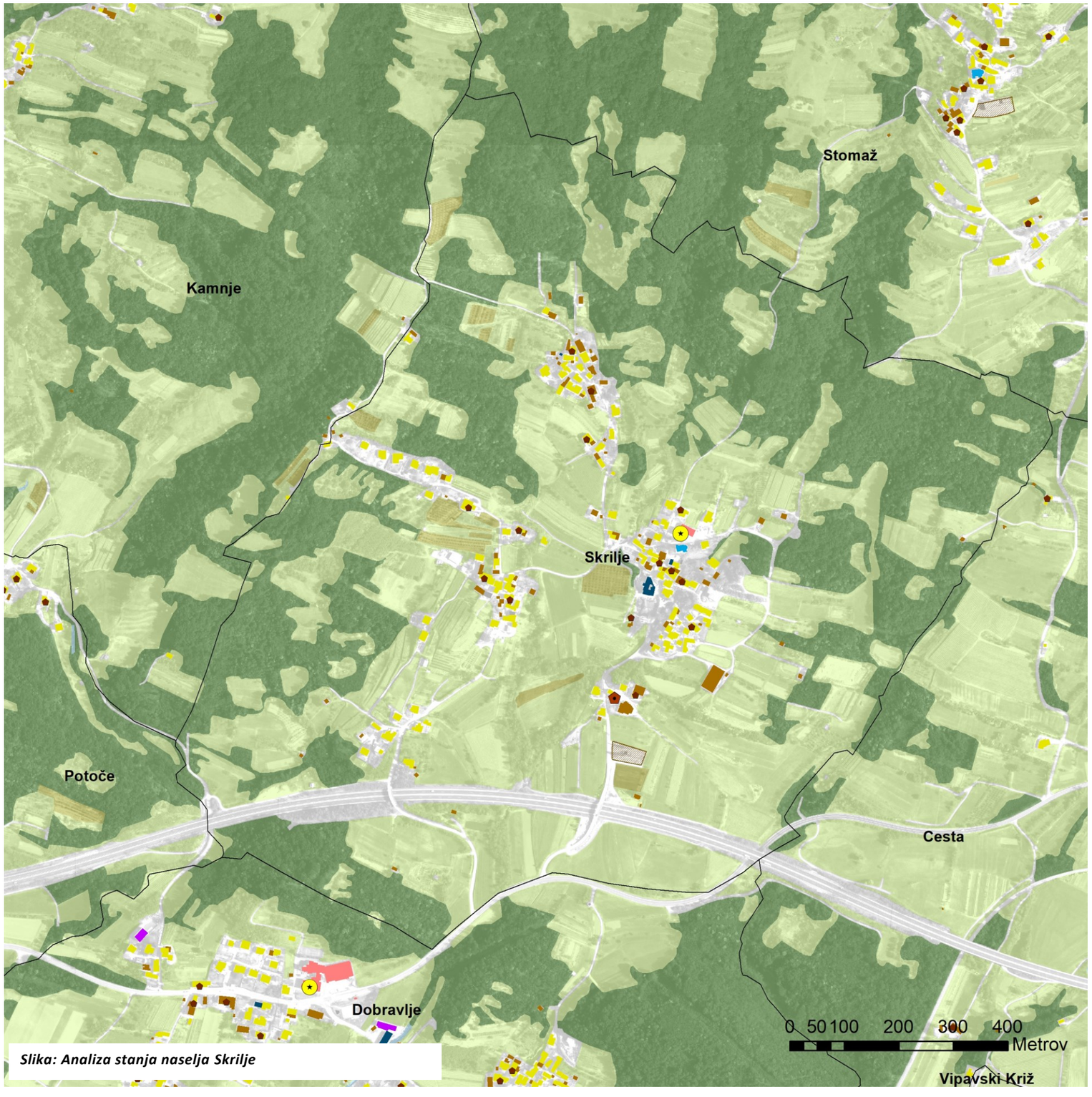
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	144,84
število prebivalcev	325
indeks staranja prebivalstva	118
naravni prirast	0
gostota poselitve	224

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



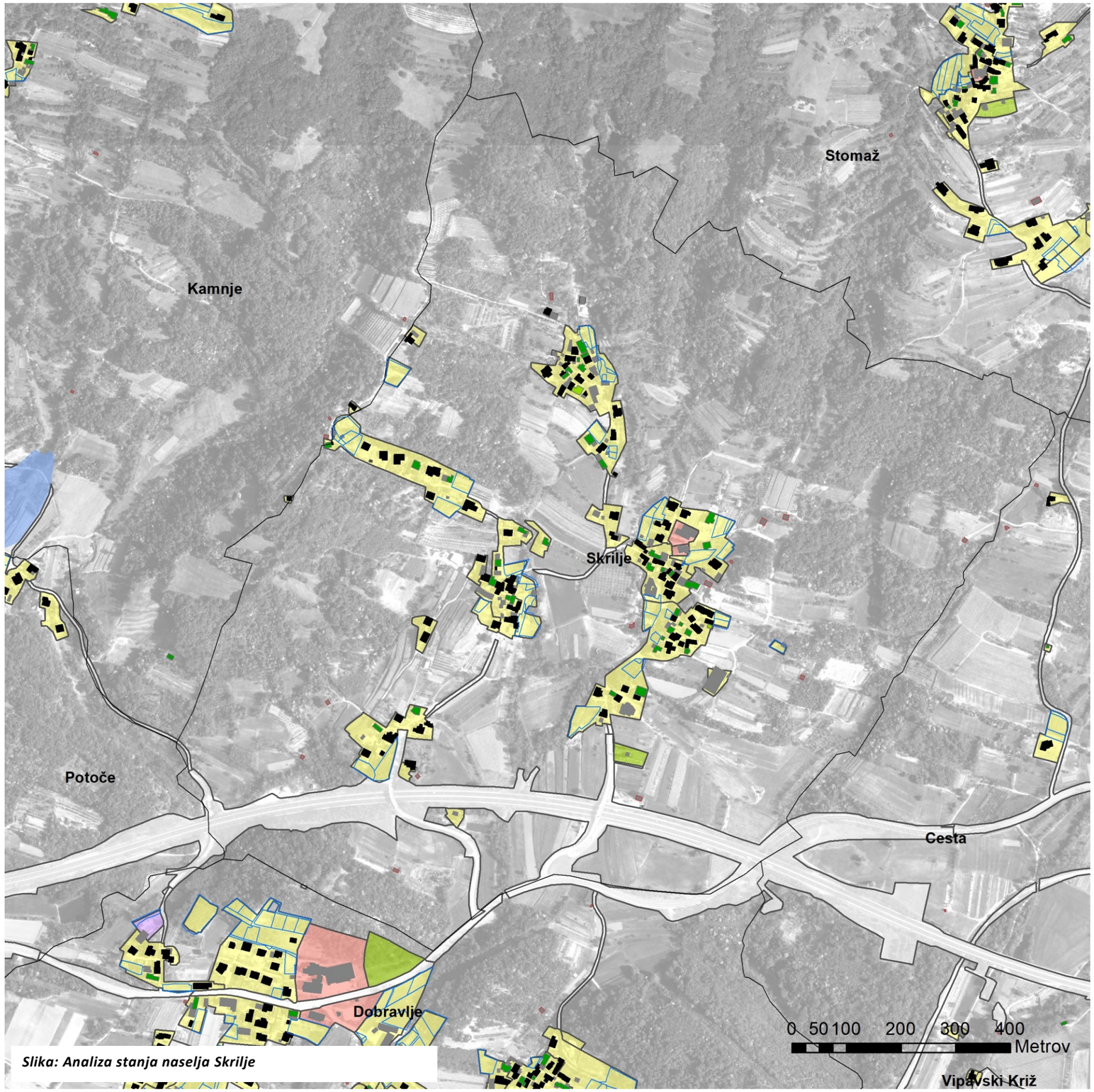
Slika: Analiza stanja naselja Skrilje

Skrilje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	86,77
površina gozdnih zemljišč	36,12
površina pozidanih zemljišč	16,21

Analiza stavb	
število stavb	222
število stavb namenjenih bivanju	147
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	93
število stavb izven stavbnega zemljišča	13
povprečna etažnost stavbe	1,78
povprečna velikost stavbe	107,96



Slika: Analiza stanja naselja Skrilje

Skrilje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	12,09	8,92	3,18	26,3
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,17	0,17	0	0
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,18	0,18		0
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine	0,02	0,02		0
T	Območja komunikacijske infrastrukture	0	0		
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	147
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	43
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	3,18
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	25,52

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

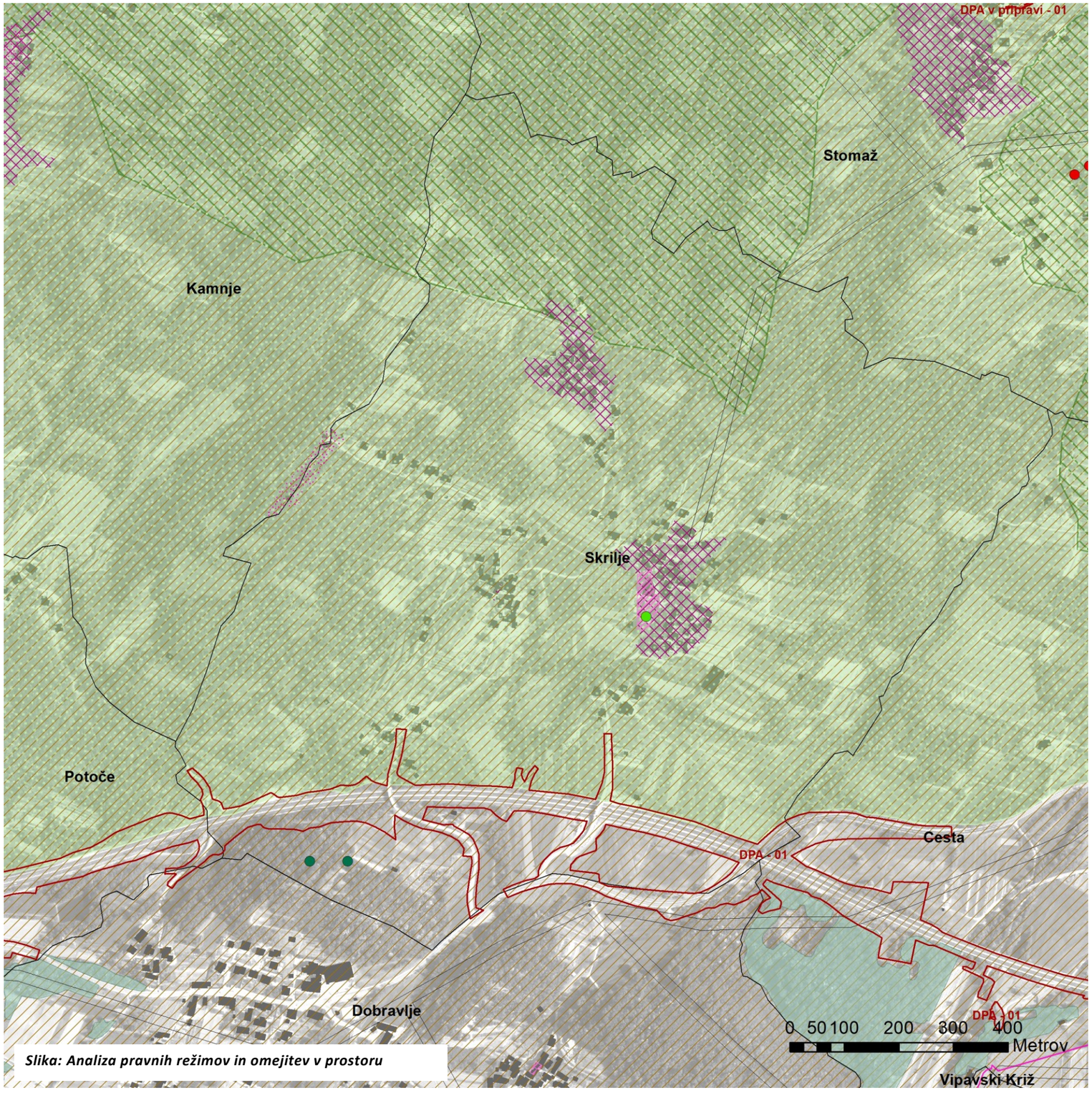
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Skrilje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

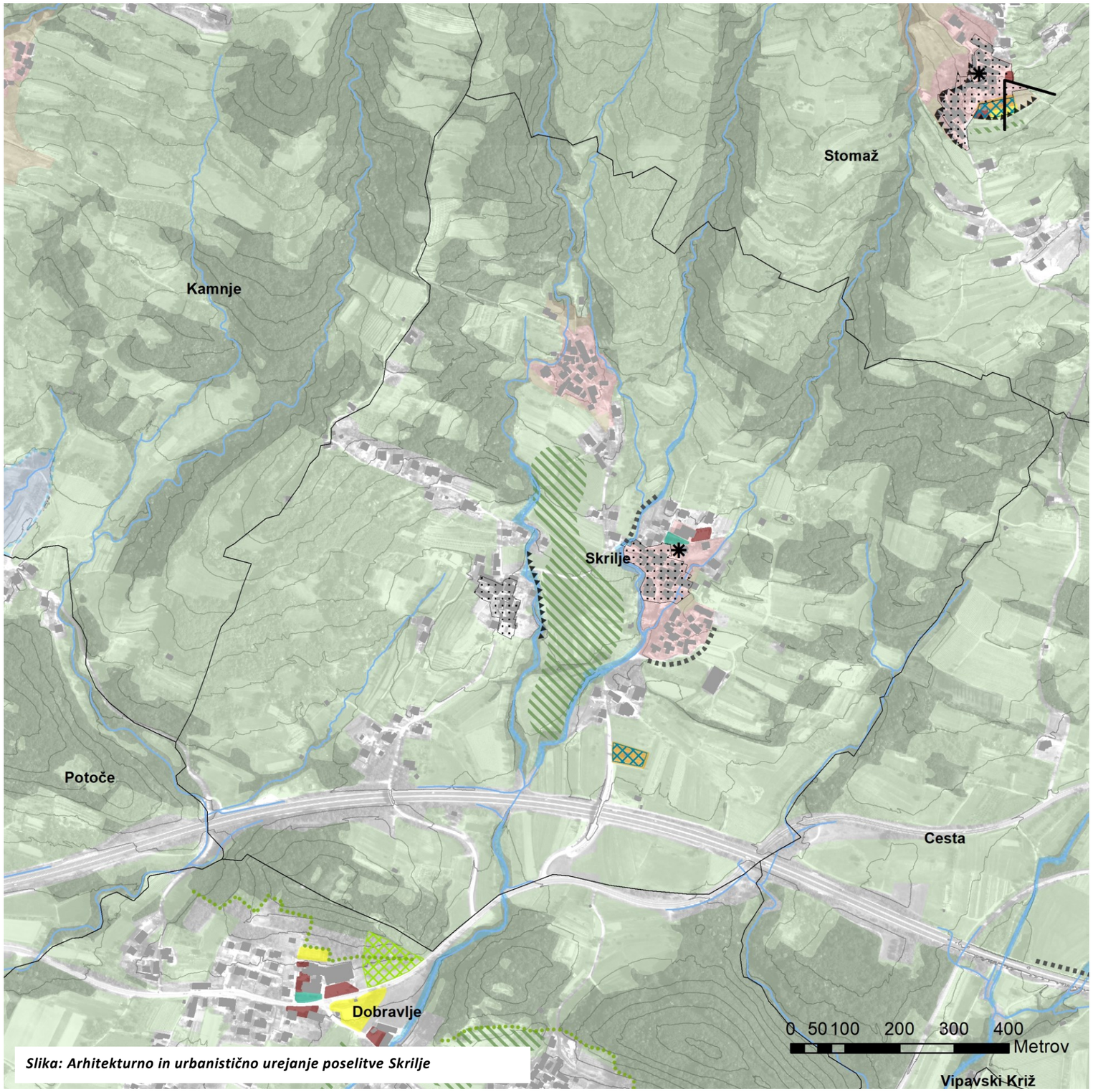
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Skrilje

Skrilje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Naselje Skrilje je opremljeno s športnim igriščem in parkiriščem ob šoli ter pokopališčem, ki je umeščeno ob vstopu v naselje. Dominanto predstavlja cerkev sv. Marjete. Naselje je zadovoljivo opremljeno z zelenimi površinami. Zelene cezure in poselitvene robove se ohranja.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

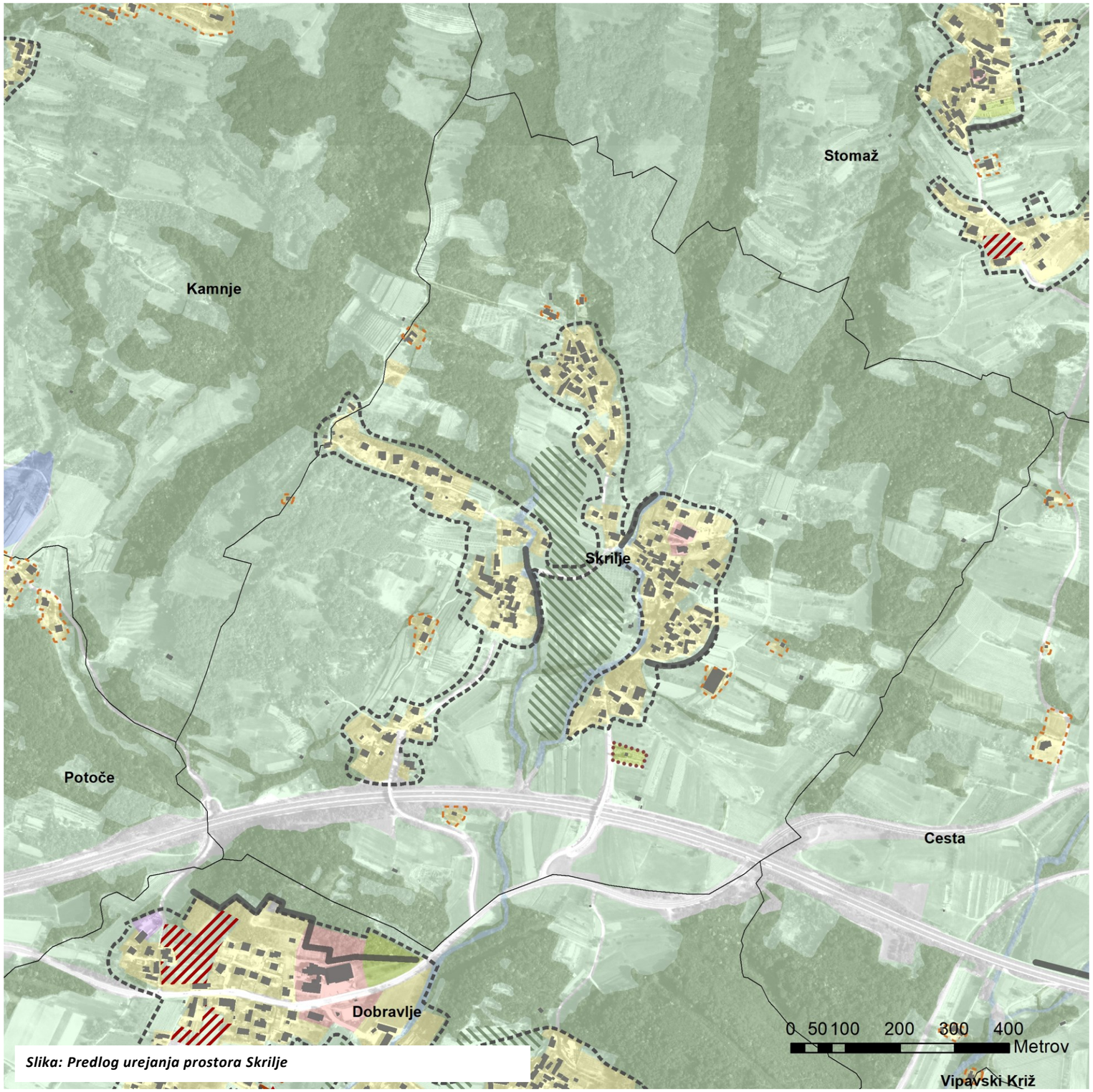
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Skrilje

Skrilje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Skrilje v omrežju naselij prevzemajo funkcijo ostalih naselij in imajo ruralen značaj, kjer prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. V naselju je podružnična osnovna šola z igriščem, ki je locirana v območju poselitve. Naselje ima 25% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 43 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Skrilje je naselje s tremi izvornimi jedri. V dveh je prepoznana ohranjena strnjena tradicionalna stavbna tipologija. V naselju ni prepoznane izrazite dominante. Ob vstopu v naselje ni jasne orientacije. Poglede zatirajo gruče dreves in stavbe. Ločnico v prostoru predstavljata regionalna in hitra cesta. Naselje nima izrazitih robov. Konfliktno območje predstavlja zaselek obcestne gradnje individualnih prostostoječih stavb, ki ne sledi strukturi ostalih strnjenih zaselkov. Posledica tovrstnih zaselkov in individualne gradnje izven ureditvenih območij naselja so neizraziti robovi poselitve, ki predstavljajo nevarnost tveganja združitve zaselkov. Za preprečevanje širjenja poselitve se vzpostavi zelene členitvene poteze. Zaradi ruralnega značaja naselja se znotraj ureditvenega območja zaselkov dovoljuje gradnja manjših gostot, ki sledi arhitekturni tradiciji in strukturi naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje je določeno pokopališče.

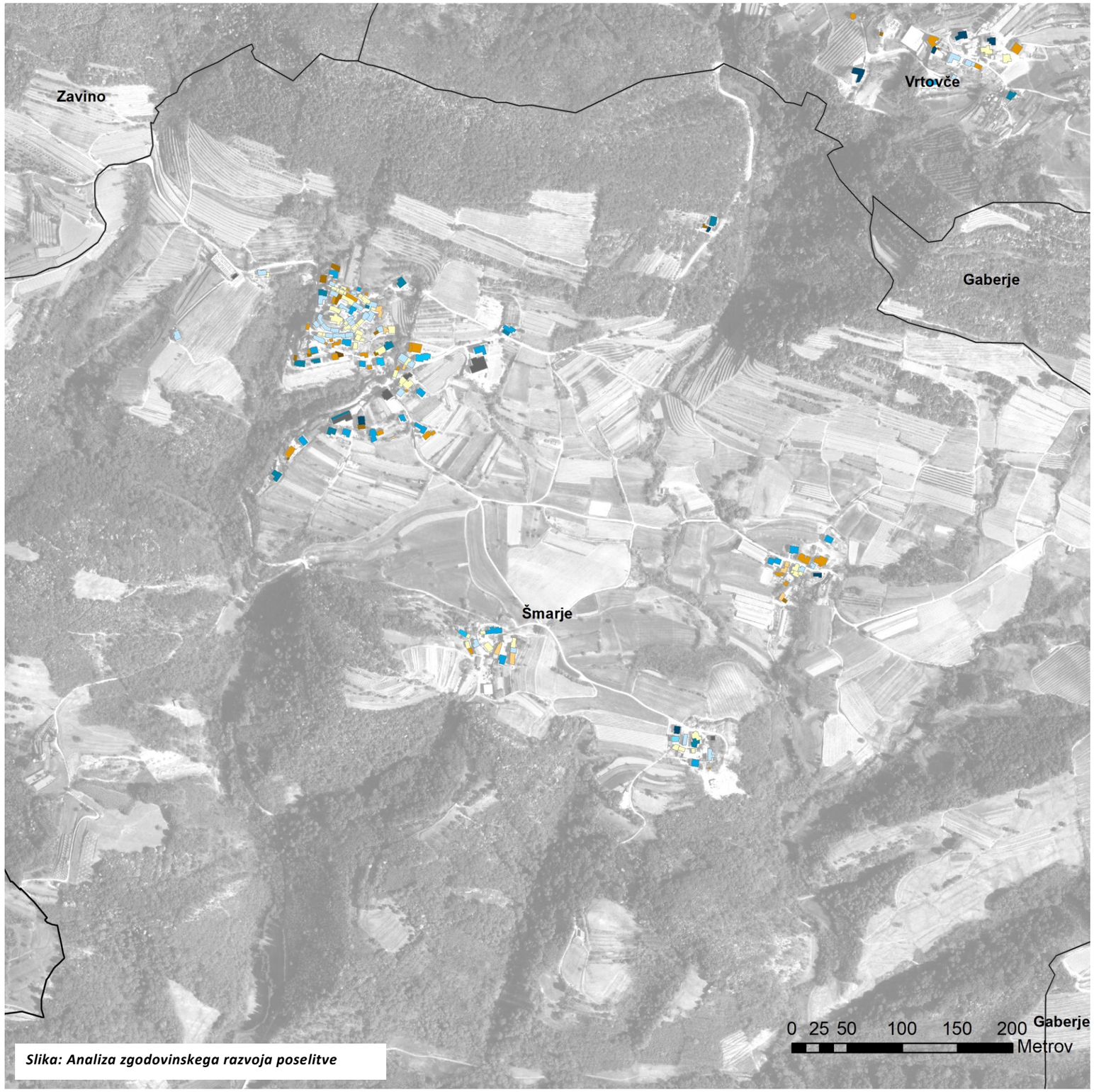
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu.

ureditveno območje naselja
dolgoročna smer širitve
območje večje možne širitve naselja
za poselitev manj ustrezno območje
posamična poselitev
drugo ureditveno območje
poselitveni robovi
ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
stavbe

Veljavna namenska raba prostora

stanovanjske površine
območja centralnih dejavnosti
območja proizvodnih dejavnosti
posebna območja
območja zelenih površin
območja prometnih površin
območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
kmetijska zemljišča
gozdna zemljišča
vodna zemljišča
ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Šmarje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

V jedru gručasto naselje, ki je urbanističen spomenik, z zaselki Jakulini, Hrastjem in Potokom leži sredi Vipavskih Brd, ob cesti Velike Žablje - Štanjel, na južni strani flišnih gričev v zavetni legi pod Školjem (418 m), nad dolino potoka Branice. V jedru vasi stoji župnijska cerkev Marijinega imena. Prevladujejo vinogradništvo, živinoreja in sadjarstvo.

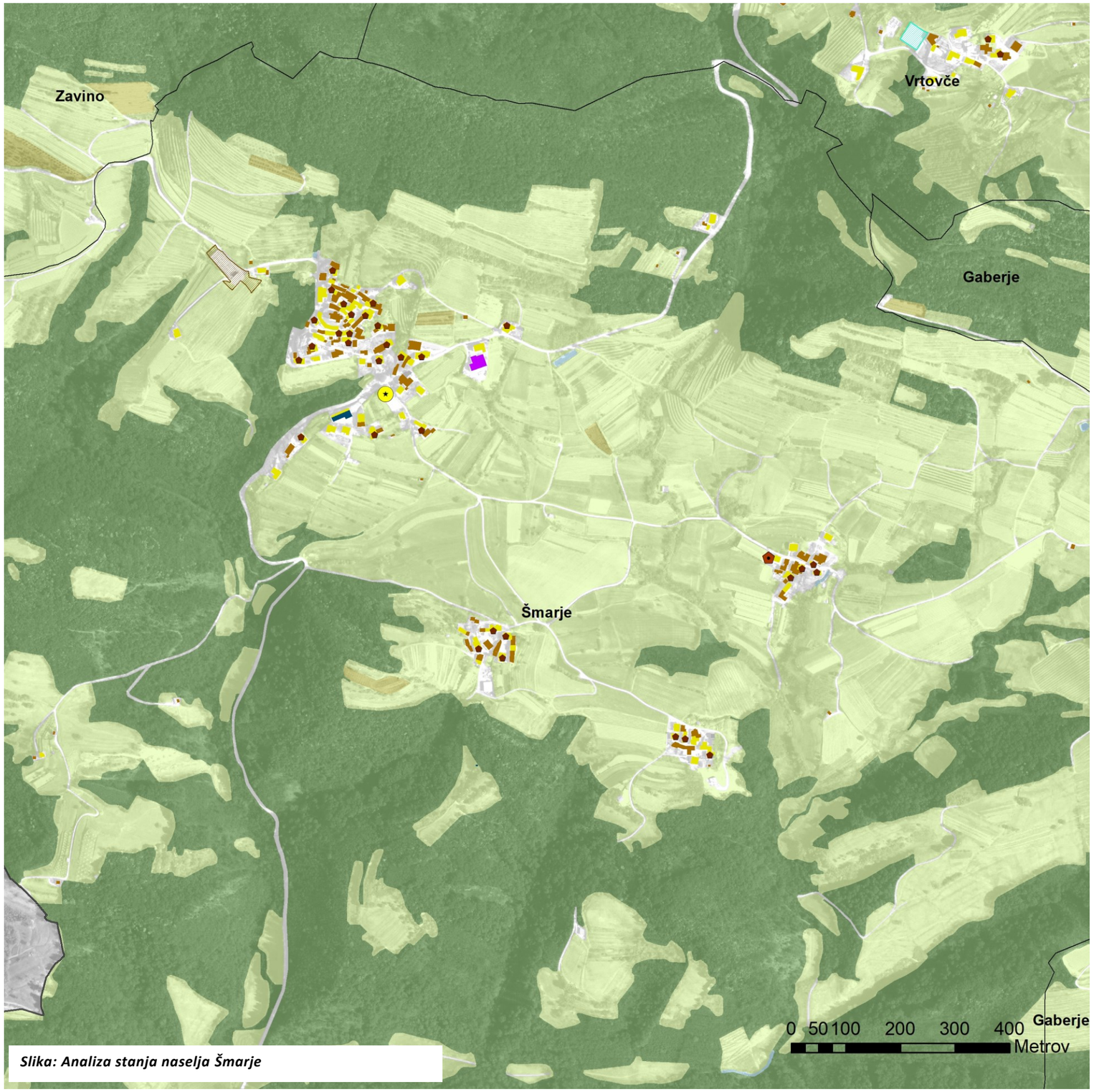
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	582,08
število prebivalcev	202
indeks staranja prebivalstva	123,8
naravni prirast	1
gostota poselitve	35

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



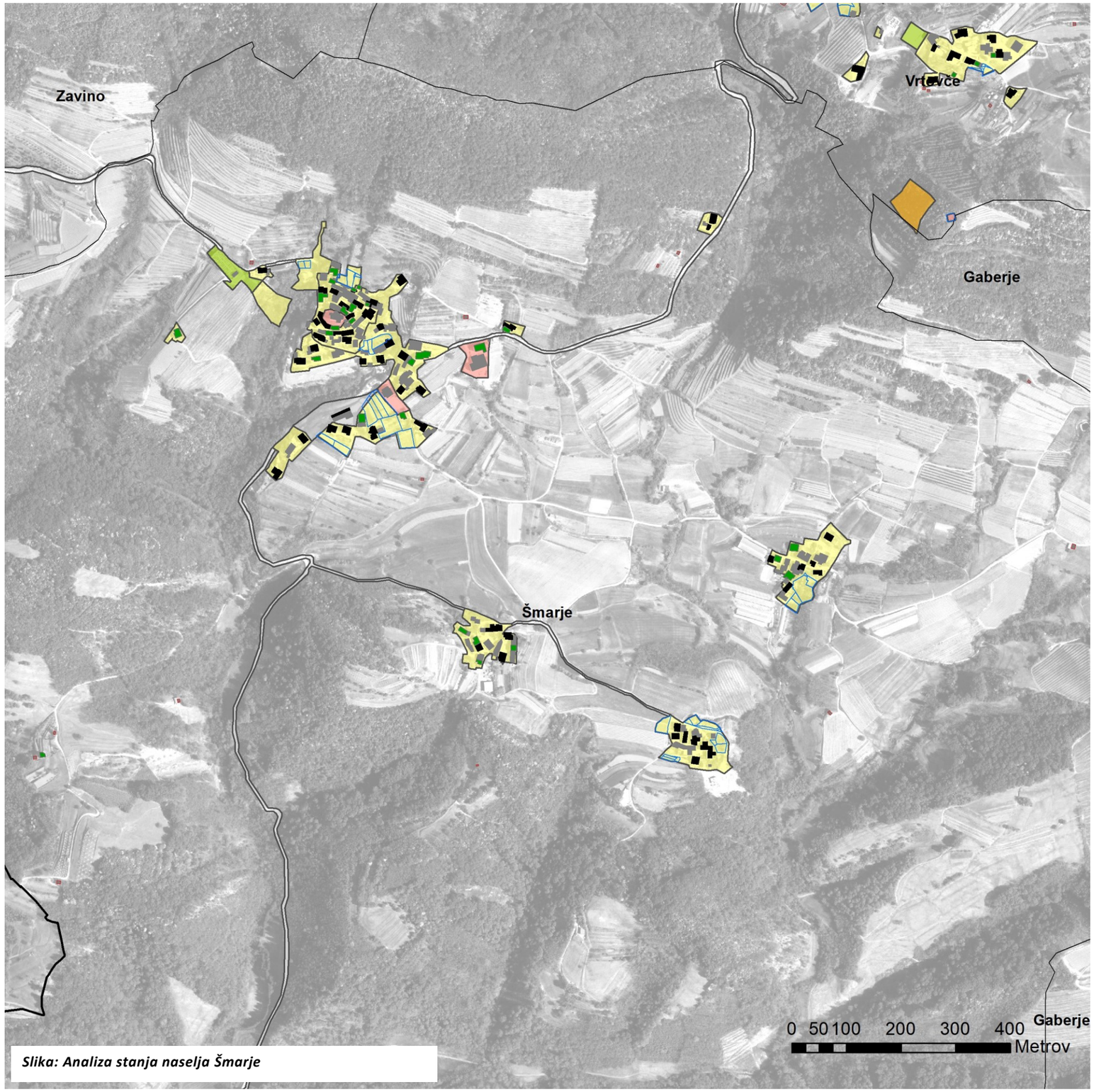
Slika: Analiza stanja naselja Šmarje

Šmarje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	297,03
površina gozdnih zemljišč	269,61
površina pozidanih zemljišč	11,62

Analiza stavb	
število stavb	205
število stavb namenjenih bivanju	84
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	129
število stavb izven stavbnega zemljišča	20
povprečna etažnost stavbe	1,86
povprečna velikost stavbe	107,20



Slika: Analiza stanja naselja Šmarje

Šmarje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	8,42	6,57	1,85	21,97
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,16	0,15	0,01	6,25
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,29	0,21	0,08	27,59
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	84
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	27
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	1,94
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	21,87

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

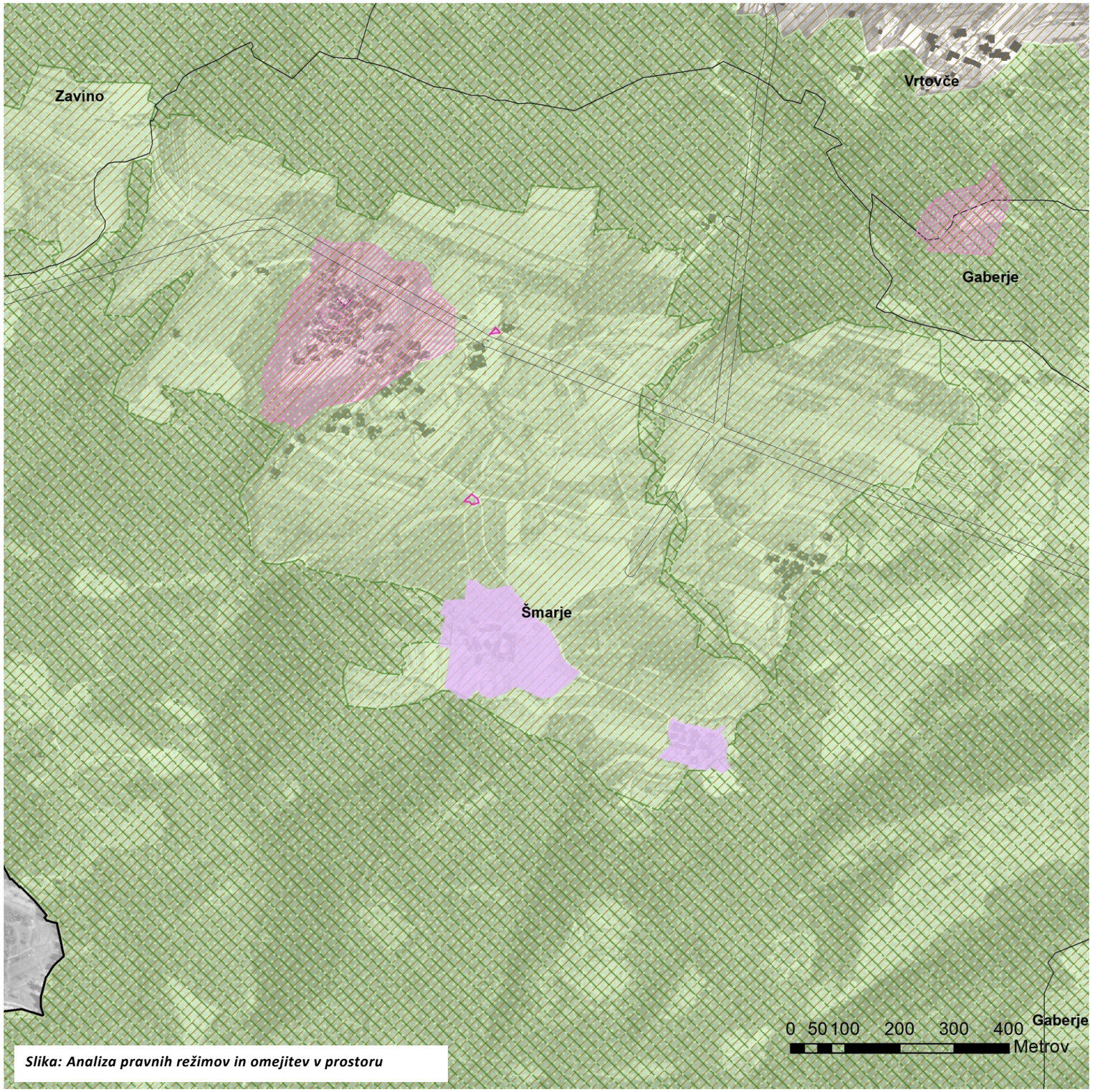
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Šmarje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
- arheološko najdišče
- naselbinska dediščina in stavbna dediščina
- dediščina priporočilno
- spomenik
- vplivno območje

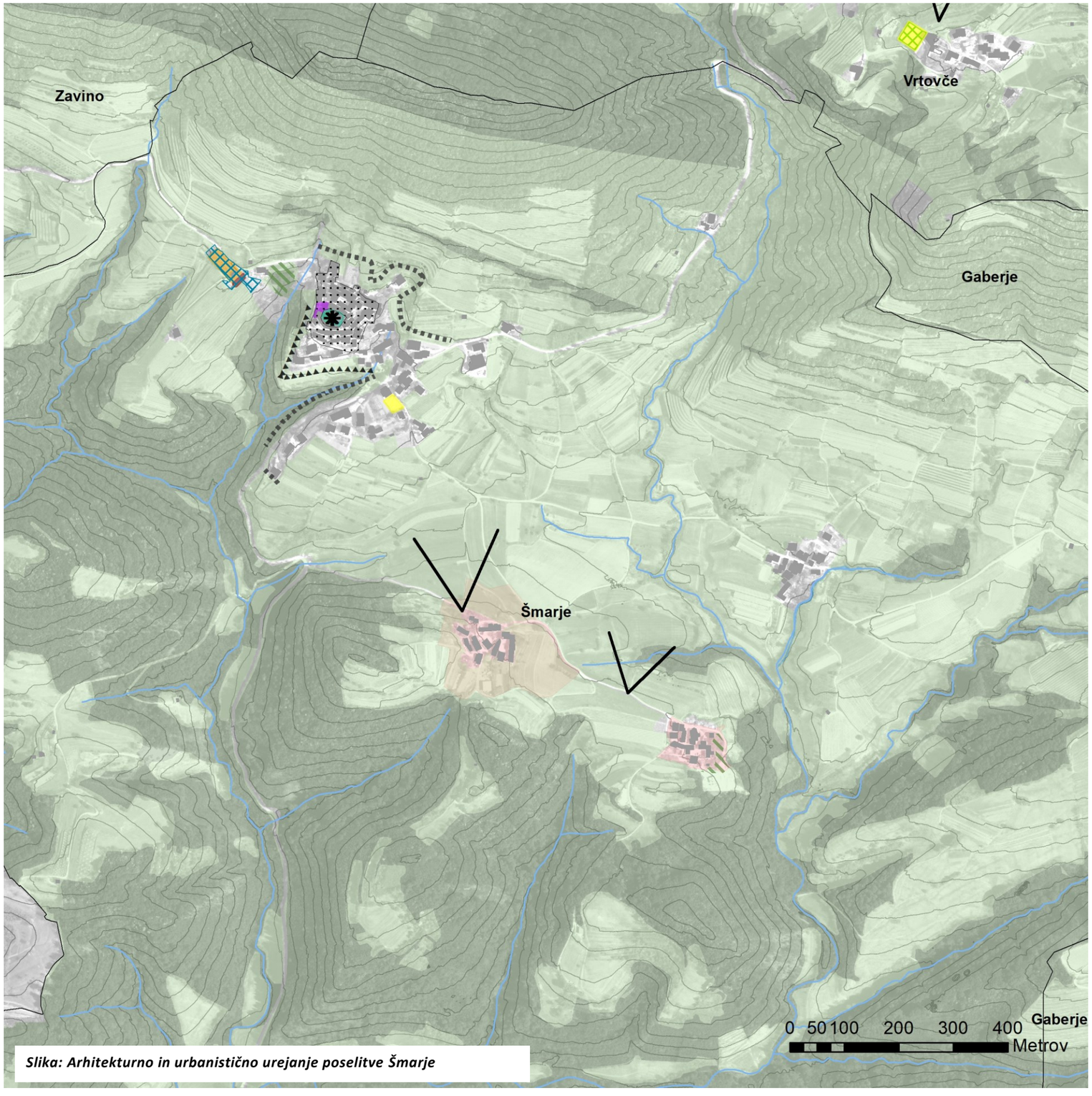
Naravna dediščina
- naravne vrednote - jame
- naravne vrednote - točke
- vojna grobišča
- ekološko pomembna območja
- Natura 2000
- zavarovana območja narave
- območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
- varovalni gozd
- gozdni rezervat

Poplave
- velika poplavna nevarnost
- srednja poplavna nevarnost
- majhna poplavna nevarnost
- preostala poplavna nevarnost

Erozija
- opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
- I. varstveni režim
- II. varstveni režim
- III. varstveni režim
- IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Šmarje

Šmarje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

V starem delu naselja je prepoznana dominanta – cerkev Marijinega imena. Naselje Šmarje je v okviru analize zelenih površin opremljeno s športnim igriščem ob šoli ter pokopališčem na zahodu naselja. Na južnem delu naselja se odpirajo vedute proti staremu jedru in okolico. Upoštevajoč navedene zelene površine in število prebivalcev v naselju je naselje zadovoljivo opremljeno z zelenimi površinami. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

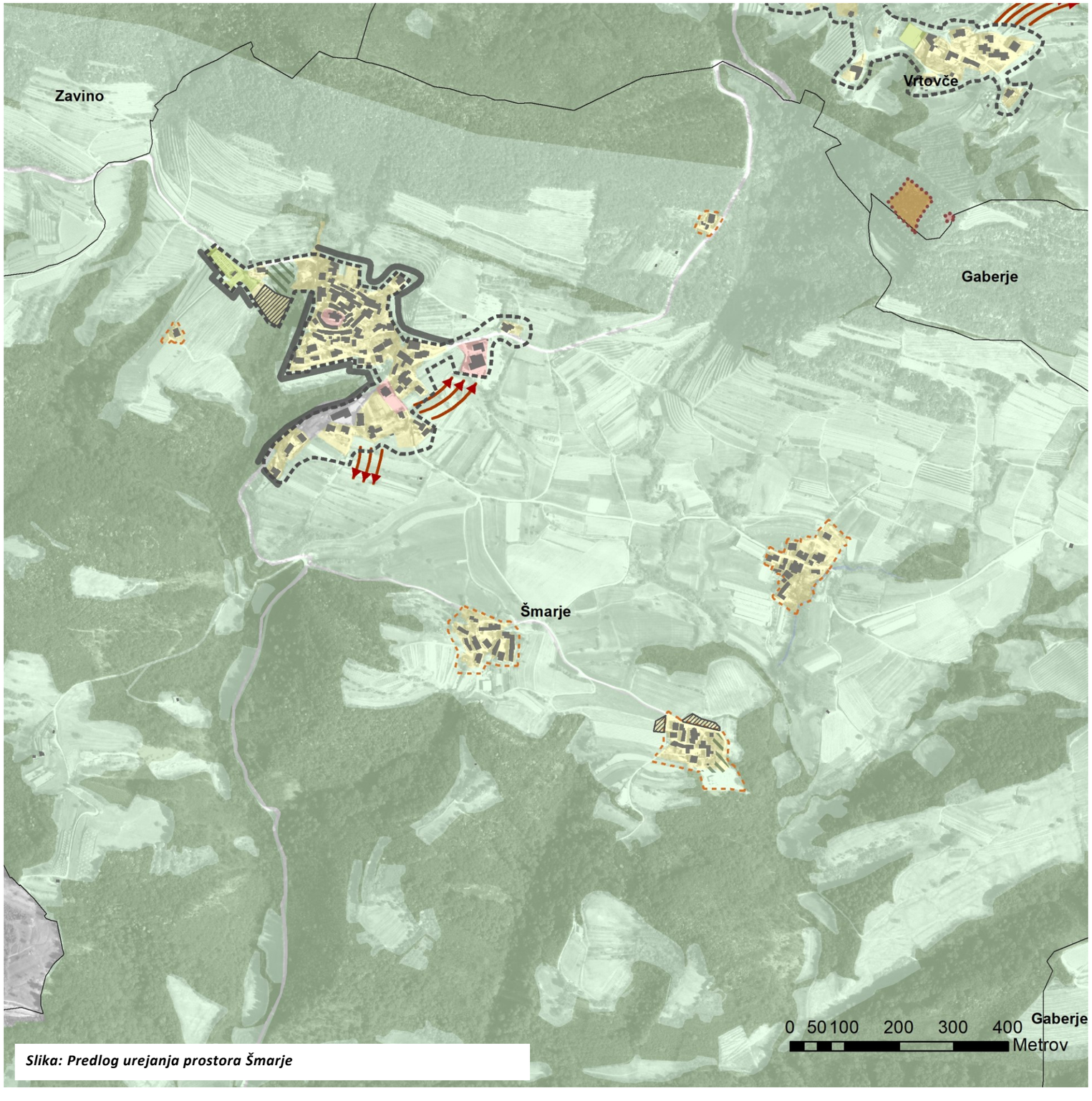
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Šmarje

Šmarje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Demogafski kazalniki v naselju Šmarje nakazujejo na rast prebivalstva in visok indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. 22% stavbnih zemljišč je nepozidanih, 27 objektov je praznih. Prevladujeta bivanjska ter kmetijska funkcija. V naselju sta gasilski dom in igrišče. Ob izkazanih trendih naselje nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato se predvidi nove prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje je postavljeno na raven pomol pod vznožjem griča in dominira v okviru ožjega območja. UON je določen na območju starega jedra, kjer se kot primarna veduta le to ohranja in višine objektov ne smejo ustvarjati novih prostorskih dominant. Poselitveni robovi so jasno določeni zaradi razgibanosti reliefa. Za ohranjanje strukture naselja se vzpostavi zeleno členitveno potezo med območjem izvornega jedra in pokopališča. Območje konflikta predstavljajo območja individualne gradnje, ki kot posamična struktura kvarijo podobo naselja. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Morebitna širitev naselja za potrebe krepitve stanovanjskih in oskrbnih funkcij je ustrezna na njegovem jugo-vzhodnem robu, proti kmetijskim površinam. Pod pokopališčem je predviden izvzem iz stavbenga zemljišča in s tem zaokrožitev UON. V naselju je bivši šolski objekt s športnim igriščem. Prostor se razvija kot skupnostni objekt za druženje in rekreacijo, lahko tudi za razvoj turizma.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

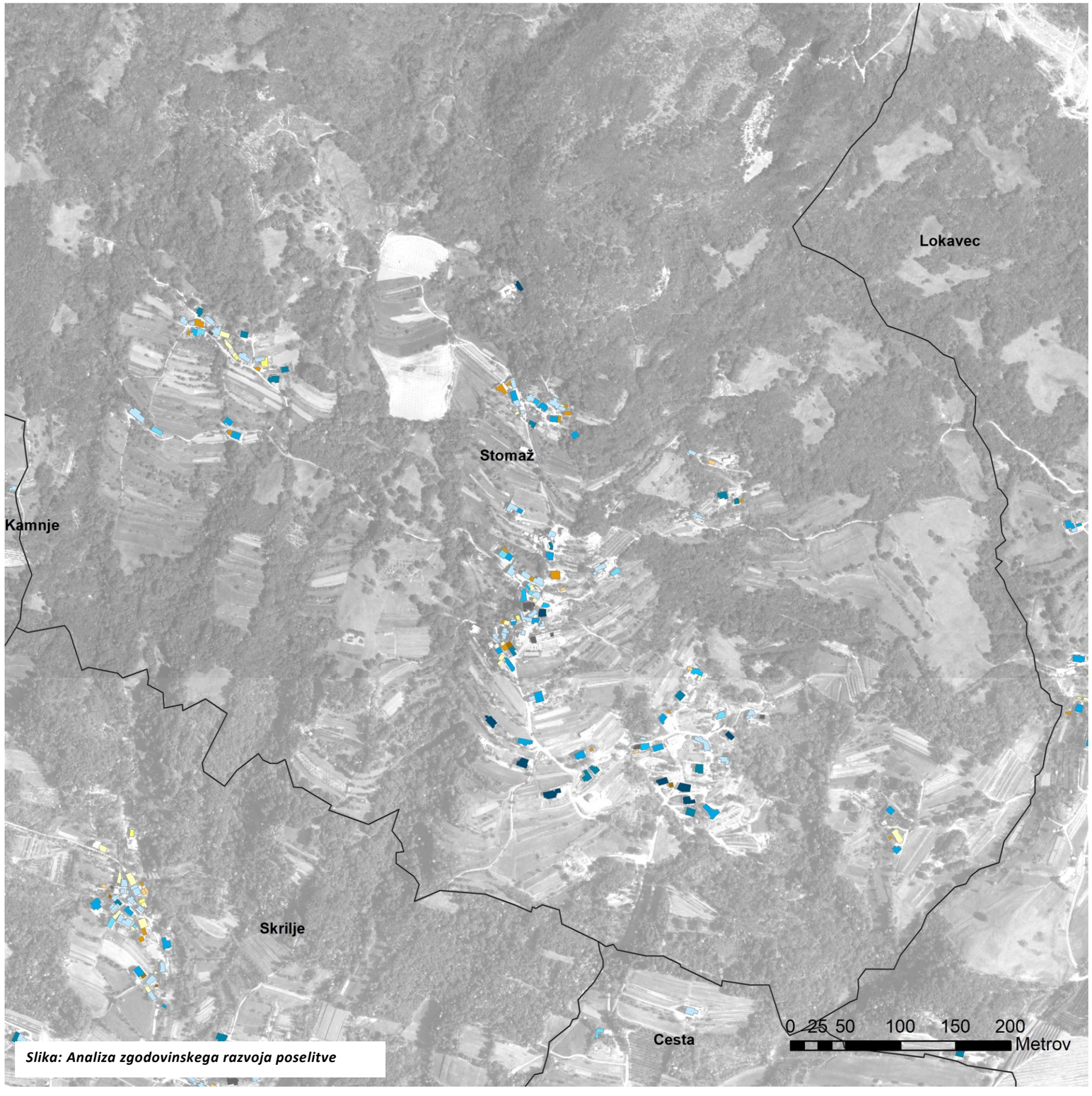
Usmeritve za določitev PP

Določenih je pet območji posamične poselitve. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje. Na južnem območju PP je predviden izvzem iz stavbnega zemljišča, tako se območje ustrezno zaokroži.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



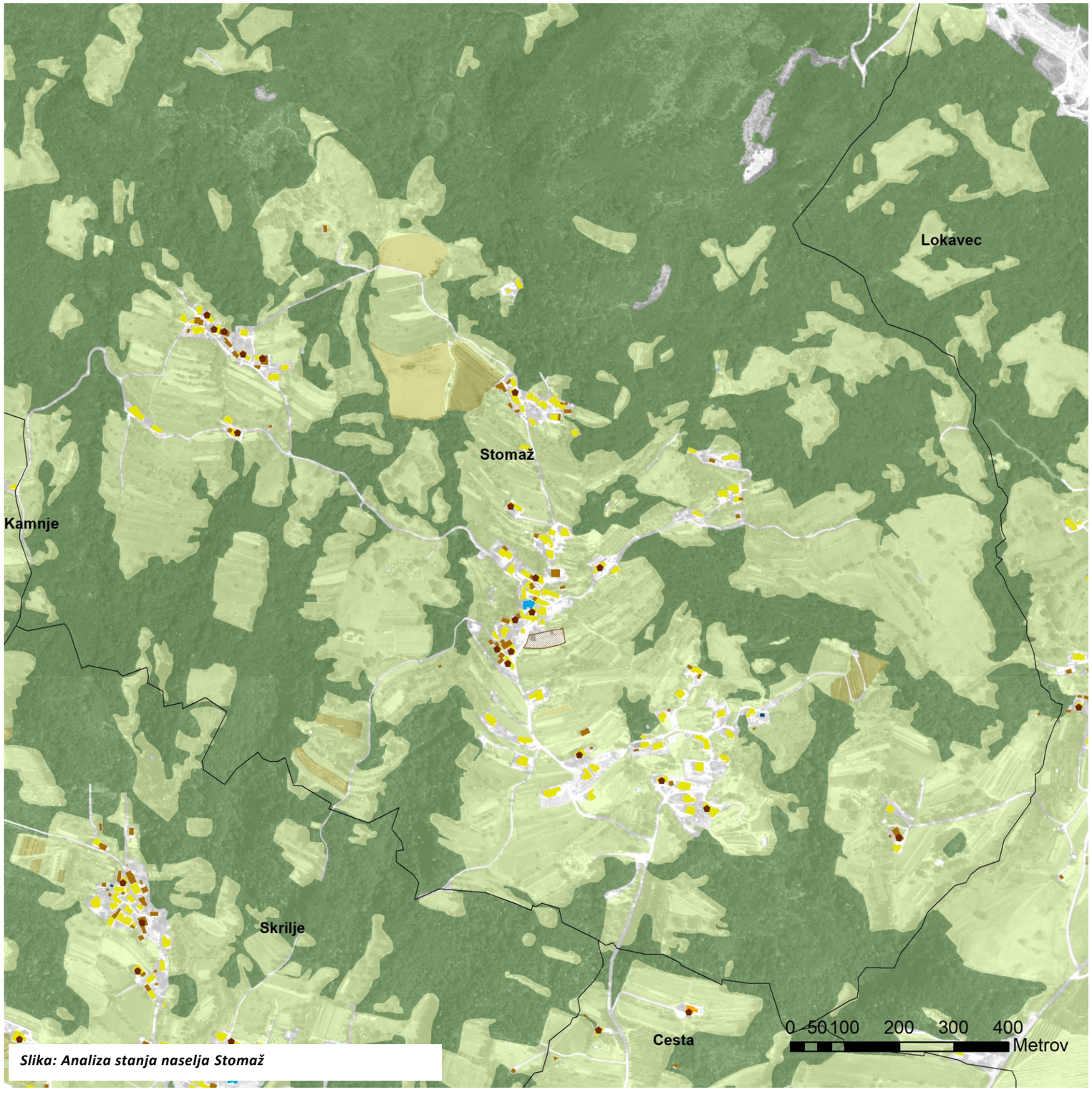
Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Stomaž

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Stomaž je razloženo naselje na grebenu pod Čavnom, z razgledom po Vipavski dolini in na Kras. Leži pod Čavnom na flišnem pobočju Vipavske doline, ki so ga razrezali potoki. Značilen je razgiban relief ter strma pobočja. V jedru gručasto z deloma Brithom in Dolenjo vasjo ob župnijski cerkvi sv. Tomaža. Ostali zaselki so še: Hrib, Črnigoji, Batagelji, Bratini, Griže, Ljubljanica.

Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	740,28
število prebivalcev	299
indeks staranja prebivalstva	91,7
naravni prirast	-1
gostota poselitve	40



Slika: Analiza stanja naselja Stomaž

Stomaž

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

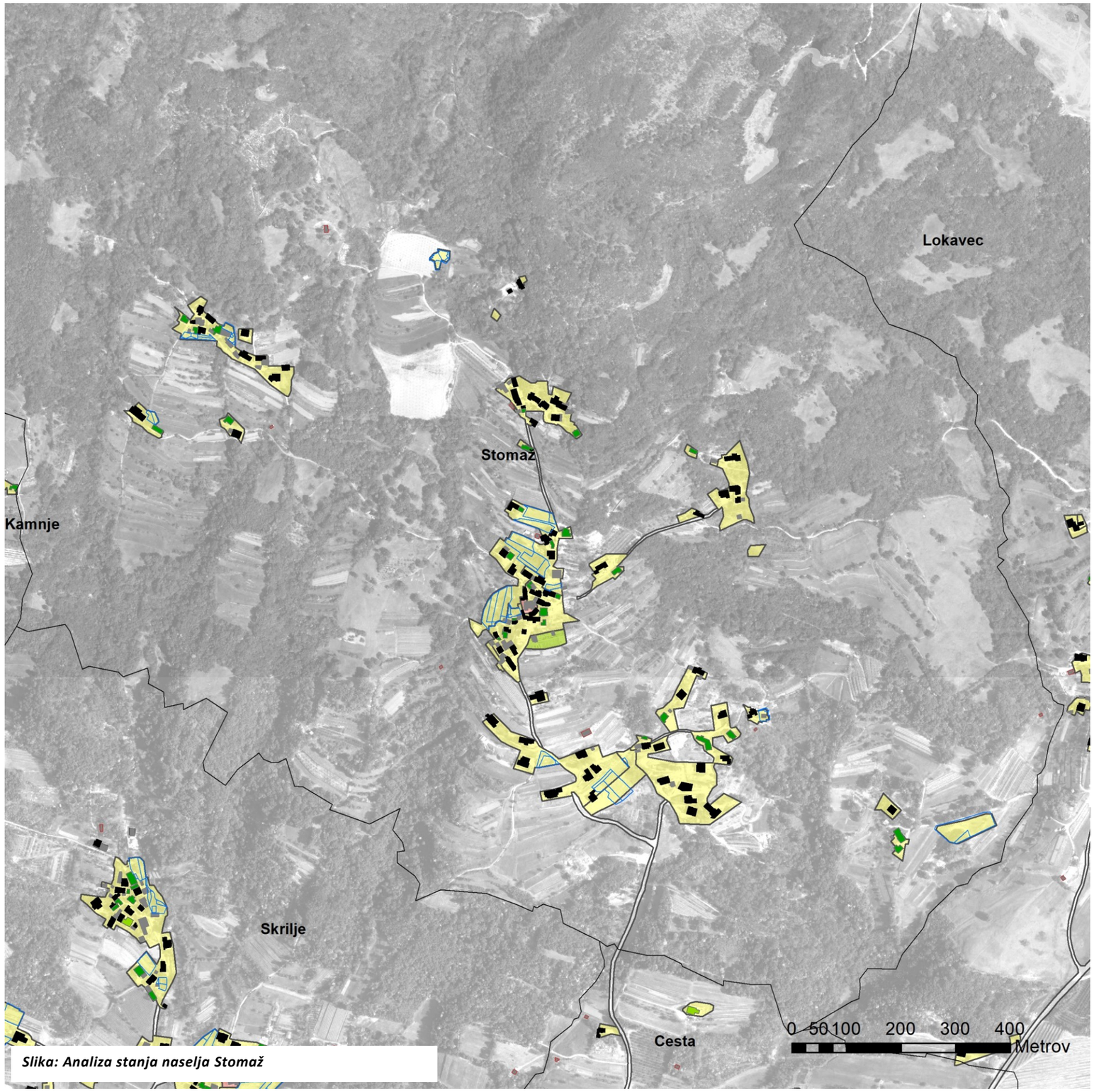
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	234,99
površina gozdnih zemljišč	464,60
površina pozidanih zemljišč	38,18

Analiza stavb	
število stavb	170
število stavb namenjenih bivanju	116
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	53
število stavb izven stavbnega zemljišča	9
povprečna etažnost stavbe	1,89
povprečna velikost stavbe	123,44

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Stomaž

Stomaž

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	11,07	8,59	2,48	22,4
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,19	0,19		0
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	116
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	26
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	2,48
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	22,02

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

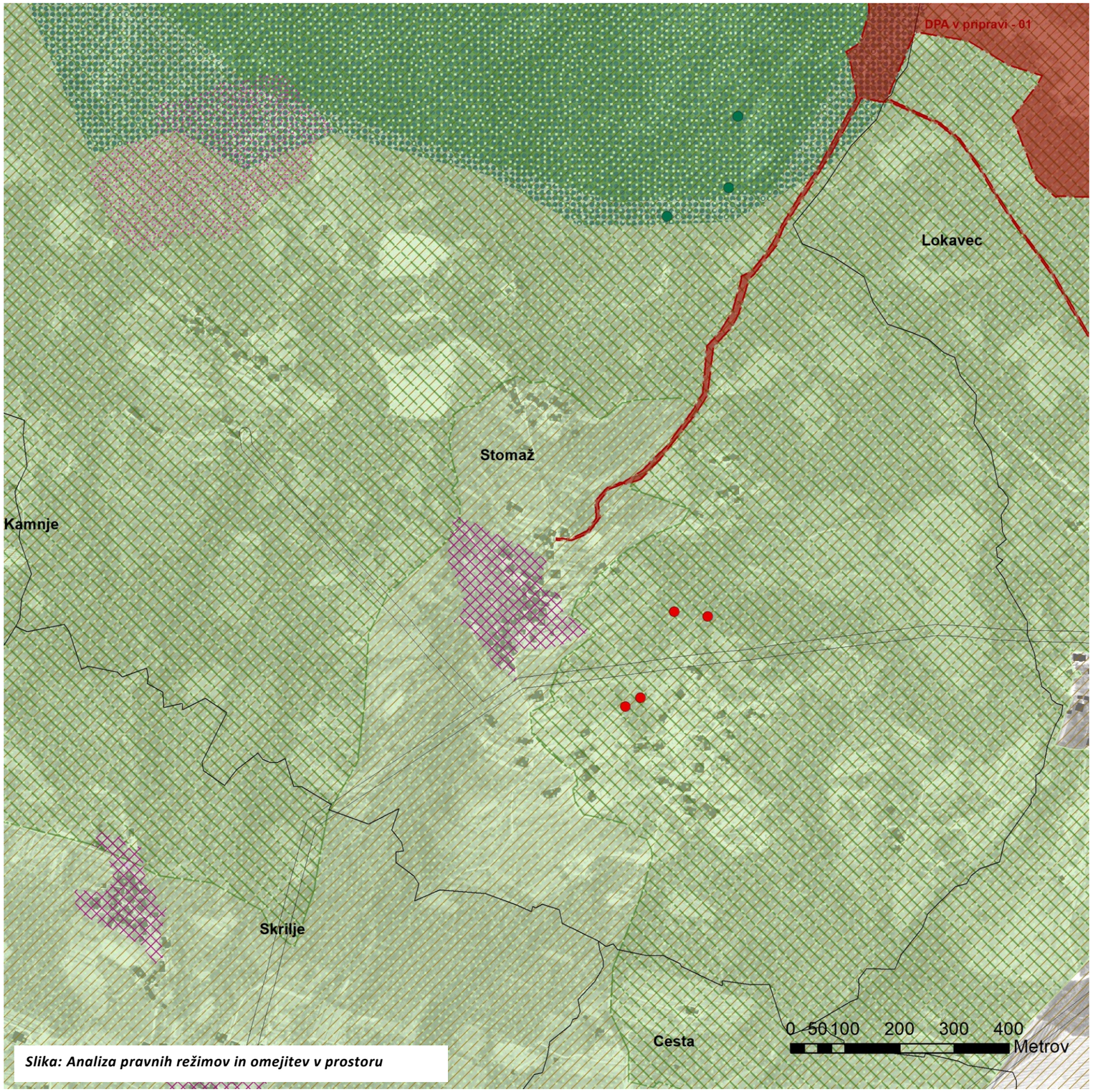
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Stomaž

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

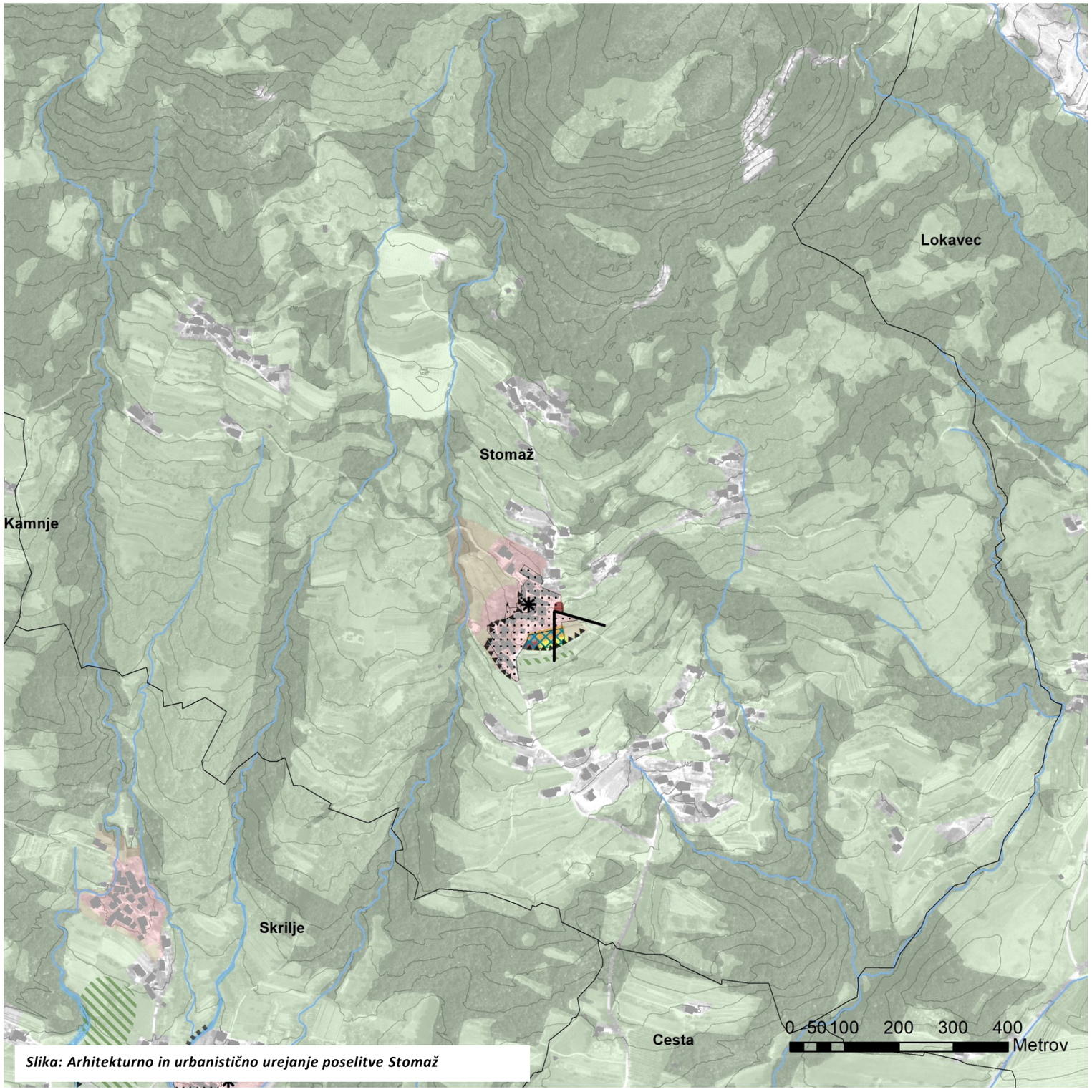
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Stomaž

Stomaž

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

V vaškem jedru naselja je cerkev prepoznana kot dominanta. Ob vaškem jedru je locirano otroško igrišče in pokopaališče. Iz naselja se odpira veduta proti dolini in vipavskemu Križu. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

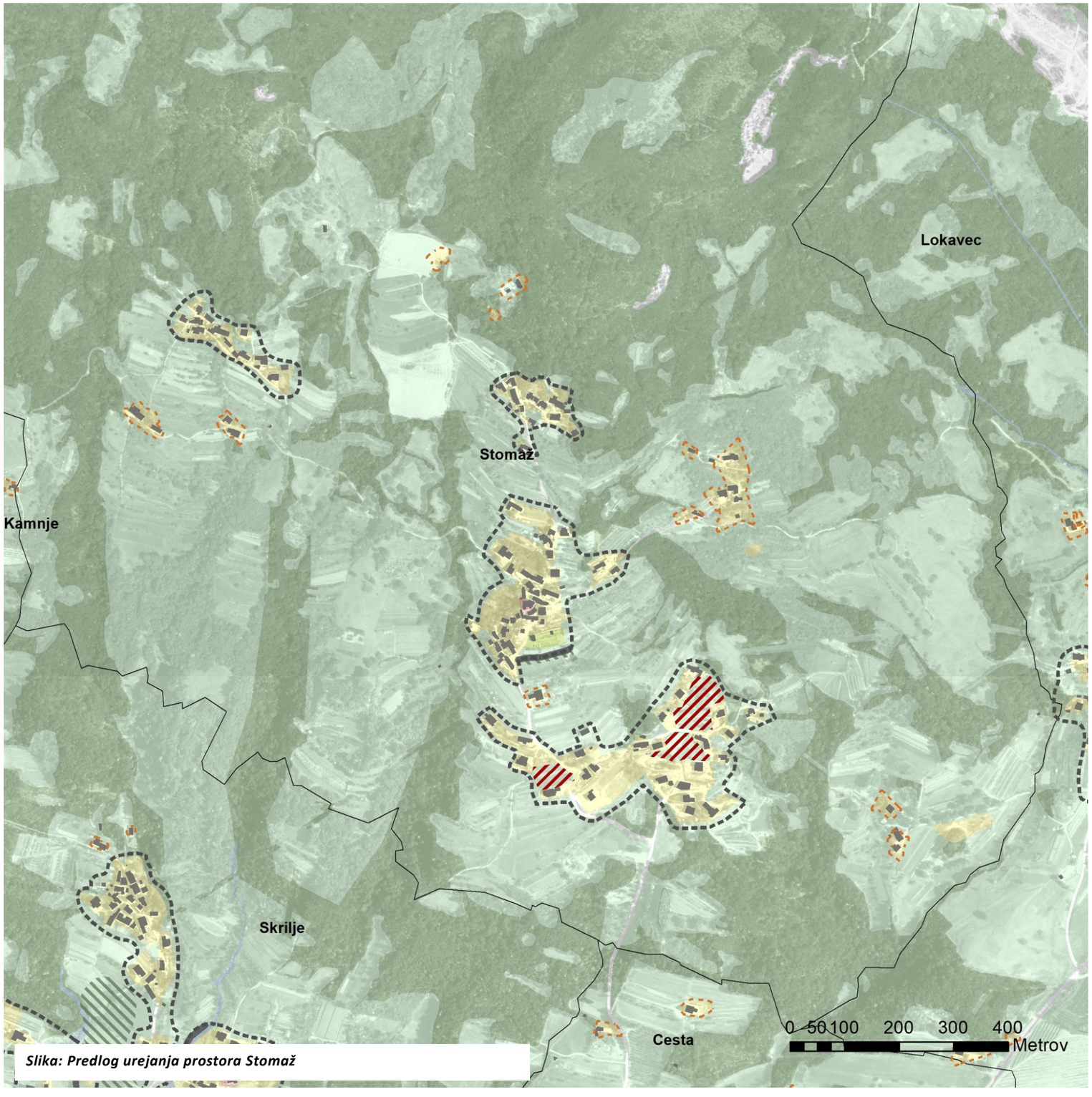
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Stomaž

Stomaž

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Stomaž v omrežju naselij prevzemajo funkcijo ostalih naselij in imajo ruralen značaj, kjer prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. V naselju je podružnična osnovna šola z igriščem, ki je locirana v območju poselitve. Naselje ima 22% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 26 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih naselje skladno s svojim rangom nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato se določi nove prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V naselju Stomaž je prepoznano ohranjeno vaško jedro z domnantim cerkvenim zvonikom. Lega na pobočju omogoča vedutno izpostavljenost naselja iz Vipavskega križa. Veduta na Vipavski križ predstavlja dominanto, zaradi katere se omeji višine stavb. Vzpostavi se zelena členitvena poteza med starim vaškim jedrom in novim zaselkom za ohranjane silhuete gručastega starega vaškega jedra. Nova širitev v smeri plastnic proti vzhodu je prepoznana v novem zaselku, ki naj se gosti ob prometni infrastrukturi. Za preprečevanje širjenja poselitve se vzpostavi zelene členitvene poteze. Zaradi ruralnega značaja naselja se znotraj ureditvenega območja zaselkov dovoljuje gradnja manjših gostot, ki sledi arhitekturni tradiciji in strukturi naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

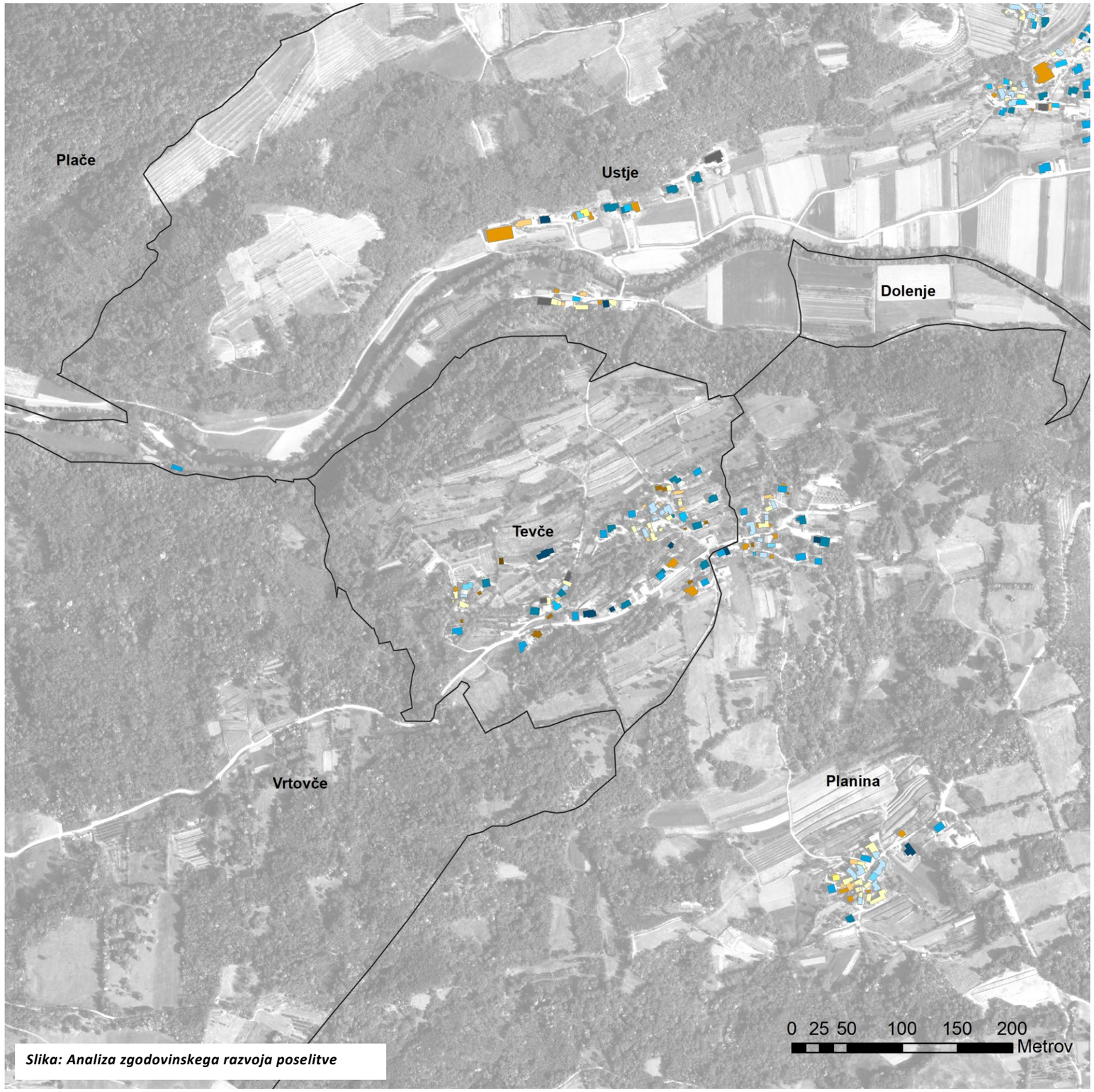
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Tevče

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasto naselje z zaselkoma Vidmarjami in Gorjani leži v severnem delu Vipavskih Brd, na severozahodu zakrasele Planinske planote, ob krajevni cesti Dolenje - Vrtovče. Obkroža ga kmetijska krajina vinogradov, sadovnjakov, travnikov in gozda. Pod naseljem v dolini teče reka Vipava.

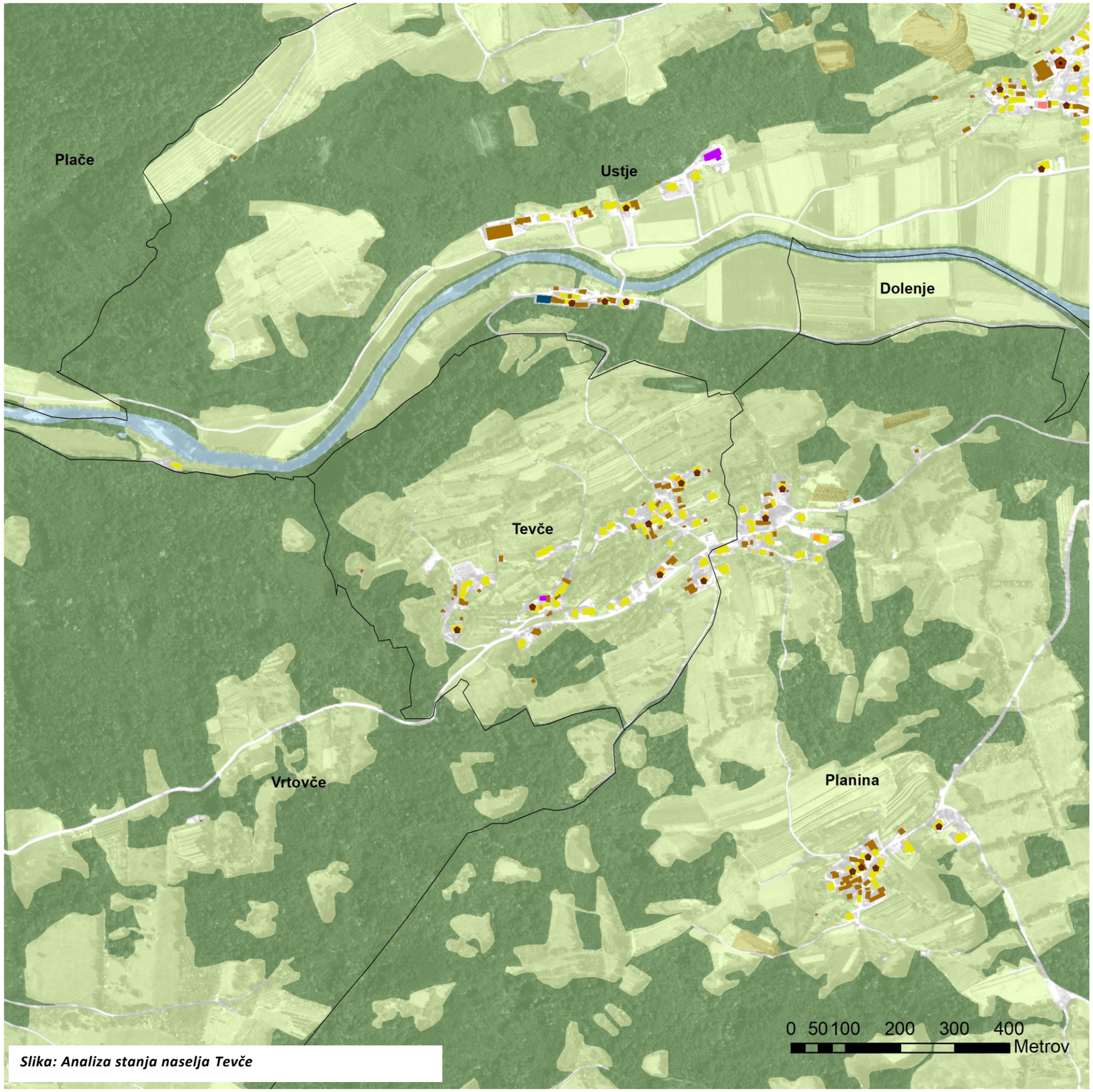
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	41,85
število prebivalcev	98
indeks staranja prebivalstva	120
naravni prirast	0
gostota poselitve	234

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



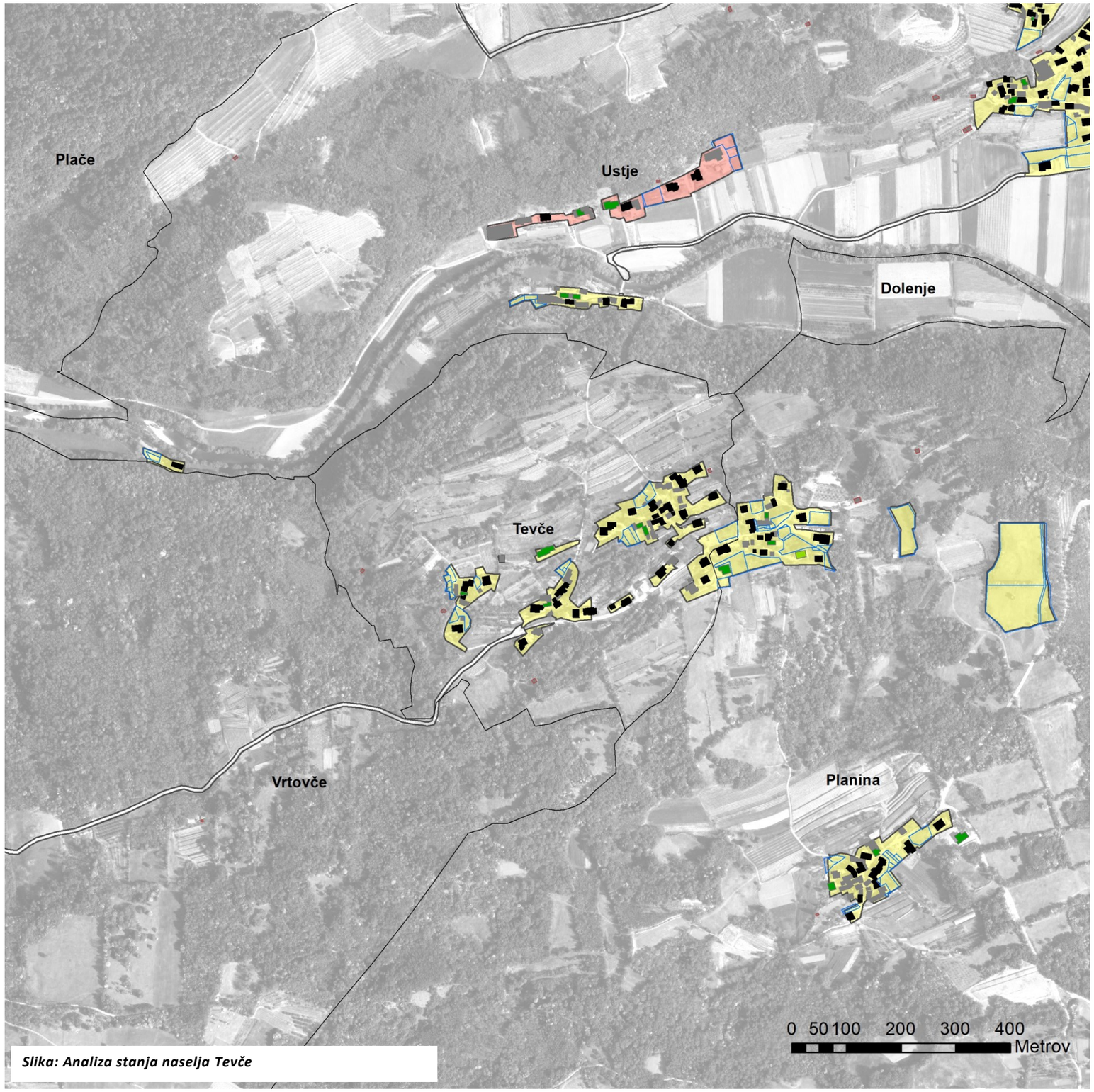
Slika: Analiza stanja naselja Tevče

Tevče

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	26,59
površina gozdnih zemljišč	10,95
površina pozidanih zemljišč	3,76

Analiza stavb	
število stavb	82
število stavb namenjenih bivanju	47
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	38
število stavb izven stavbnega zemljišča	4
povprečna etažnost stavbe	1,76
povprečna velikost stavbe	113,82



Slika: Analiza stanja naselja Tevče

Tevče

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	4,13	3,58	0,55	13,32
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	47
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	11
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,55
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	13,32

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

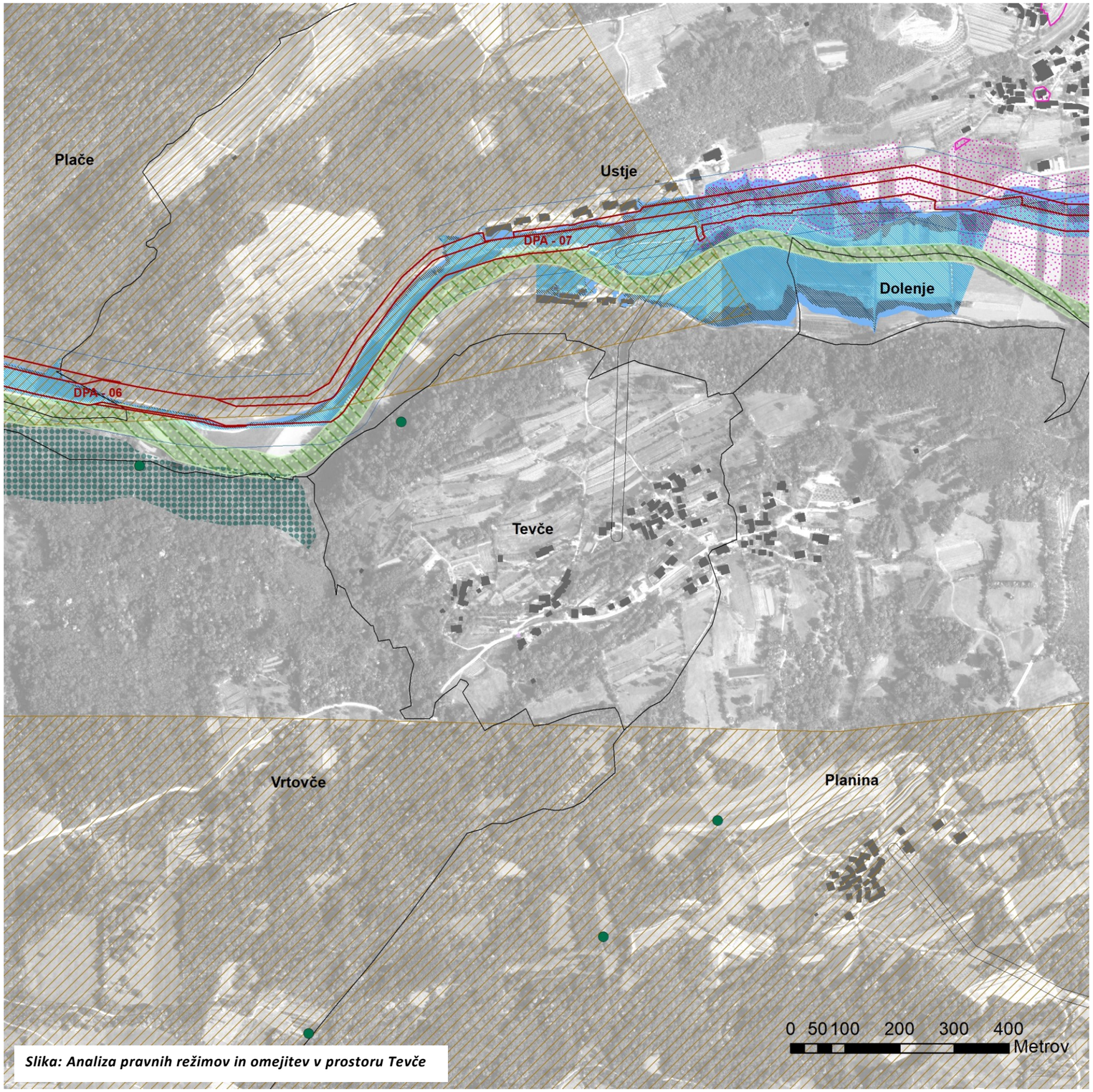
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Tevče

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina
naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

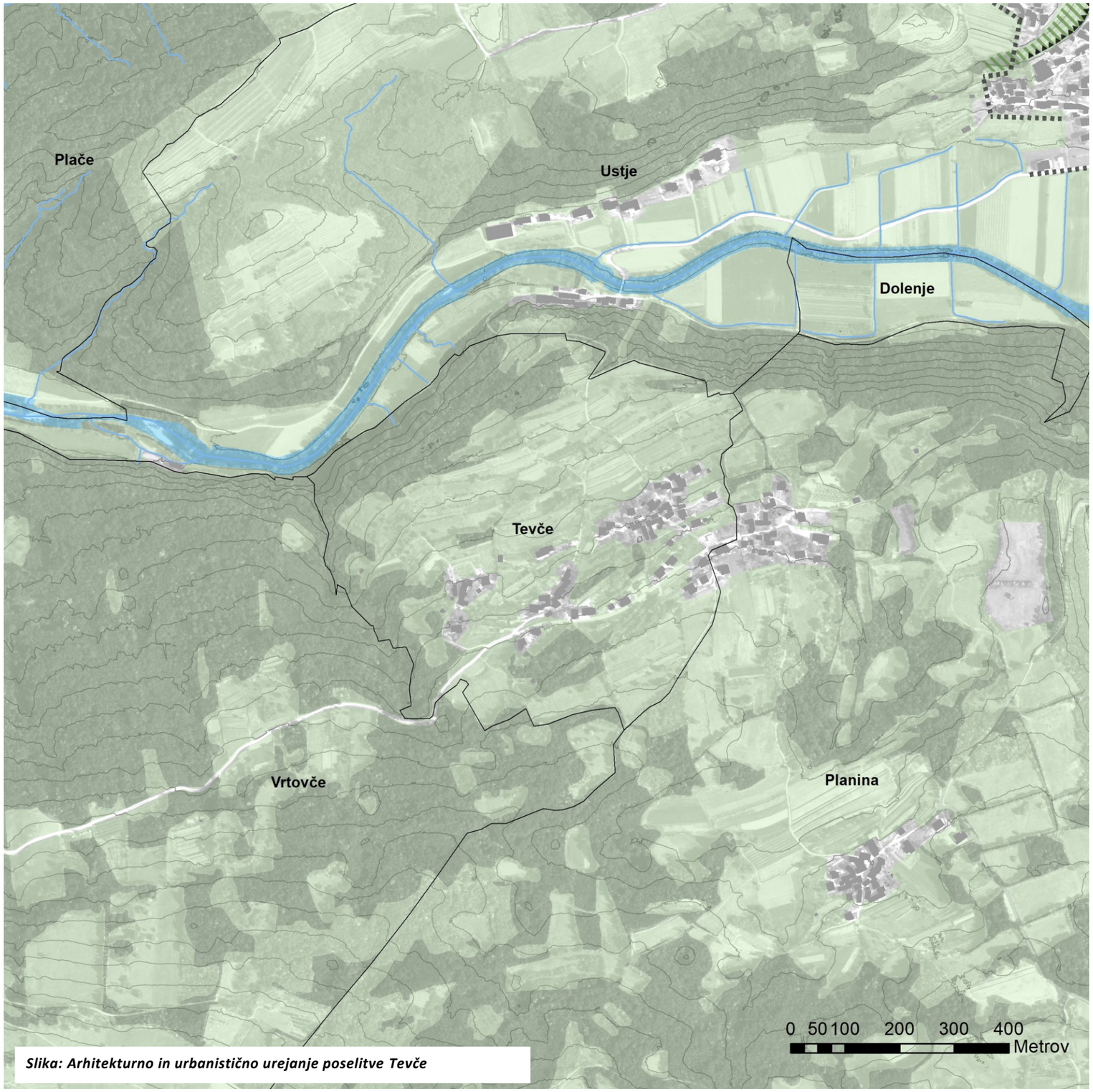
Varstvo gozdov
varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija
opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Tevče



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Tevče

Tevče

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni opredeljenih urejenih javnih zelenih površin. Predlaga se umestitev zelene površine na rob naselja.

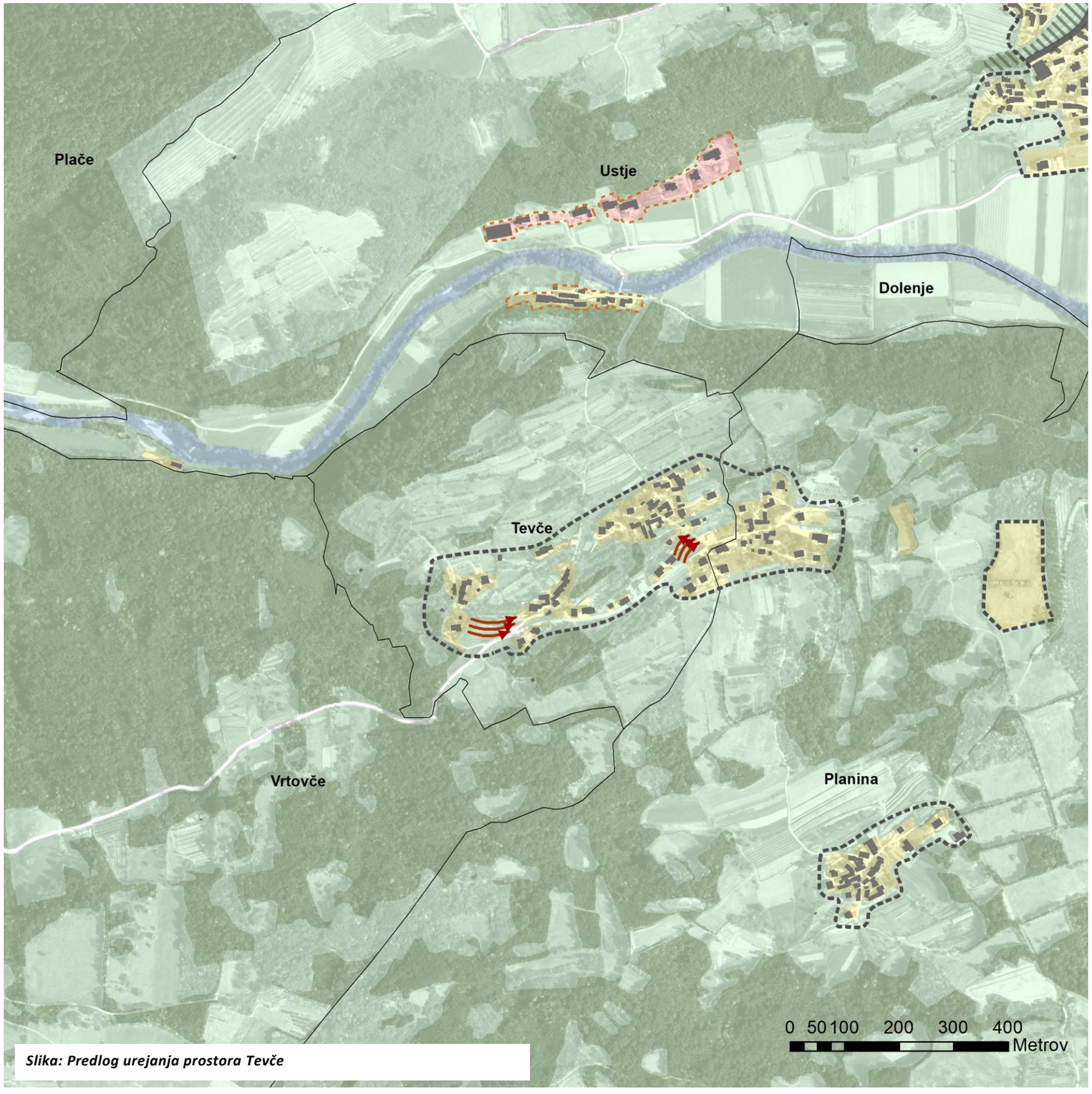
pozitivne dominante v prostoru
vedute

Poselitveni robovi
gozdni rob
grajena bariera
poselitveni rob
reliefni rob
vodni rob
izvorno vaško jedro
ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)
ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP - parki
ZV - vrtičkarske površine
ZD - druge urejene zelene površine
ZK - pokopališča
stavbe

Tipologija javnih odprtih površin
Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
Javna igrišča za otroke in mladosntike
Pokopališče
Zelene površine ob spomenikih
Javne površine ob stavbah s programom
Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
Parkirišče
Trg v območju vaških jeder
Vstopni trg
Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora
vodna infrastruktura
gozdna zemljišča
kmetijska zemljišča
celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Tevče

Tevče

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Demogafski kazalniki v naselju Tevče nakazujejo na rast prebivalstva in nizek indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več mladega kot starega prebivalstva. V naselju je 13% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 11 praznih objektov. Tevče v omrežju naselij prevzemajo funkcijo ostalih naselij, kjer prevladujeta bivanjska ter kmetijska funkcija. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

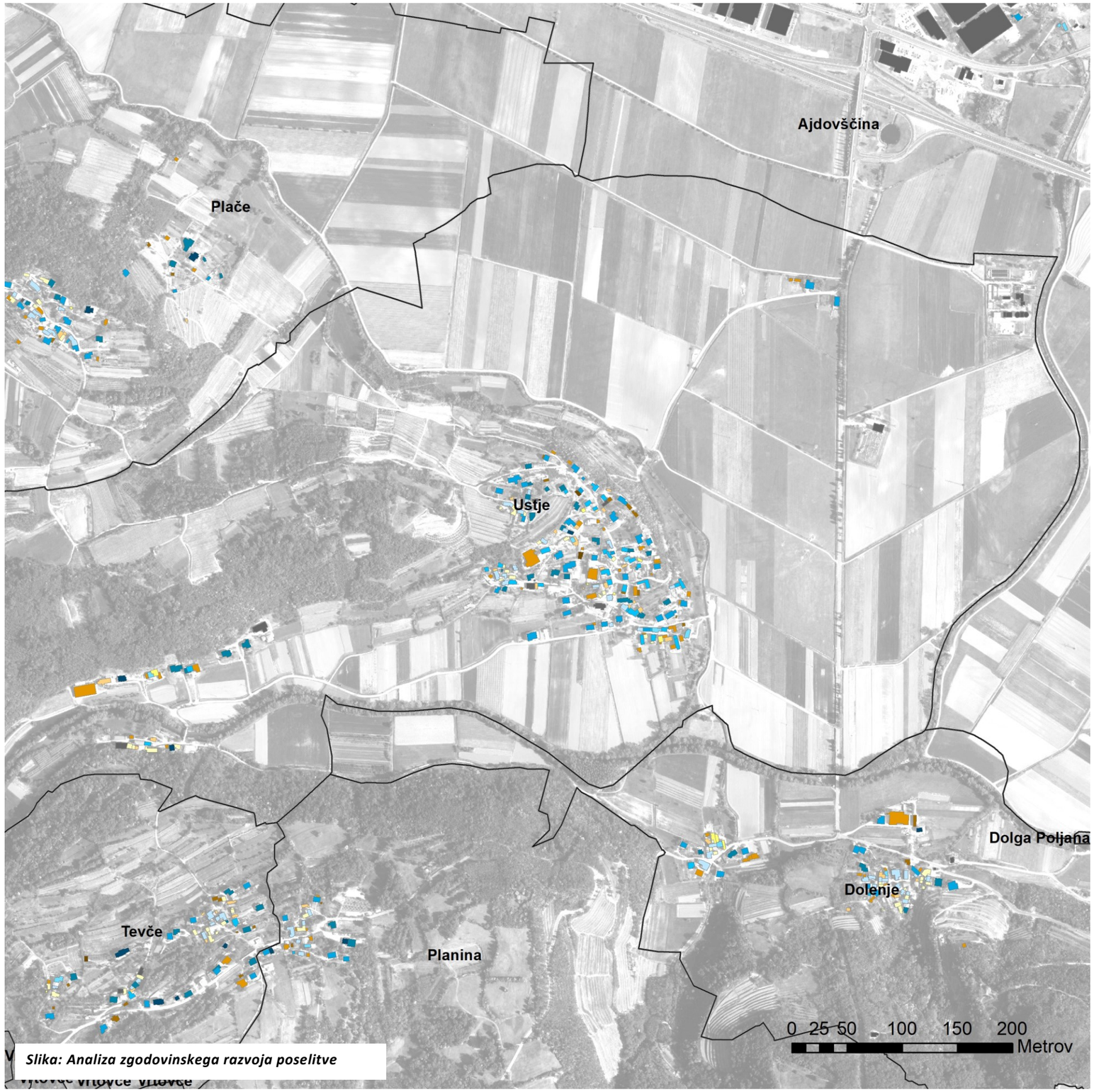
Tevče so razpršeno naselje brez jasne strukture. V naselju ni zaključenih robov. Zaradi izpostavljene lege naselje dominira nad ožjim območjem. Naselje nima jasne identitete, saj nima starega vaškega jedra, dominant in jasne strukture. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. V naselju se uredi zeleno površino za namen športno-rekreacijskih dejavnosti. Naselje nima nobenih funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbnih površin v naselje ne umešča.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Ustje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasta vas na severnih obronkih Vipavskih Brd z zaselki zaselki Brith, Furtunovše, Tnalo, Gabrijeli, Vas, Bizjaki in Uhanje, ki deloma ležijo na levem bregu Vipave. Leži 2 km južno od Ajdovščine, v zavetni legi flišnega slemena, ki se širi od Vipavskega Križa in Plač. Njive ob potoku Jovščku in reki Vipavi so bile pred melioracijami pogosto poplavljene. V dolini so travniki in njive, poplavno območje, na pobočjih vinogradi in sadovnjaki. Va vasi stoji baročna cerkev sv. Justa obdana z obzidjem, znotraj katerega je pokopališče.

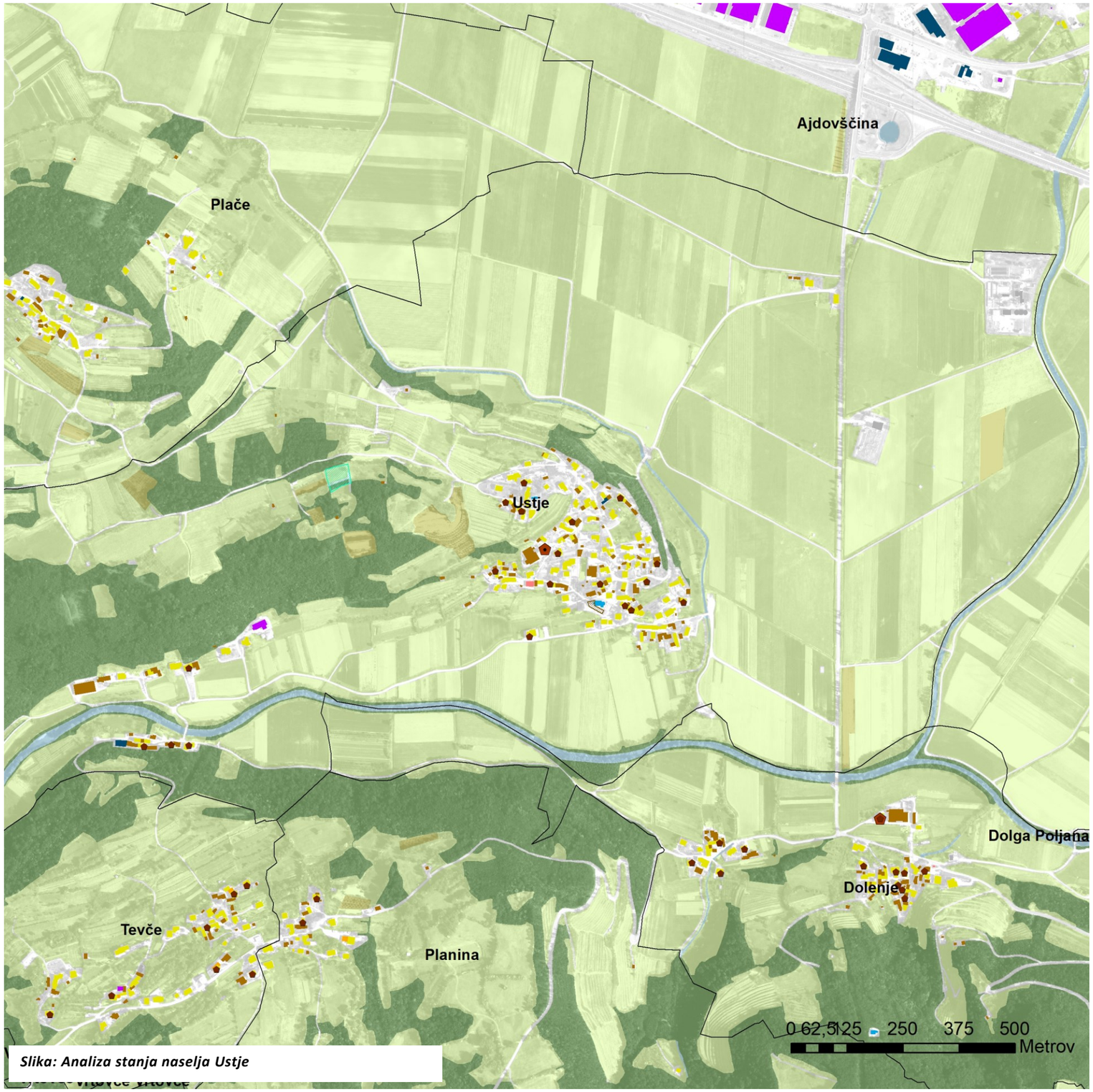
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	277,21
število prebivalcev	351
indeks staranja prebivalstva	80
naravni prirast	0
gostota poselitve	127

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



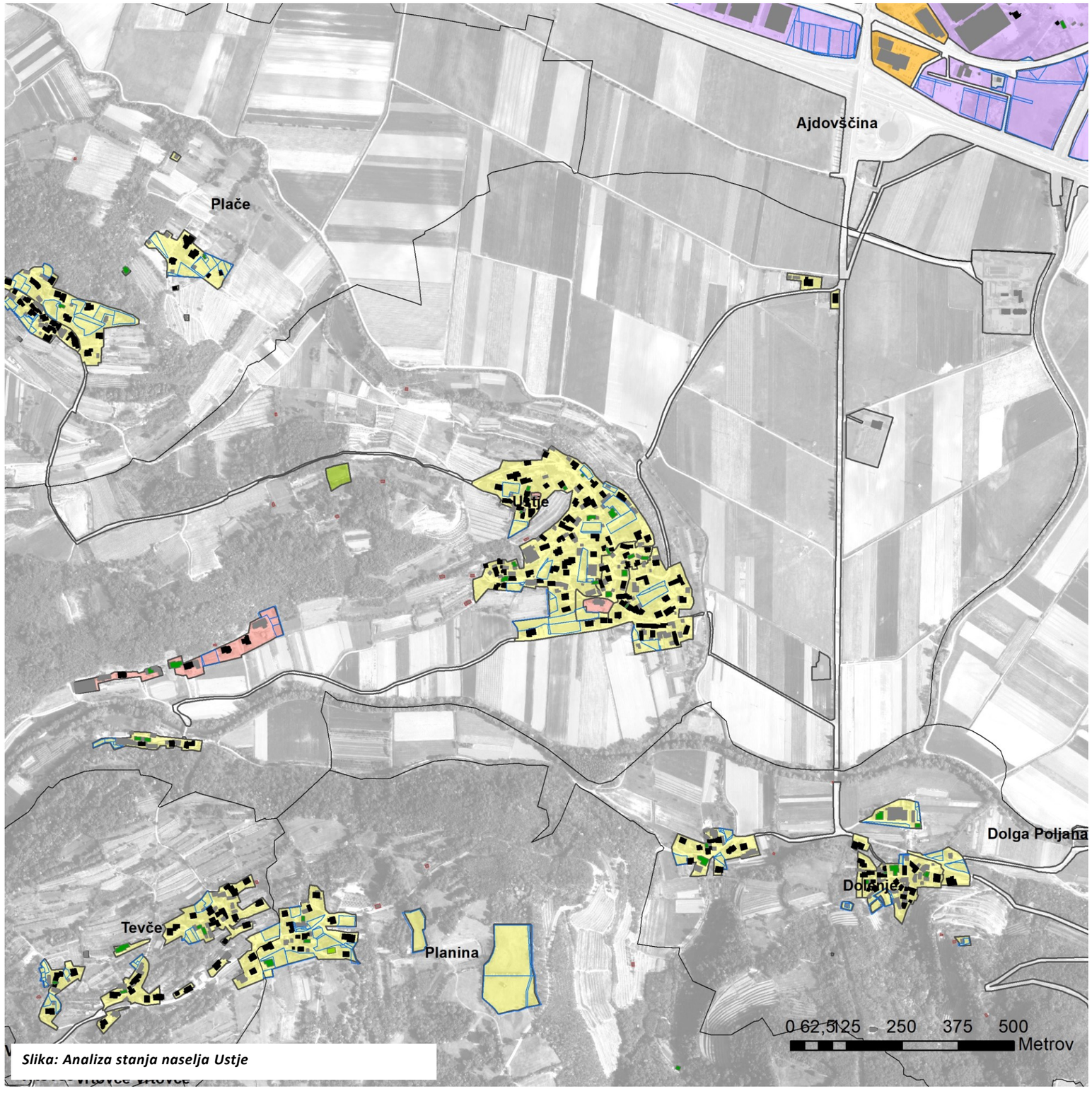
Slika: Analiza stanja naselja Ustje

Ustje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	211,37
površina gozdnih zemljišč	33,63
površina pozidanih zemljišč	19,06

Analiza stavb	
število stavb	257
število stavb namenjenih bivanju	149
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	127
število stavb izven stavbnega zemljišča	12
povprečna etažnost stavbe	1,73
povprečna velikost stavbe	114,51



Slika: Analiza stanja naselja Ustje

Ustje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	13,4	10,55	2,86	21,34
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,24	0,19	0,04	16,67
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	149
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	23
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	2,90
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	21,26

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

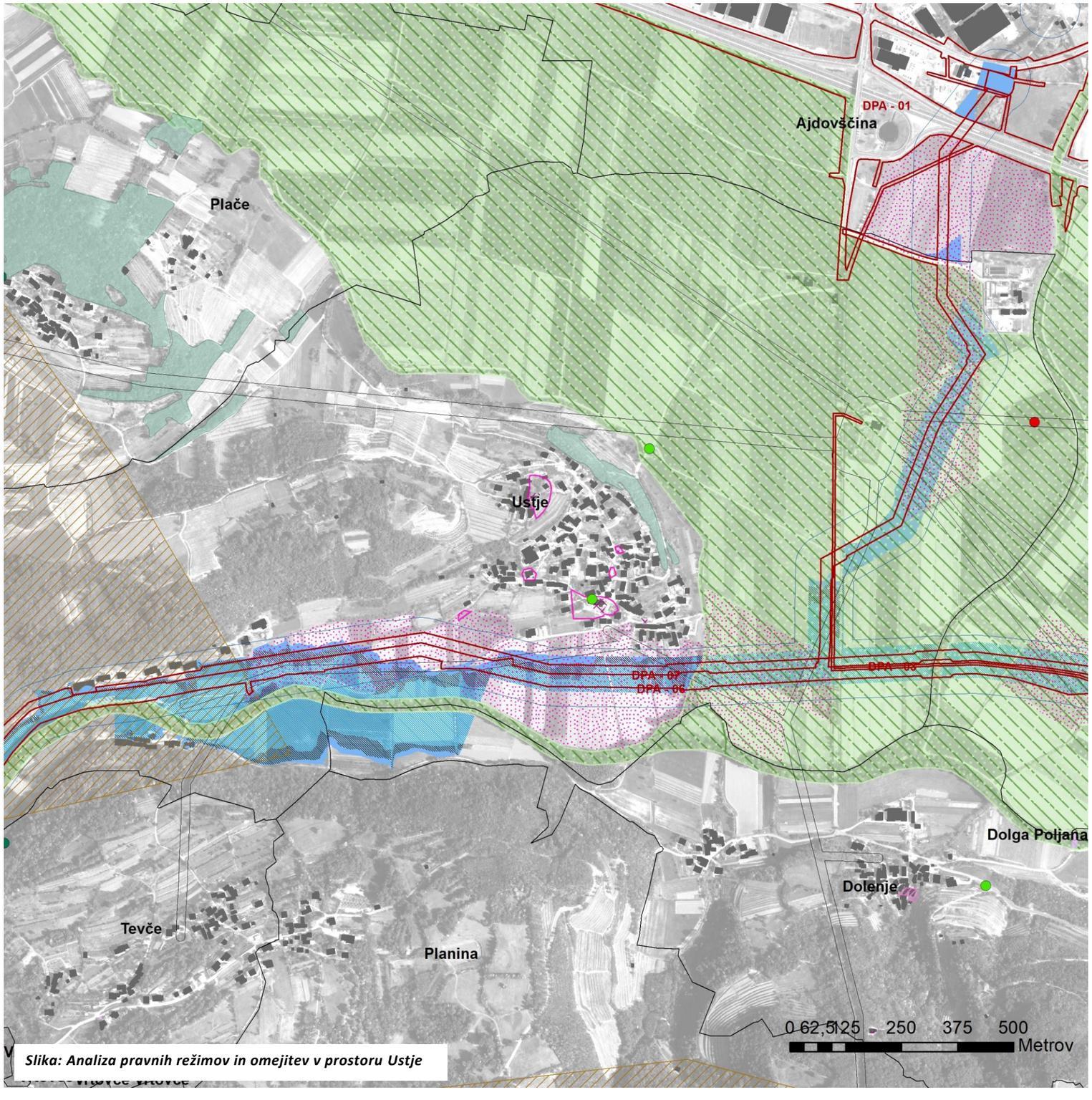
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Ustje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru Ustje

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

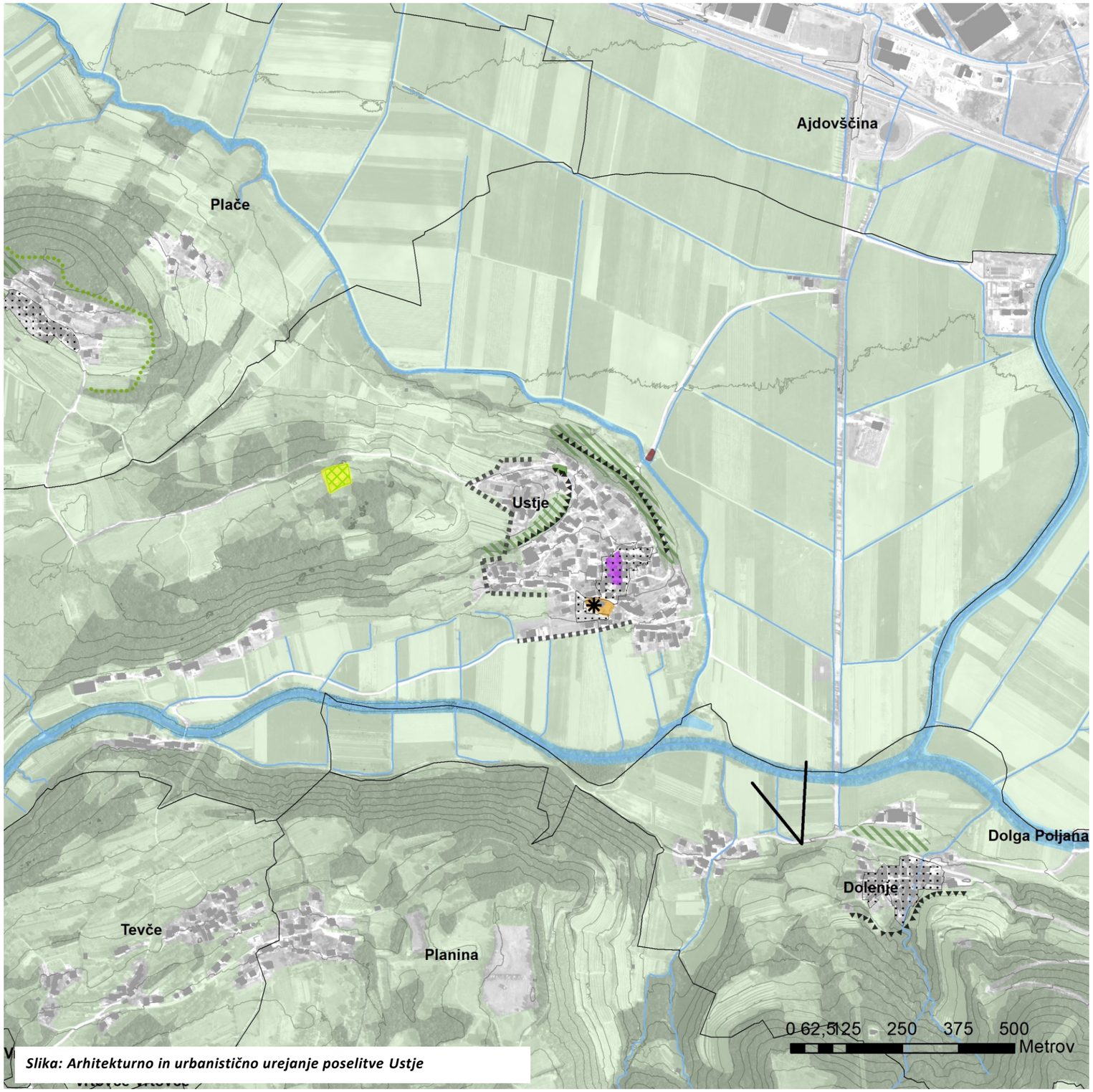
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Ustje

Ustje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja Ustje je prepoznanih več reliefnih robov. Javne površine predstavljajo športno igrišče, ki ni vezano na grajeno tkivo in je umeščeno vzhodno od središča, manjše košarkaško igrišče v vasi ter pokopališče ob cerkvi sv. Justa in je prpeoznana kot dominanta v prostoru. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

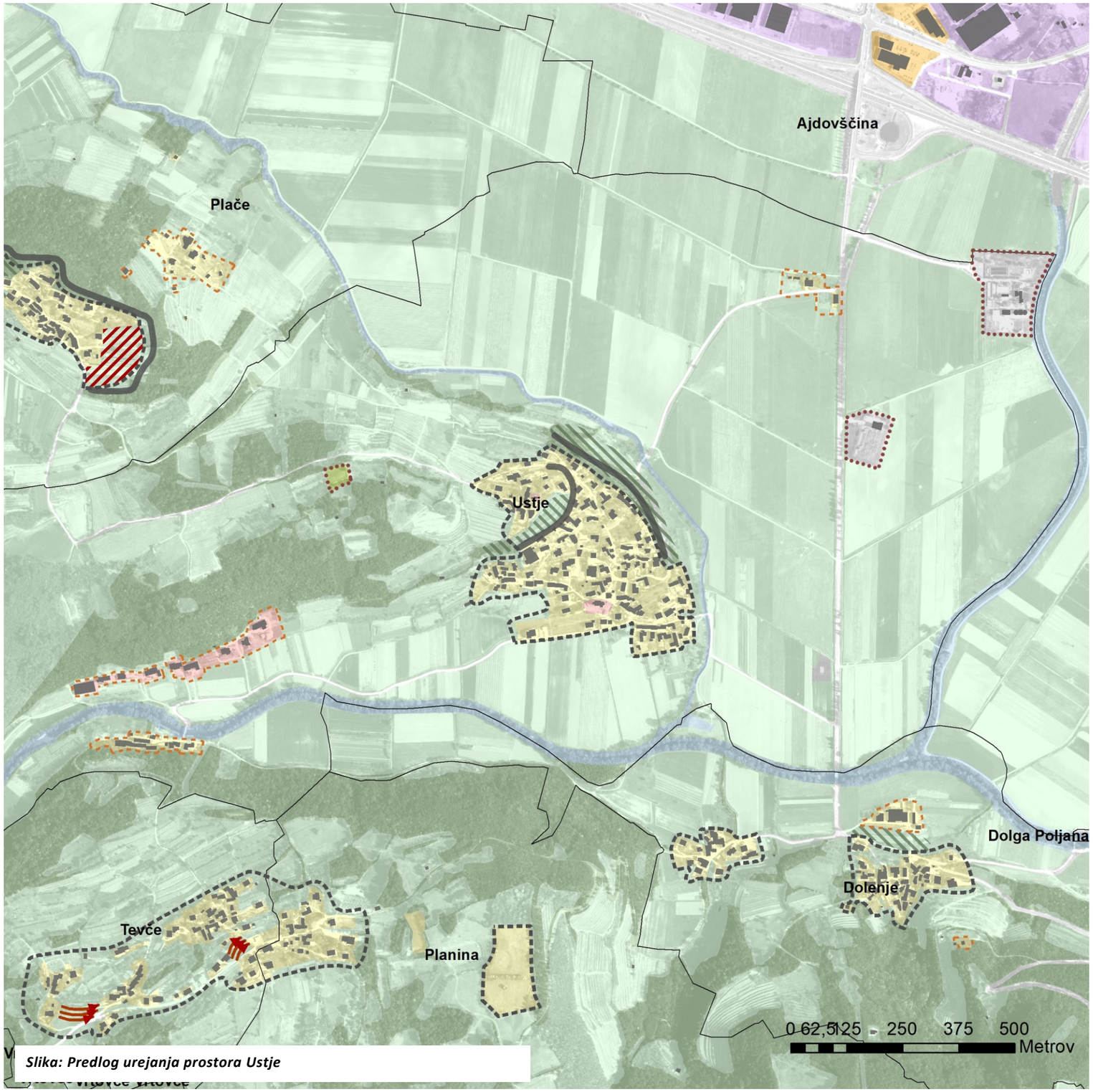
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Ustje

Ustje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Demografski kazalniki v naselju Ustje nakazujejo na rast prebivalstva in nižji indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več mladega kot starega prebivalstva. 21% stavbnih zemljišč je nepozidanih, 23 objektov je praznih. V naselju je otroško ter rekreativno nogometno igrišče. Ob izkazanih trendih ima naselje dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato so prostorske rezerve niso potrebne.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

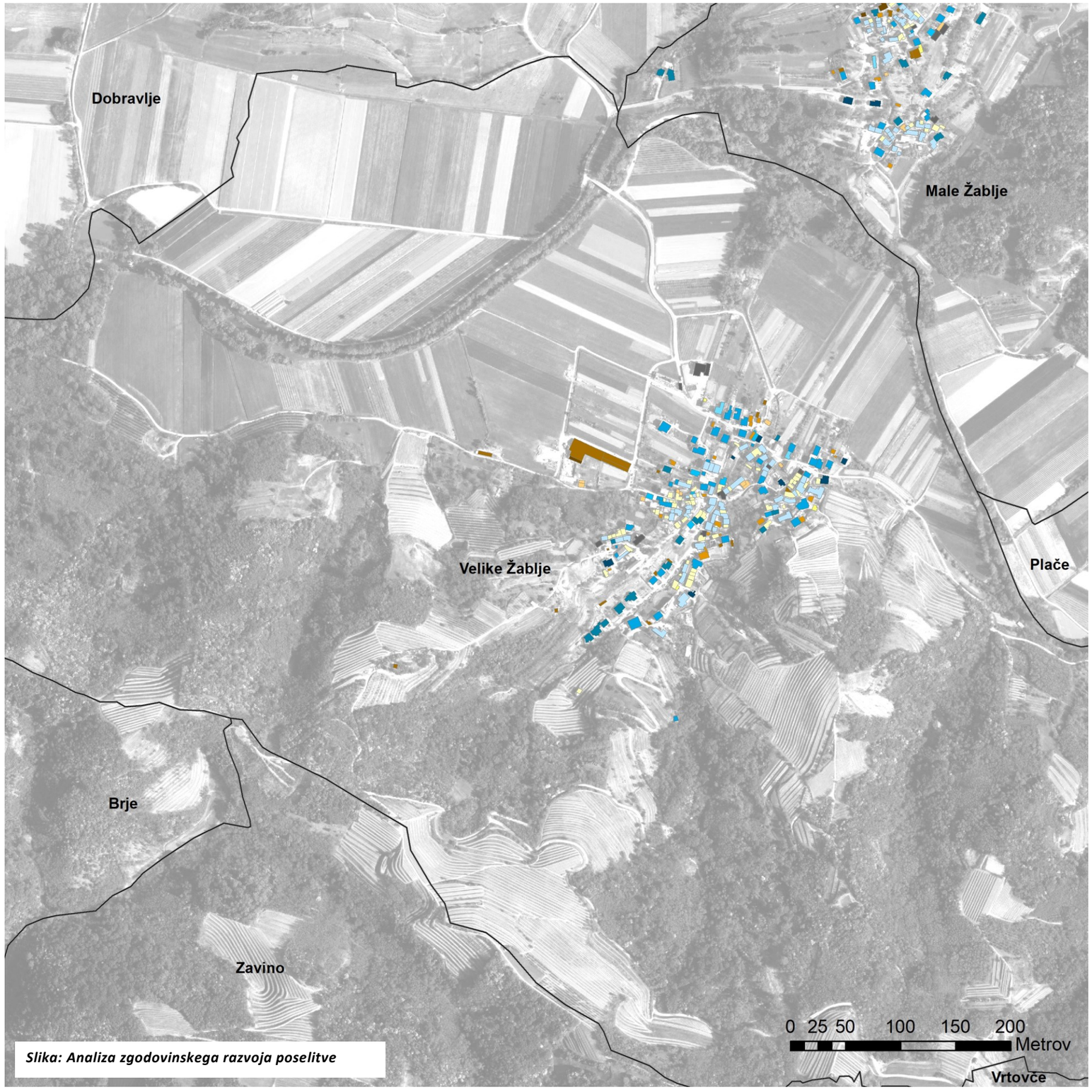
Poselitev na pobočju griča zamejujeta reliefni in gozdni rob. Prepoznan je pozitiven vstop naselje ob naravni dominanti, drevesu hrast. Veduto na zaselek na vzpetini se od preostalega dela naselja ohranja z zeleno členitveno potezo. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja. Območji posamične poselitve se ohranjata v obstoječem obsegu. Za obstoječo dejavnost glede na potrebe ni načrtovana širitev. Kot potencialno območje za razvoj je prepoznana športno-rekreacijska površina.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje ima dve drugi ureditveni območji, ki ohranjata pozidavo in funkcije v obstoječem obsegu.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Velike Žablje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasto naselje se omenja že leta 1200. Deli se na predele Brith, Makovče, Port, Štokoljivo in Vas. Leži na levi strani reke Vipava, na prehodu ravnice v flišna Vipavska Brda, ob cesti Ajdovščina - Vrtovče. Velike Žablje z vseh strani obdajajo vinogradi, polja in sadovnjaki. Mogočen baročni dvorec z arkadami iz leta 1669 je delno porušen. V južnem delu vasi stoji župnijska cerkev sv. Florijana.

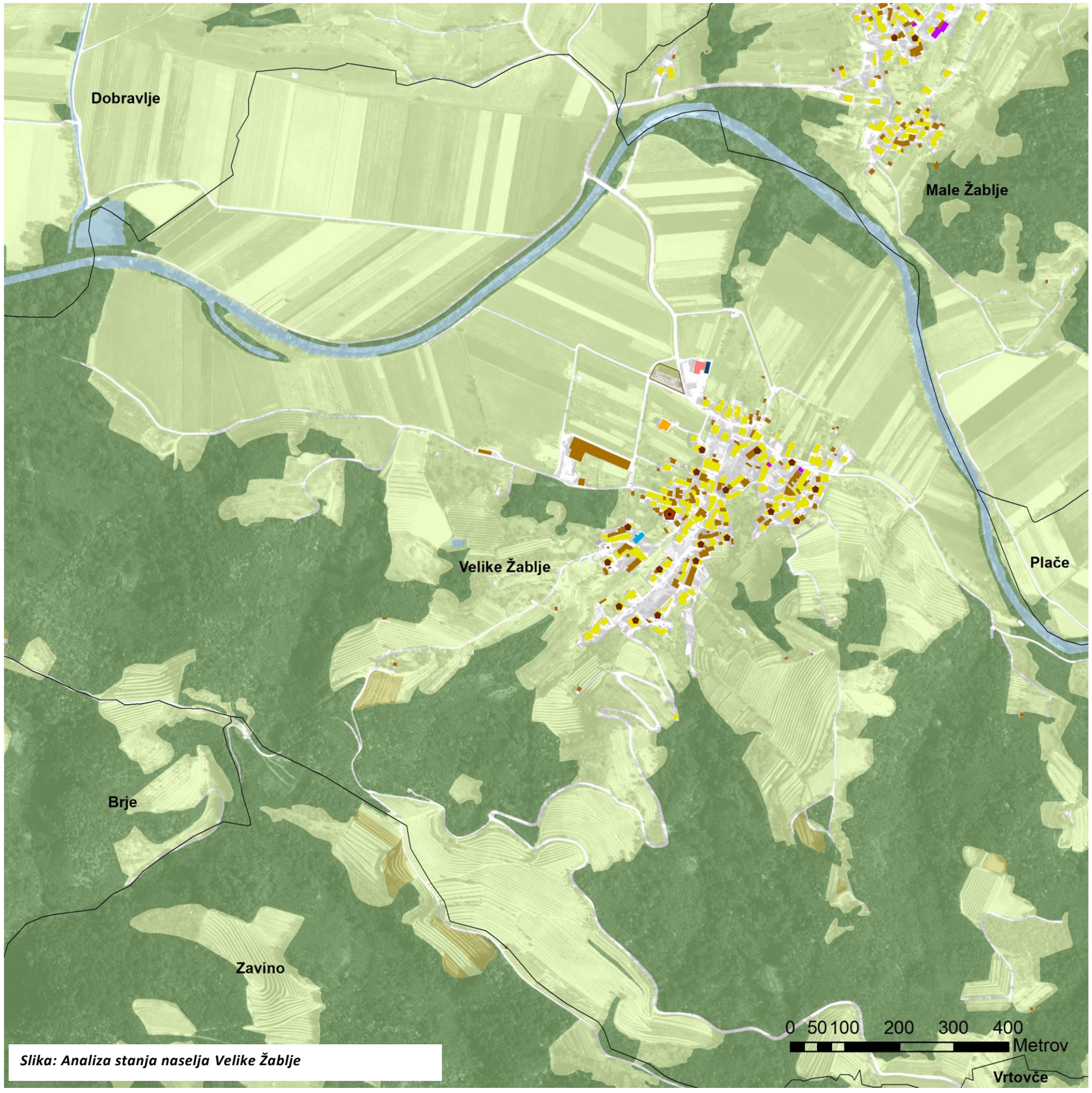
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	312,40
število prebivalcev	345
indeks staranja prebivalstva	164,3
naravni prirast	3
gostota poselitve	110

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Velike Žablje

Velike Žablje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

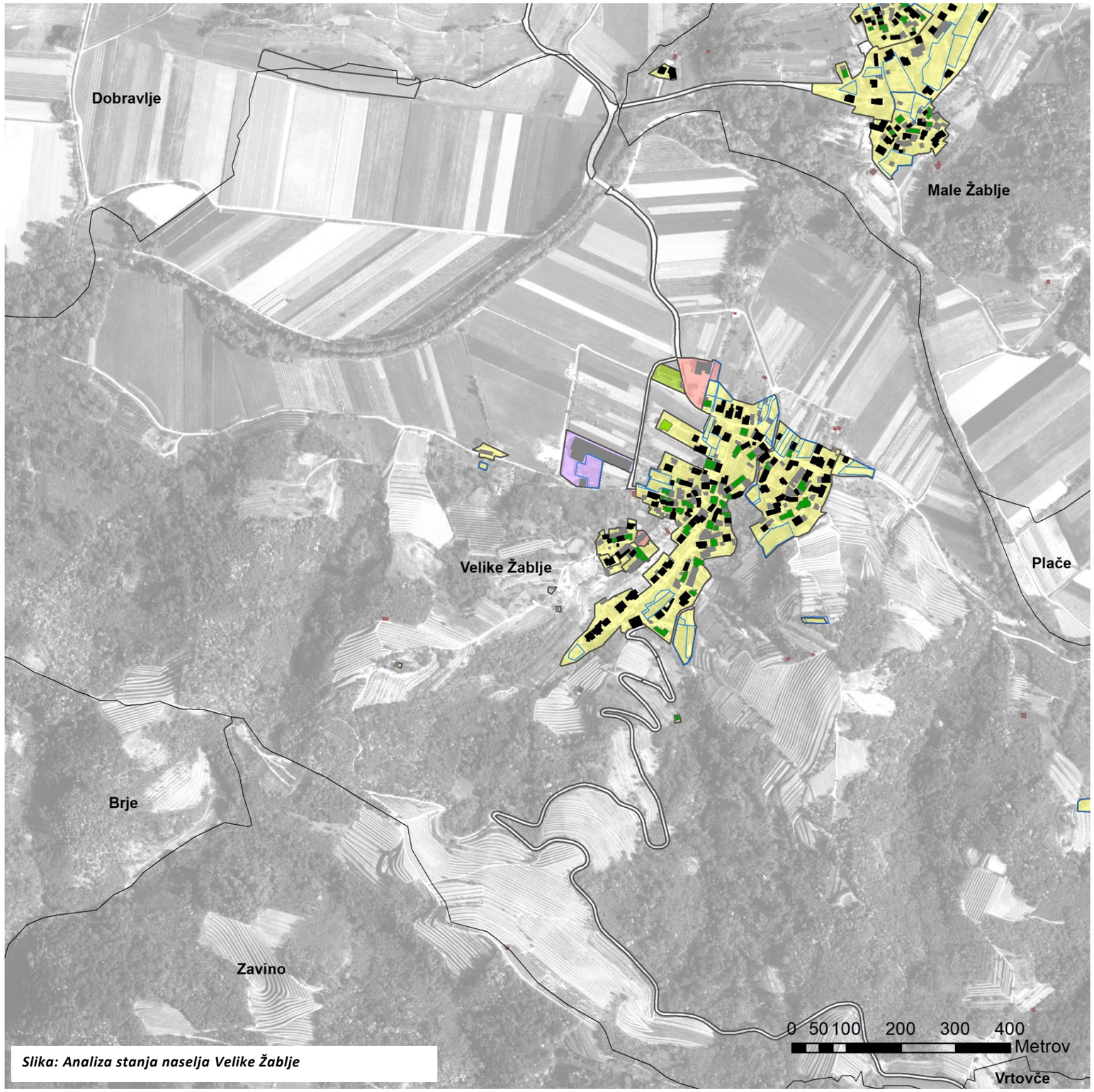
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	203,27
površina gozdnih zemljišč	86,19
površina pozidanih zemljišč	11,90

Analiza stavb	
število stavb	285
število stavb namenjenih bivanju	161
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	147
število stavb izven stavbnega zemljišča	13
povprečna etažnost stavbe	1,88
povprečna velikost stavbe	100,20

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Velike Žablje

Velike Žablje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	10,19	8,32	1,86	18,25
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti	0,45	0,41	0,05	11,11
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	0,77	0,58	0,2	25,97
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,18	0,13	0,06	33,33
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	161
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	48
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	2,17
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	18,72

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

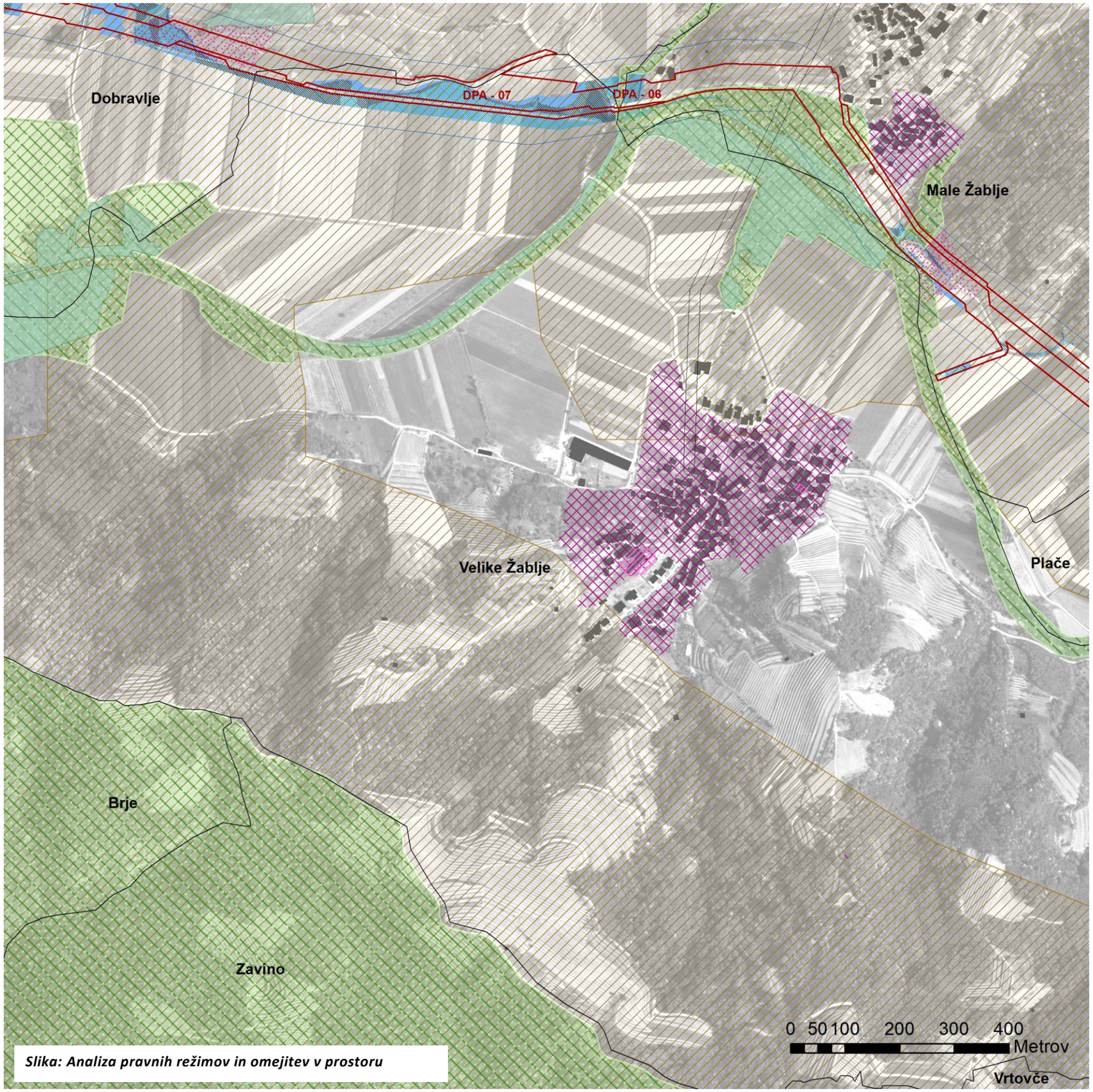
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Velike Žablje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

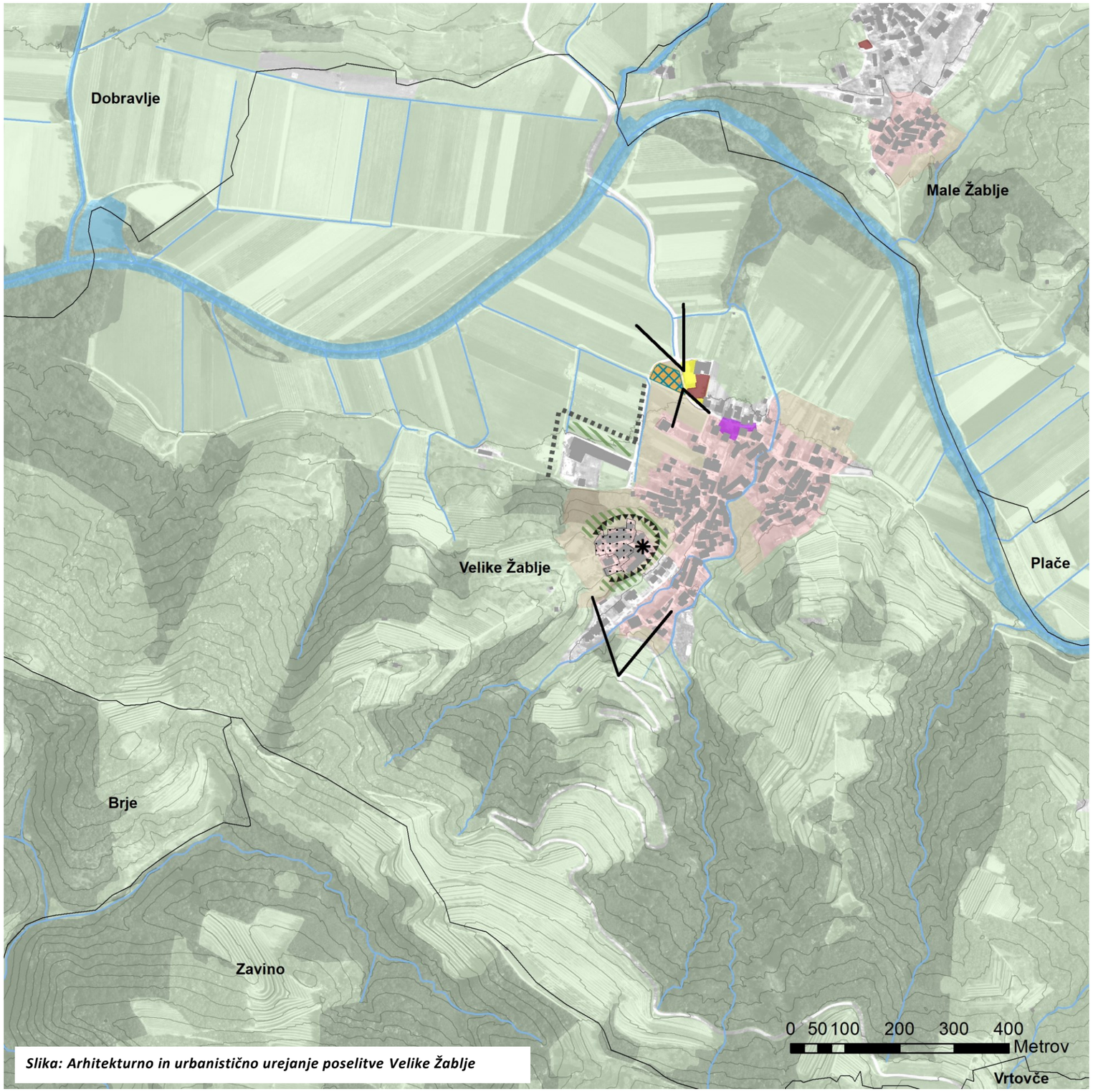
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Velike Žablje

Velike Žablje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

V naselju Velike Žablje dominanto predstavlja cerkev na vzpetini, ki je del vaškega jedra. Javne odprte površine se nahajajo ob vstopu v naselje in sicer pokopališče ter igrišče, pripadajoče bližnjimu večnamenskemu skupnostnimu objektu – večnamenski dvorani. Na tem območju se odpirajo lepi pogledi proti staremu delu naselja na eni in kmetijskim površinam v dolini na drugi strani. Naselje je zadovoljivo opremljeno z zelenimi površinami.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

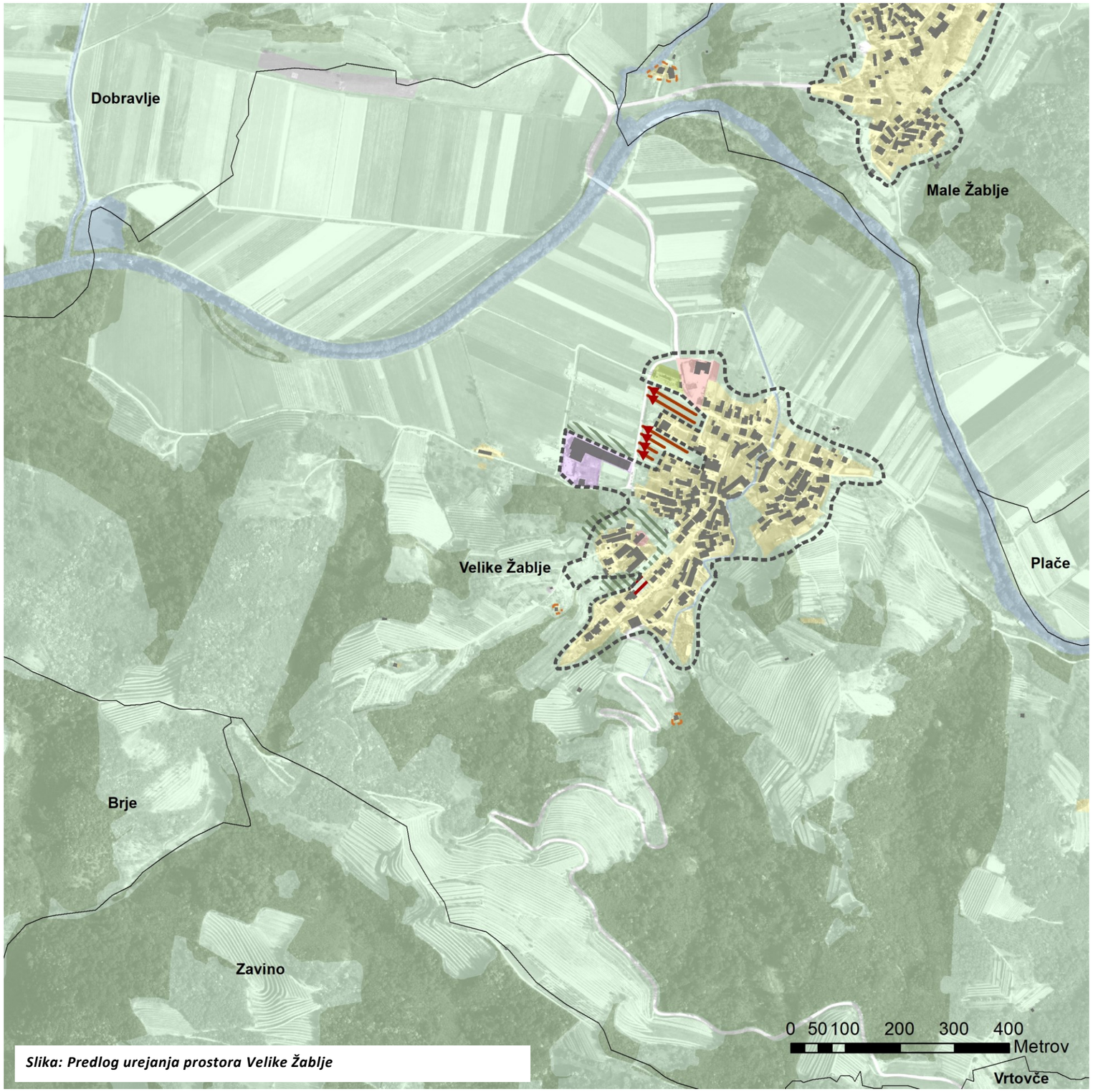
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Velike Žablje

Velike Žablje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna rast števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja v občini, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima malo nepozidanih stavbnih zemljišč (18 %) ter 48 praznih stanovanj, zato je potrebno skladno z rangom naselja in ugodno lego, zagotoviti prostorske rezerve, kljub temu, da demografska slika ni najbolj ugodna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V naselju Velike Žablje je prepoznano vaško jedro s strnjeno pozidavo in dominanto na vrhu griča, kjer se nahaja tudi cerkev in zgodnjebaročni dvorec., ki je prepoznan kot razvojna priložnost za različne dejavnosti. Teži se k ohranjanju vaškega jedra in kvalitetnih vstopov v naselje ter ohranjanju celotne strukture naselja, skladno s prepoznanimi dediščinskimi kvalitetami. Kot primarna veduta se ohranja izvorno jedro, višine objektov ne smejo ustvarjati novih prostorskih dominant. Kot konfliktno območje je na zahodu prepoznano industrijsko območje z objektom srednje-velikega merila, ki degradira podobo naselja. Za ohranjanje strukture naselja se na pobočju vzpostavi zeleno členitveno potezo med območjem izvornega jedra in območjem večjega kmetijskega objekta. Območje konflikta predstavljajo območja individualne gradnje, ki nastajajo na vrhu pobobčja. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. Morebitna širitev naselja za potrebe krepitve stanovanjskih in oskrbnih funkcij je ustrezna na njegovem zahodnem robu proti kmetijskim površinam.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

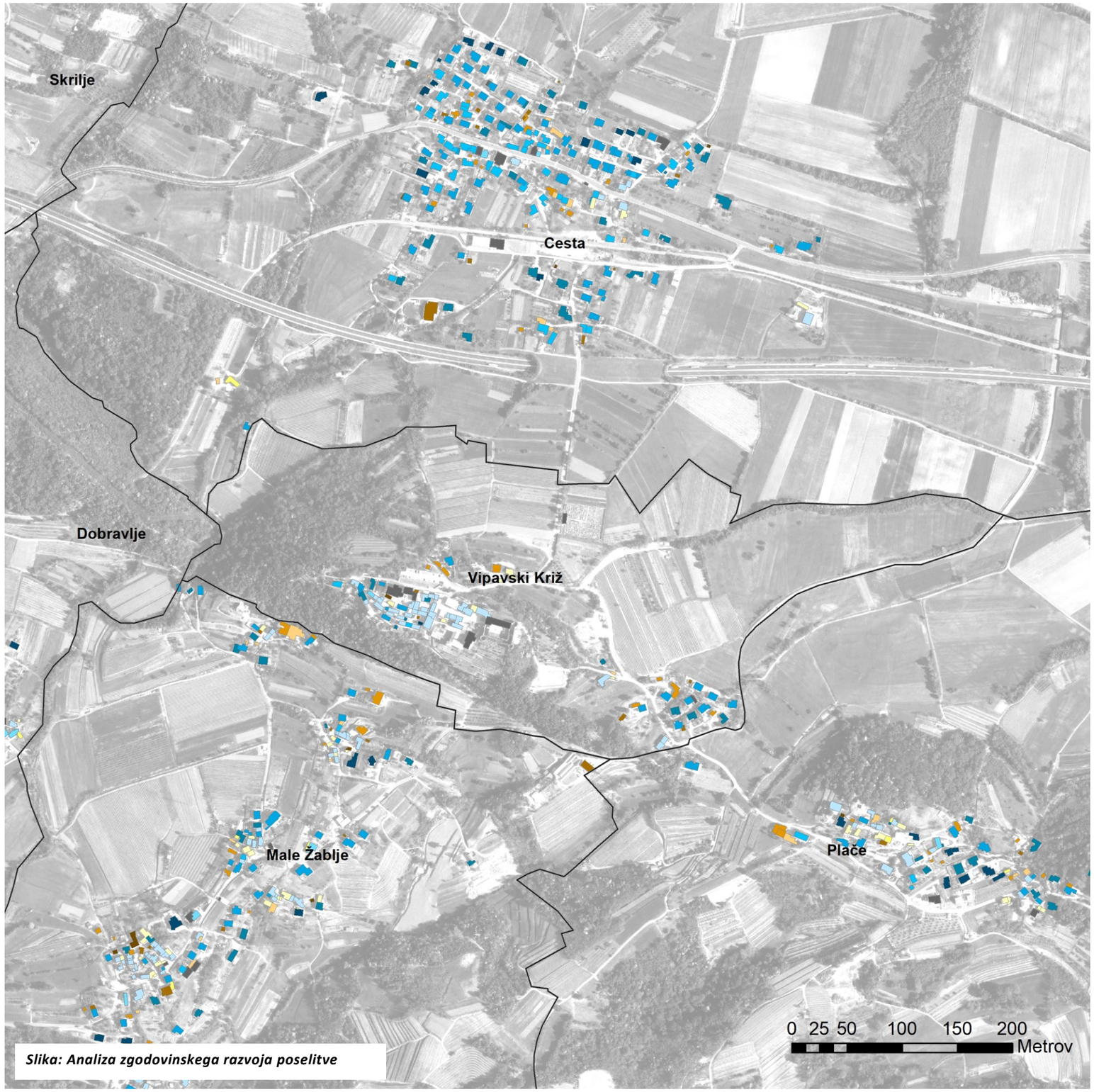
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Vipavski Križ

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Nekdanje mesto, ki je danes urbanistični spomenik, je delno še obzidano. Stoji na griču, skrajnem severnem odrastku Vipavskih Brd, južno nad cesto Ajdovščina - Nova Gorica. Kraj, omenjen že v letu 1252, je bil naseljen že v rimski dobi. V 15. stoletju je deloval kot tabor, 1507 postane trg, 1532 pa mesto. Najstarejši del se je razvil okrog župnijske cerkve sv. Križa, nato so naselje obdali z obrambnim zidom, kasneje pa ga postavili na njegovem vzhodnem delu. V 17. stoletju se je začela izgradnja kapucinskega samostana s samostansko cerkvijo sv. Frančiška Asiškega. V neposredni bližini se nahaja zaselek Kukovže z novejšo gradnjo enostanovanjskih prostostoječih stavb.

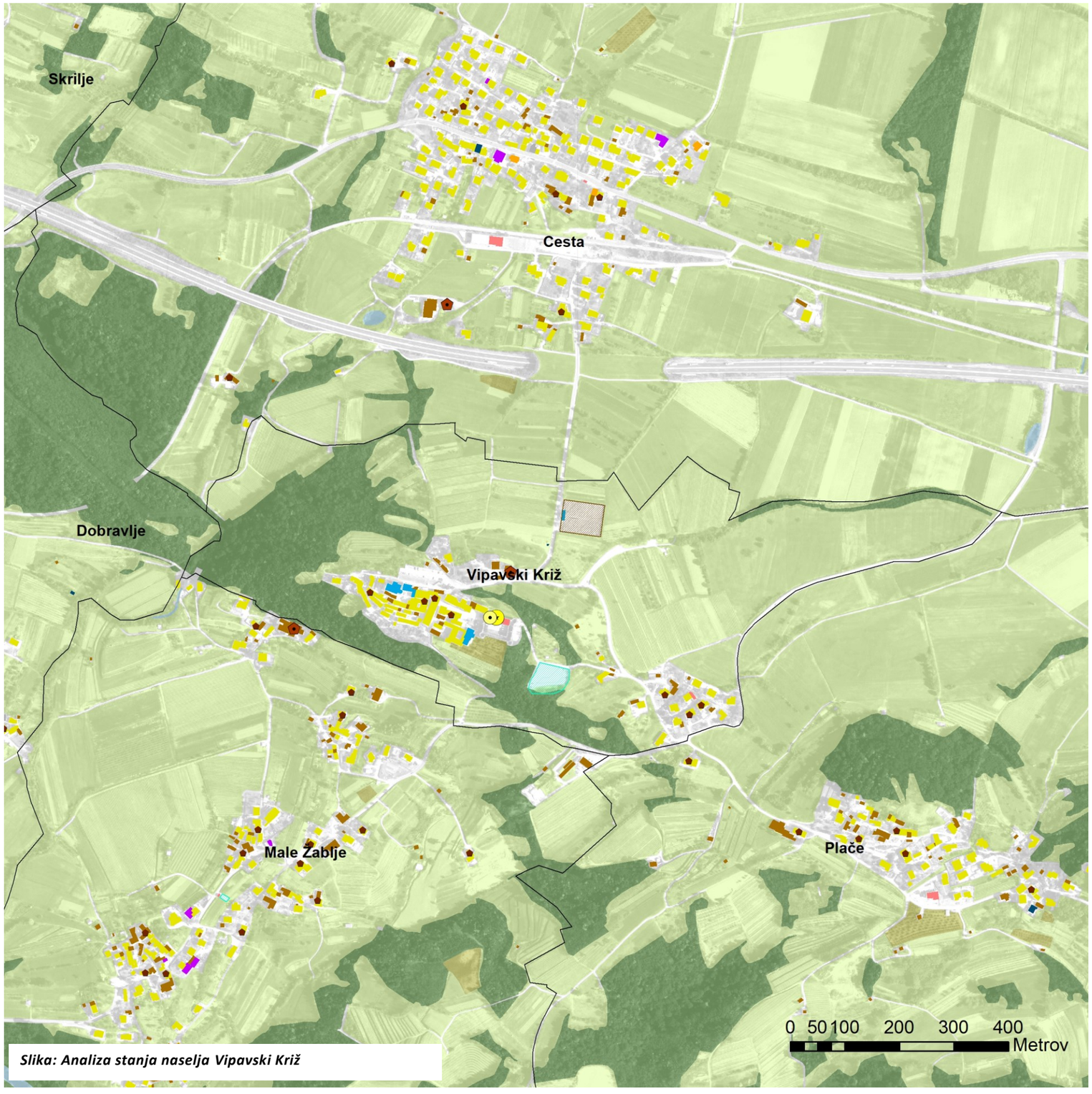
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	48,49
število prebivalcev	156
indeks staranja prebivalstva	88,2
naravni prirast	0
gostota poselitve	322

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Vipavski Križ

Vipavski Križ

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

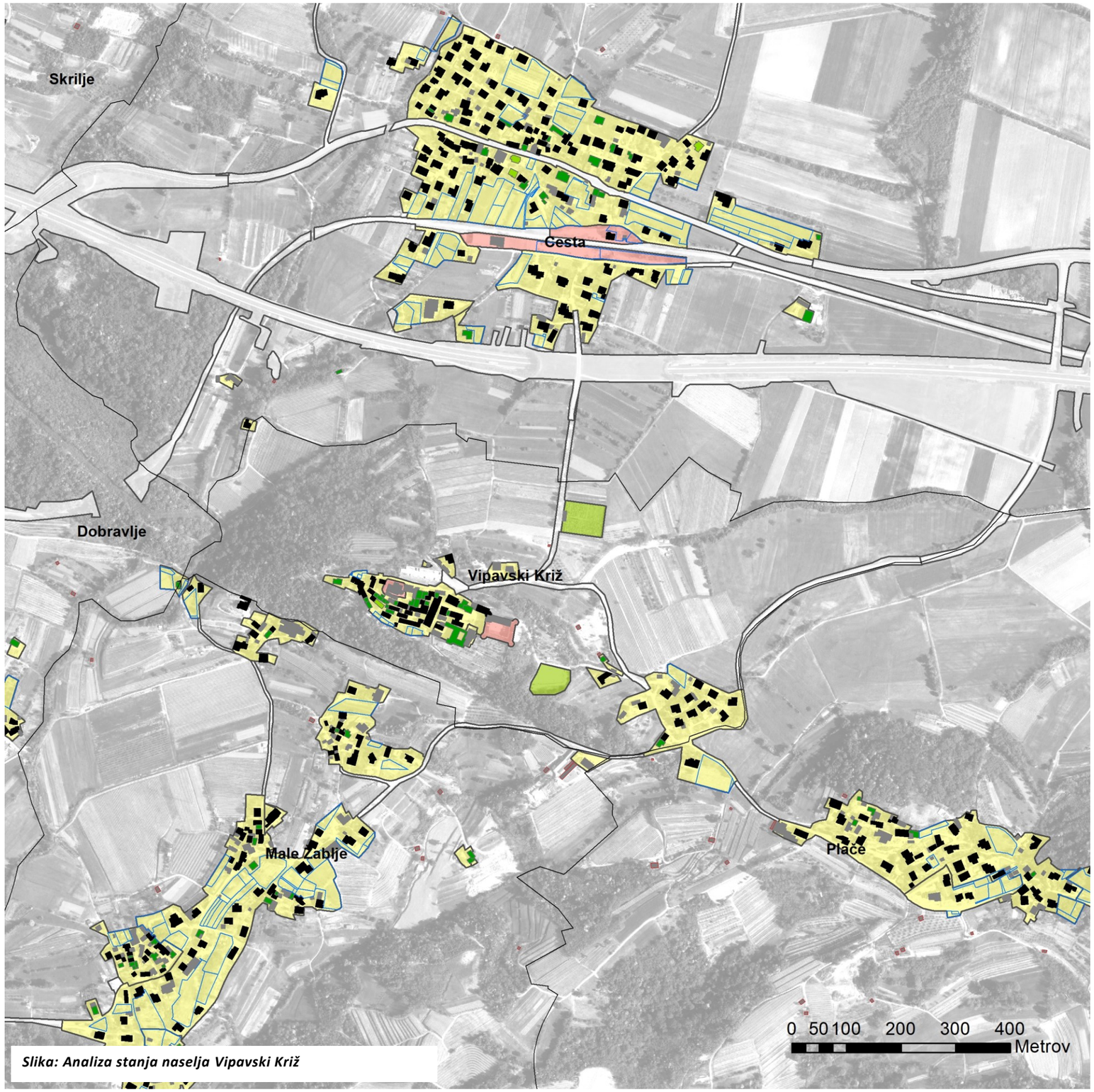
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	29,07
površina gozdnih zemljišč	12,35
površina pozidanih zemljišč	6,78

Analiza stavb	
število stavb	118
število stavb namenjenih bivanju	84
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	34
število stavb izven stavbnega zemljišča	4
povprečna etažnost stavbe	2,08
povprečna velikost stavbe	120,24

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Vipavski Križ

Vipavski Križ

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	4,18	4	0,18	4,31
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,25	0,25		0
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,32	0,3	0,02	6,25
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,44	0,44		0
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine	0,1	0,1		0
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	84
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	25
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,20
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	3,78

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

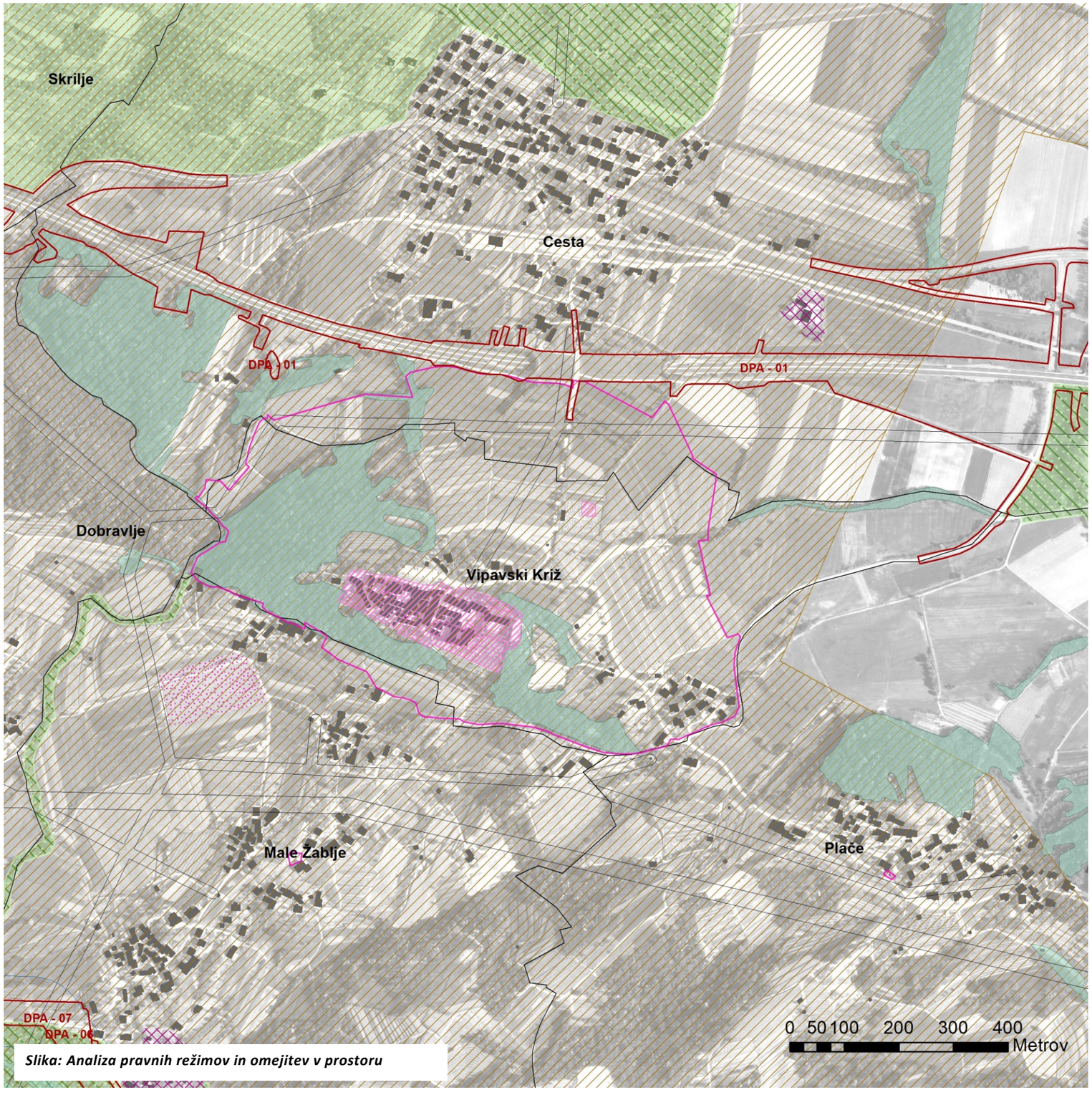
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Vipavski Križ

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

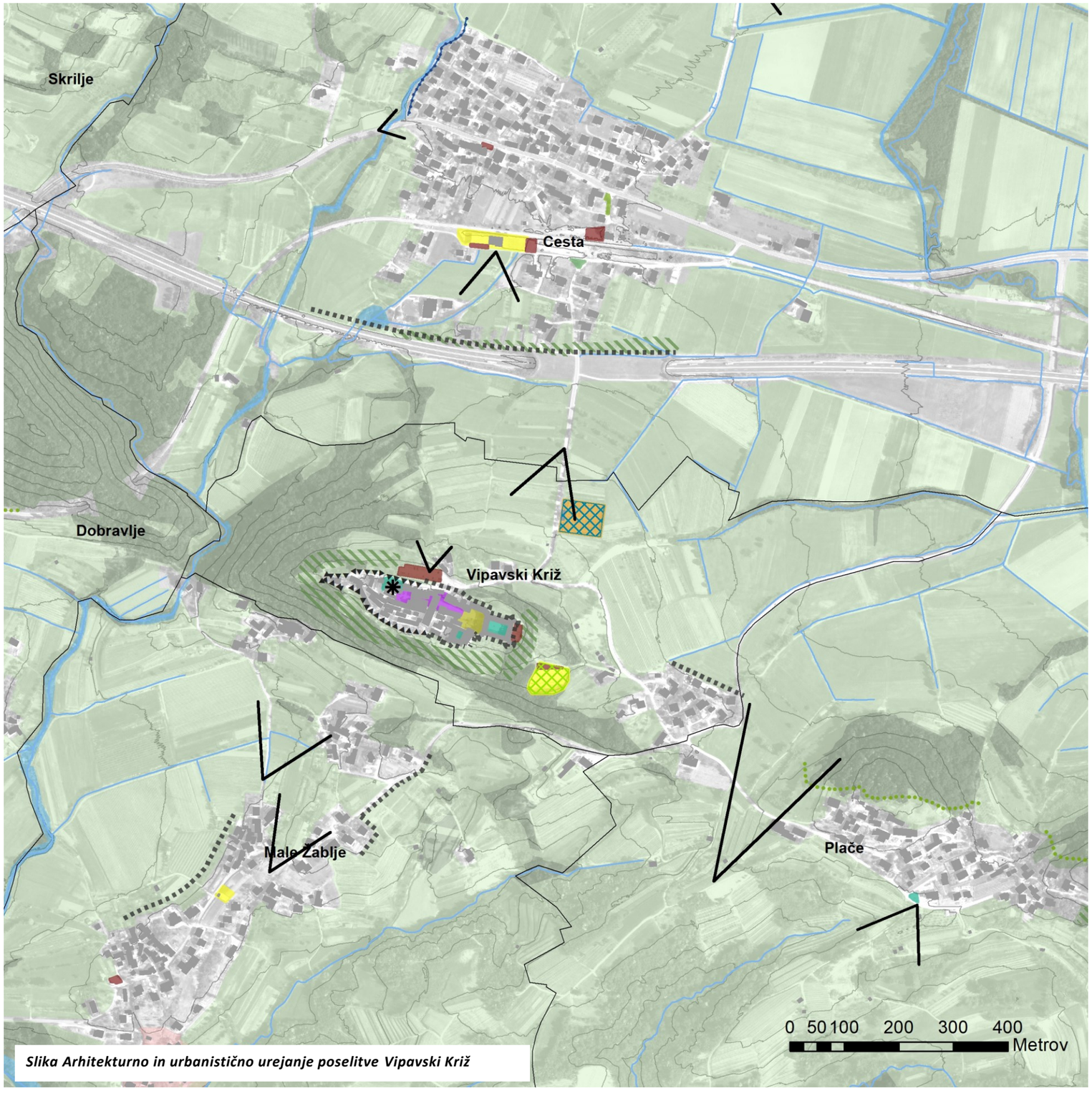
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Vipavski Križ

Vipavski Križ

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Naselje Vipavski Križ je opremljeno s športnim igriščem, pokopališčem, ki se nahajata izven starega vaškega jedra. Glede na to, da je naselje na vzpetini se odpirajo lepi pogledi na okolico. Dominanto predstavlja cerkev sv. Križa. Glede na obstoječe število prebivalcev je opremljenost naselja dobra, zato se predlaga le nadaljnje vzdrževanje obstoječe javne zelene površine. Ohranja se zelene bariere okrog prepoznavnega izvornega jedra.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Vipavski Križ

Vipavski Križ

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna upad števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja. Naselje ima ugoden indeks staranja v občini, kar pomeni, da je več mladega prebivalstva v razmerju do starega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima zelo malo nepozidanih stavbnih zemljišč (4%) ter 25 praznih stanovanj. Kljub majhnemu številu nepozidanih zemljišč in demografski sliki se zaradi specifičnega tipa poselitve v utrdbi, prostorskih rezerv ne zagotavlja.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V naselju Vipavski križ je prepoznana strnjena trška zidava s slikovitimi silhuetami in vedutami. Naselje dominira nad ravninskim delom Vipavske doline zaradi lege na vrhu griča. Razporeditev stavb po plastnicah ustvarja ulični prostor z dominantami na izpostavljenih lokacijah. Znotraj naselja se odpirajo pogledi tako na dolino kot na gase (ulice). Dominanti naselja predstavljata cerkvi na zahodnem in vzhodnem delu naselja. V naselju so objekti višjih gabaritov; grad, samostan, cerkvi in obzidje. Vizualno izstopajo obnovljene stavbe, ki ne upoštevajo oblikovnih načel stavb na območju. Teži se k ohranjanju vaškega jedra in kvalitetnih vstopov v naselje ter ohranjanju celotne strukture naselja, skladno s prepoznanimi dediščinskimi kvalitetami. Kot konfliktno območje je prepoznan zaselek na vzhodu naselja, ki morfološko ne sledi strukturi naselja in kvari njegovo podobo. Površin za širitev znotraj ureditvenega območja ni. Širitev naselja je mogoča v zaselku Kukovže, vendar ni priporočljiva. Oblikovanje pri rekonstrukciji objektov mora slediti kulturnovarstvenim pogojem, ki jih predpiše pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine.

Usmeritev za določitev DrUO

V naselju je kot drugo ureditveno območje prepoznano pokopališče izven območja poselitve ter športno igrišče, ki se jih ohrani v obstoječem stanju.

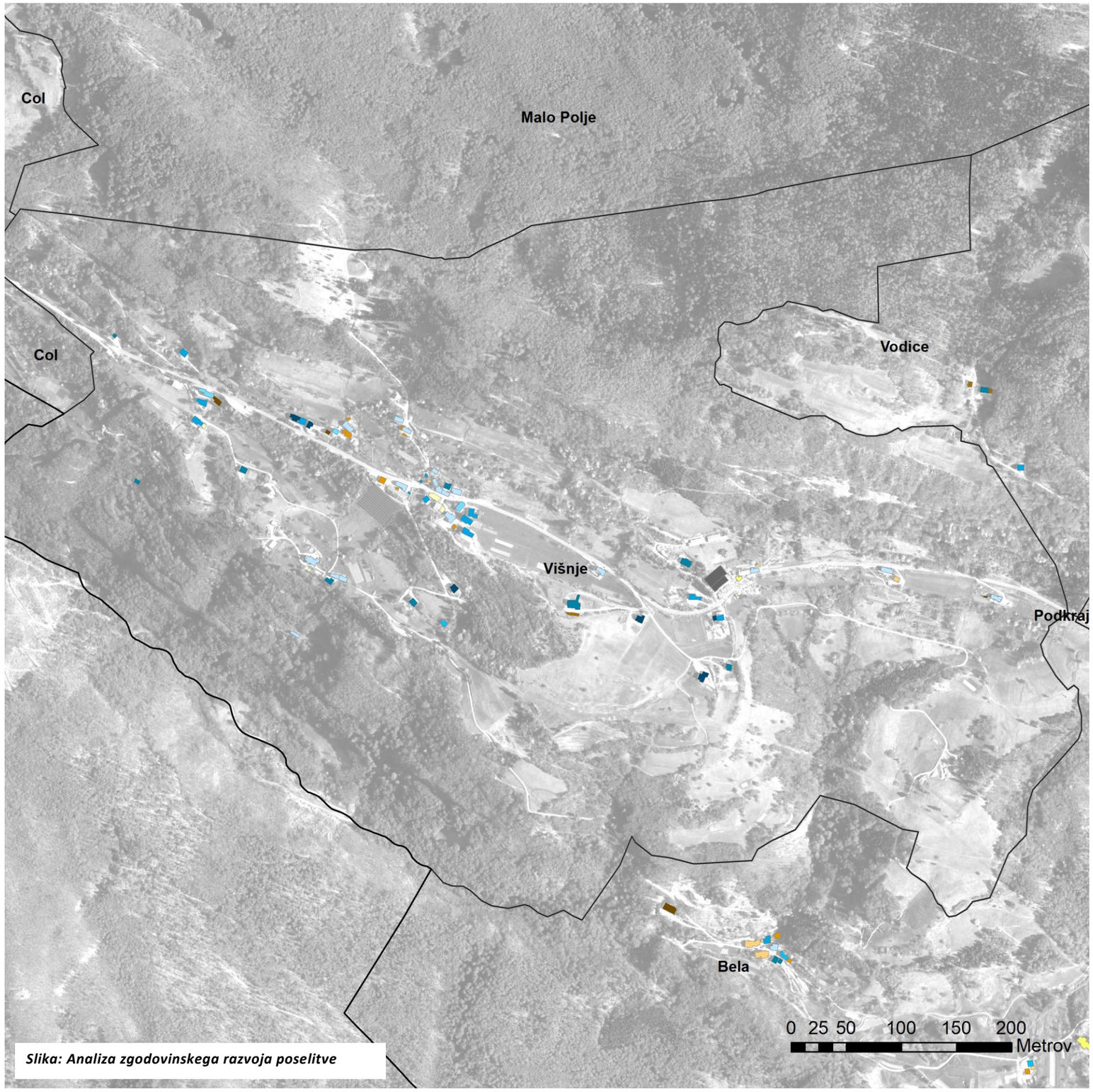
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ne širi in se ohranja v obstoječem obsegu.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Višnje

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

V jedru gručasta vas ob cesti Col - Podkraj, h kateri spadajo zaselki Na Mosteh, Poprijanovše in 100 m nižje Špile, leži na zakraseli robni uravnavi nad dolino Bele, pod Višenjskim vrhom (825 m) in Korenovim vrhom (981 m), na stiku visokih kraških planot Trnovskega gozda, Hrušice in Nanosa. Pomembna vira dohodka sta sadjarstvo in gozdarstvo. Nekaj je njivic, na strminah so senožeti.

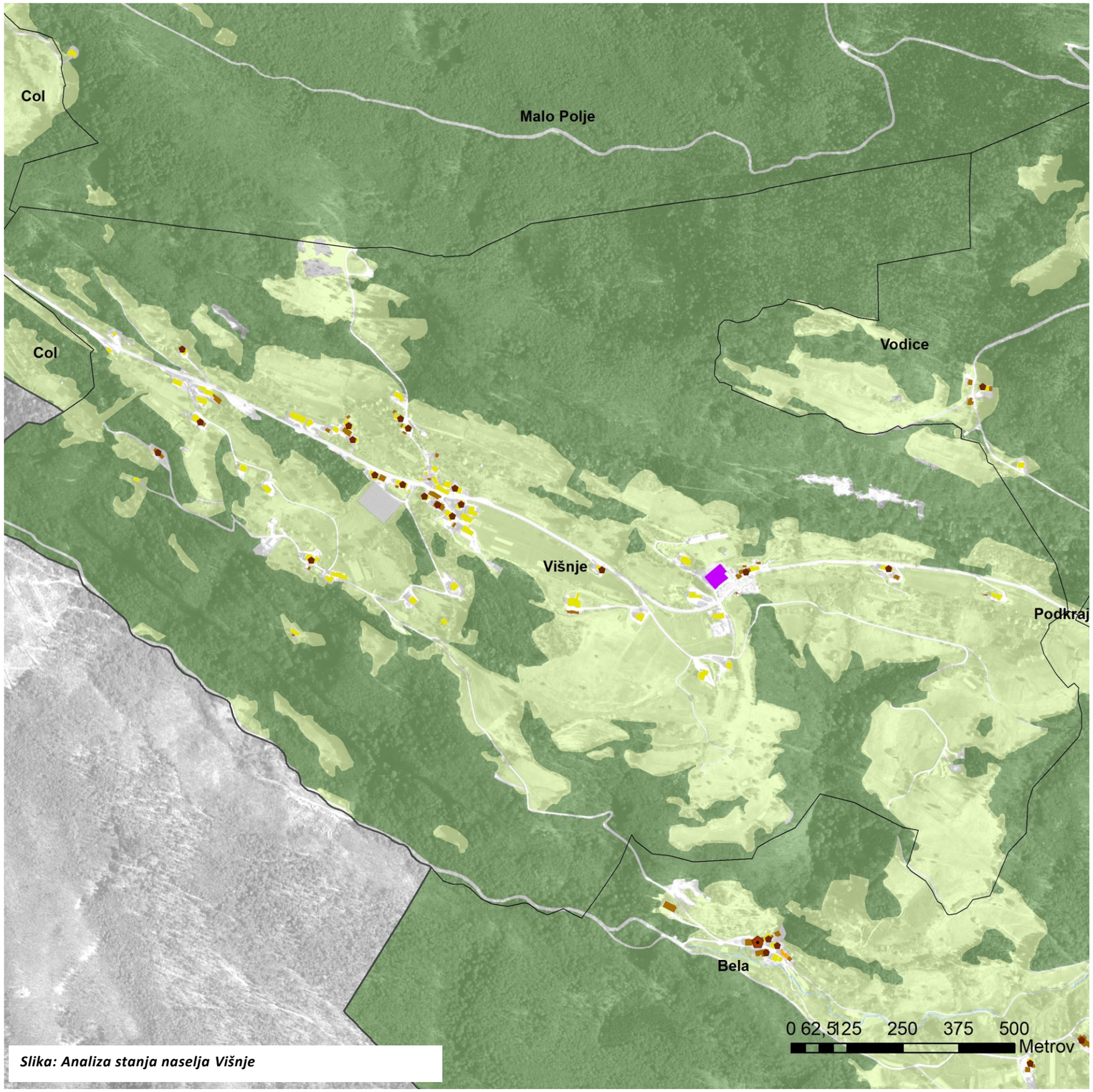
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	275,30
število prebivalcev	193
indeks staranja prebivalstva	151
naravni prirast	-3
gostota poselitve	70

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Višnje

Višnje

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

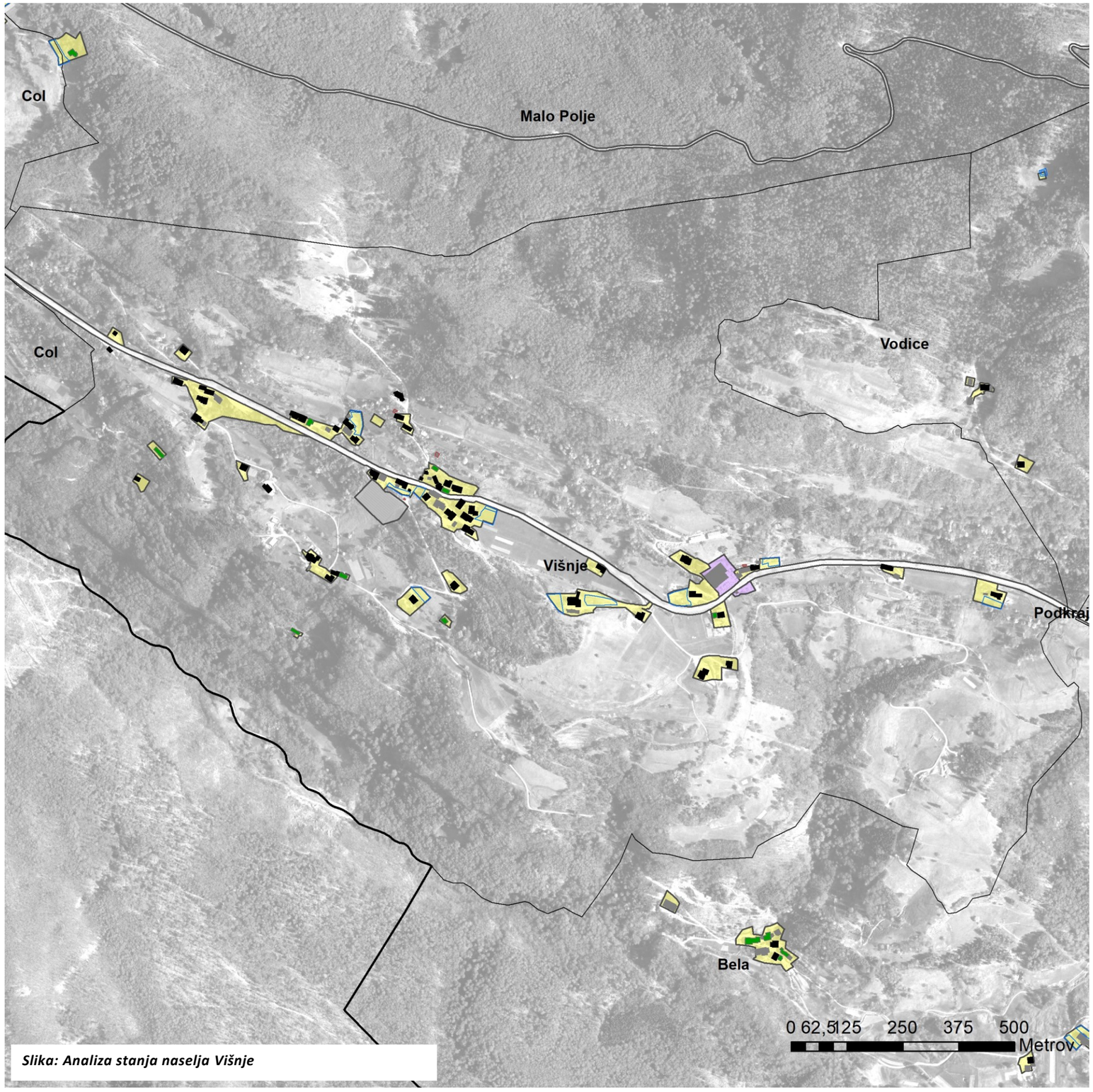
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	124,43
površina gozdnih zemljišč	137,35
površina pozidanih zemljišč	12,01

Analiza stavb	
število stavb	91
število stavb namenjenih bivanju	61
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	28
število stavb izven stavbnega zemljišča	7
povprečna etažnost stavbe	2,05
povprečna velikost stavbe	182,15

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Višnje

Višnje

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	7,2	5,9	1,3	18,06
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone	0,52	0,52		0
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	61
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	11
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	1,30
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	16,84

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

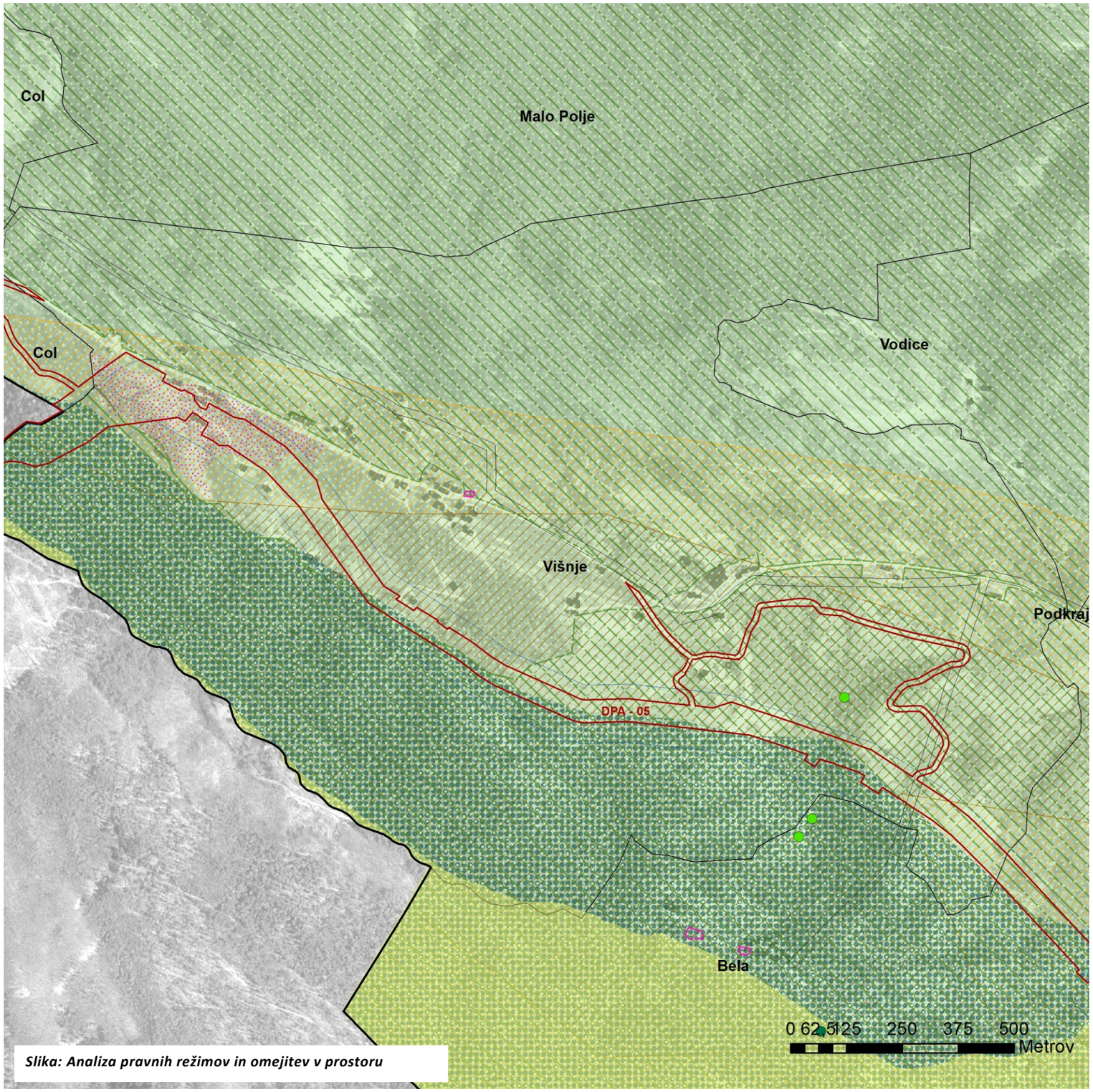
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Višnje

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina
naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

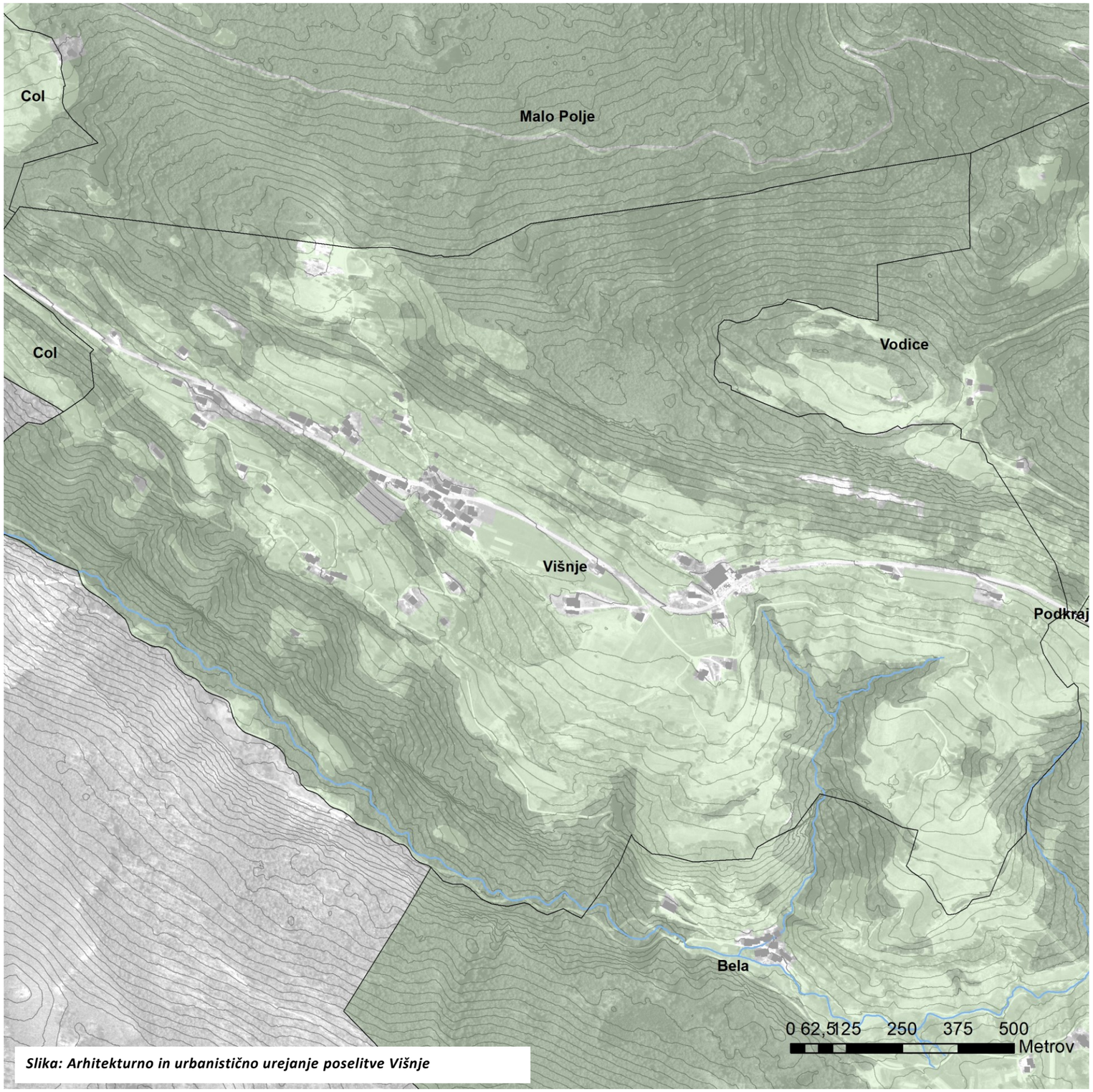
Erozija
opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

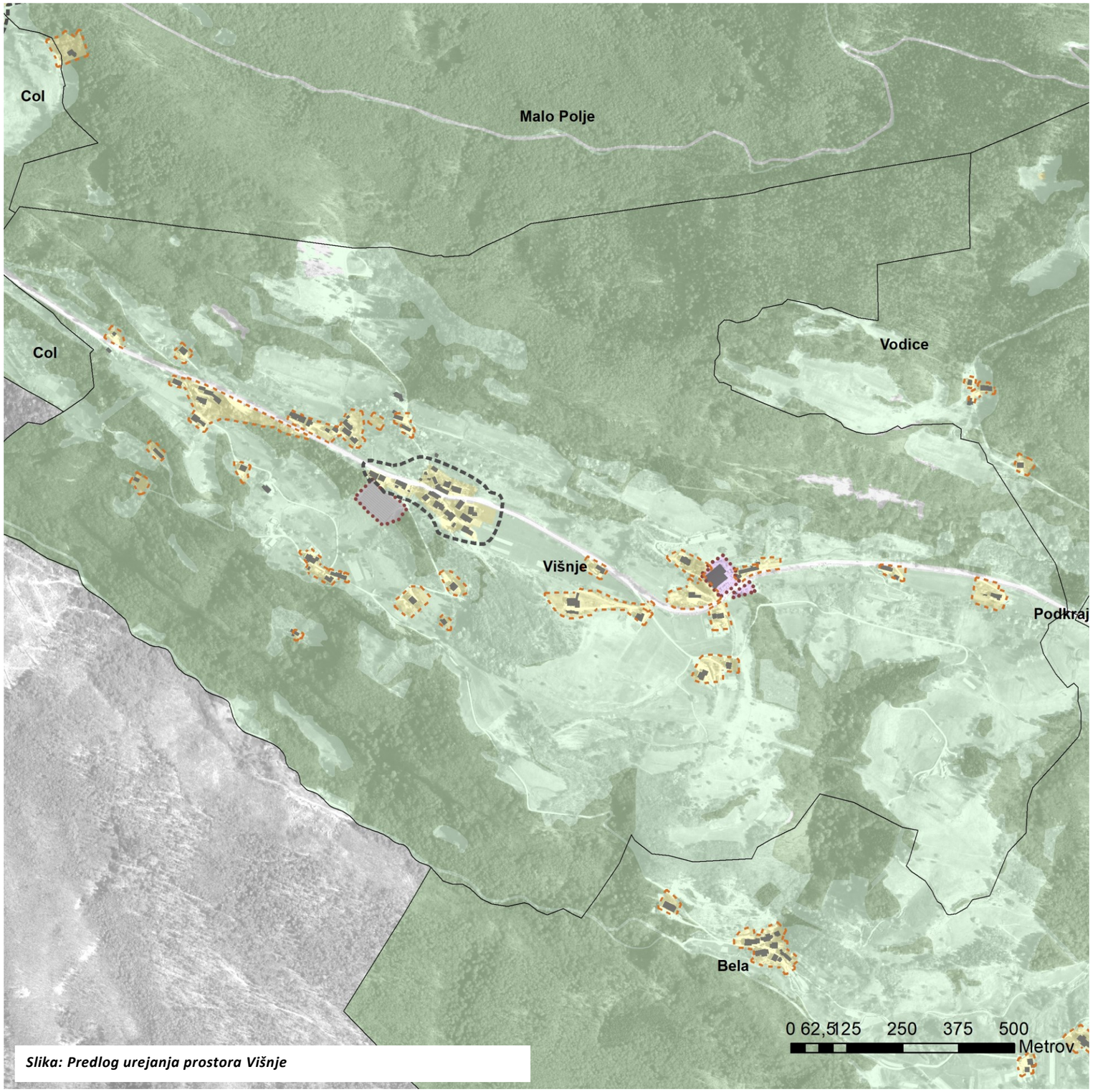
Višnje

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni opredeljenih urejenih javnih zelenih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Višnje



Slika: Predlog urejanja prostora Višnje

Višnje

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna rast števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (16%) ter 11 praznih stanovanj. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

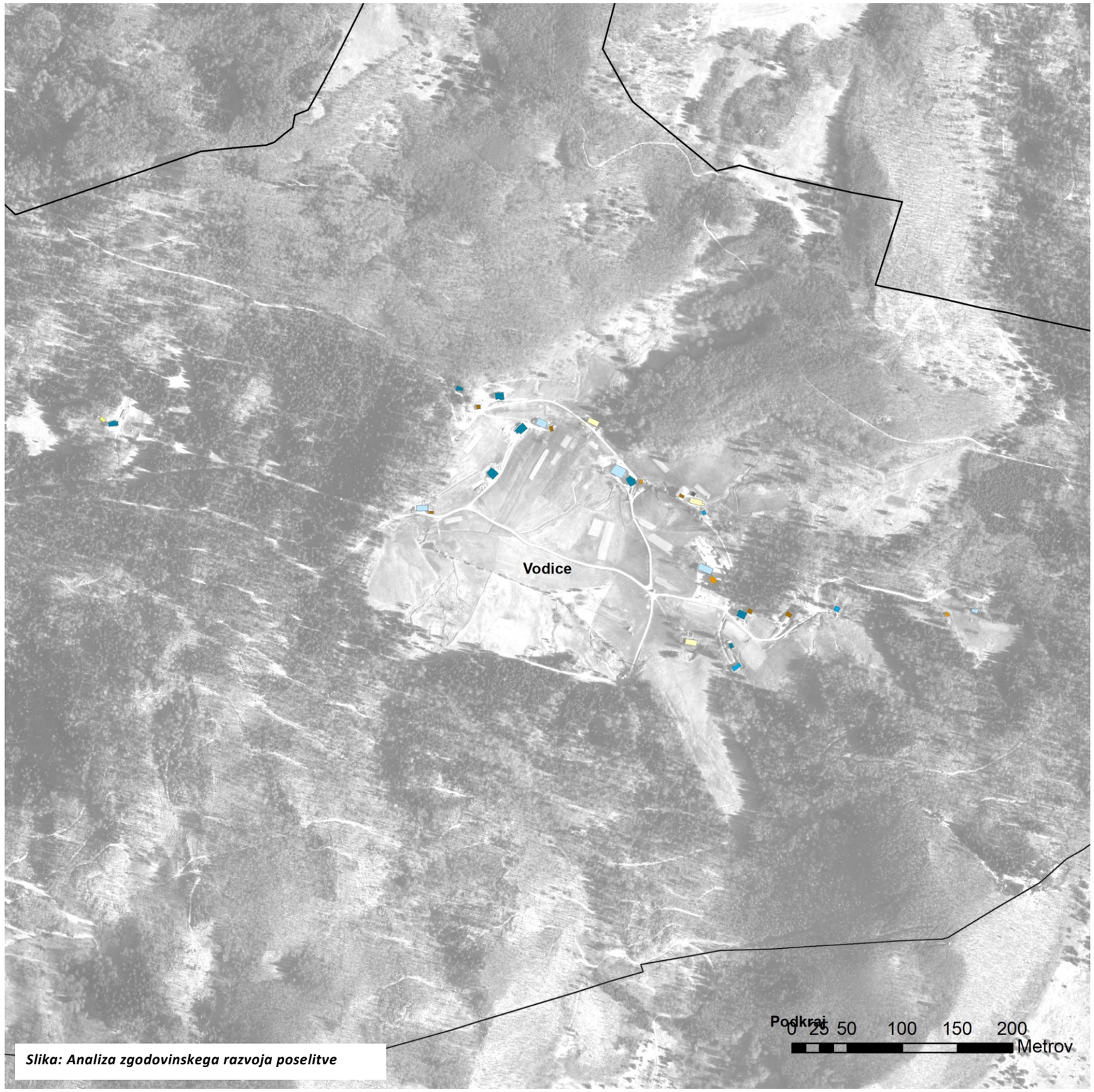
Območje je vizualno in tipološko ločeno na dva dela – gručasto naselje in samotne kmetije. Reliefni robovi so izraziti na spodnji terasi nad dolino Bele in ob izteku naselja. Gozdni rob je členjen in ponekod neizrazit zaradi zaraščanja strmih senožetov. V prostoru ni dominant. Celki in laski za robom planote predstavljajo pomembno kulturno dediščino in identifikacijski vzorec kulturne krajine. Naselje nima funkcij v omrežju naselij. Centralnosti ter ostalih sistemov poselitve ni mogoče zagotavljati, zato se dodatnih stavbnih površin vanj ne umešča. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot, skladna s tipologijo obstoječih stavb in poselitvenim vzorcem naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot druga ureditvena območja sta določena proizvodno območje ter območje s sončne elektrarne. Širitev dejavnosti ni predvidena.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Vodice

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje s samotnimi kmetijami leži na Hrušici, v flišni kotlinici, ki jo obdajajo zakrasele vzpetine Srednja gora (1275 m), Streliški vrh (1265 m) in Špik (1189 m). Tu je več močnih izvirov in ponikev. Glavni dejavnosti sta gozdarstvo in živinoreja.

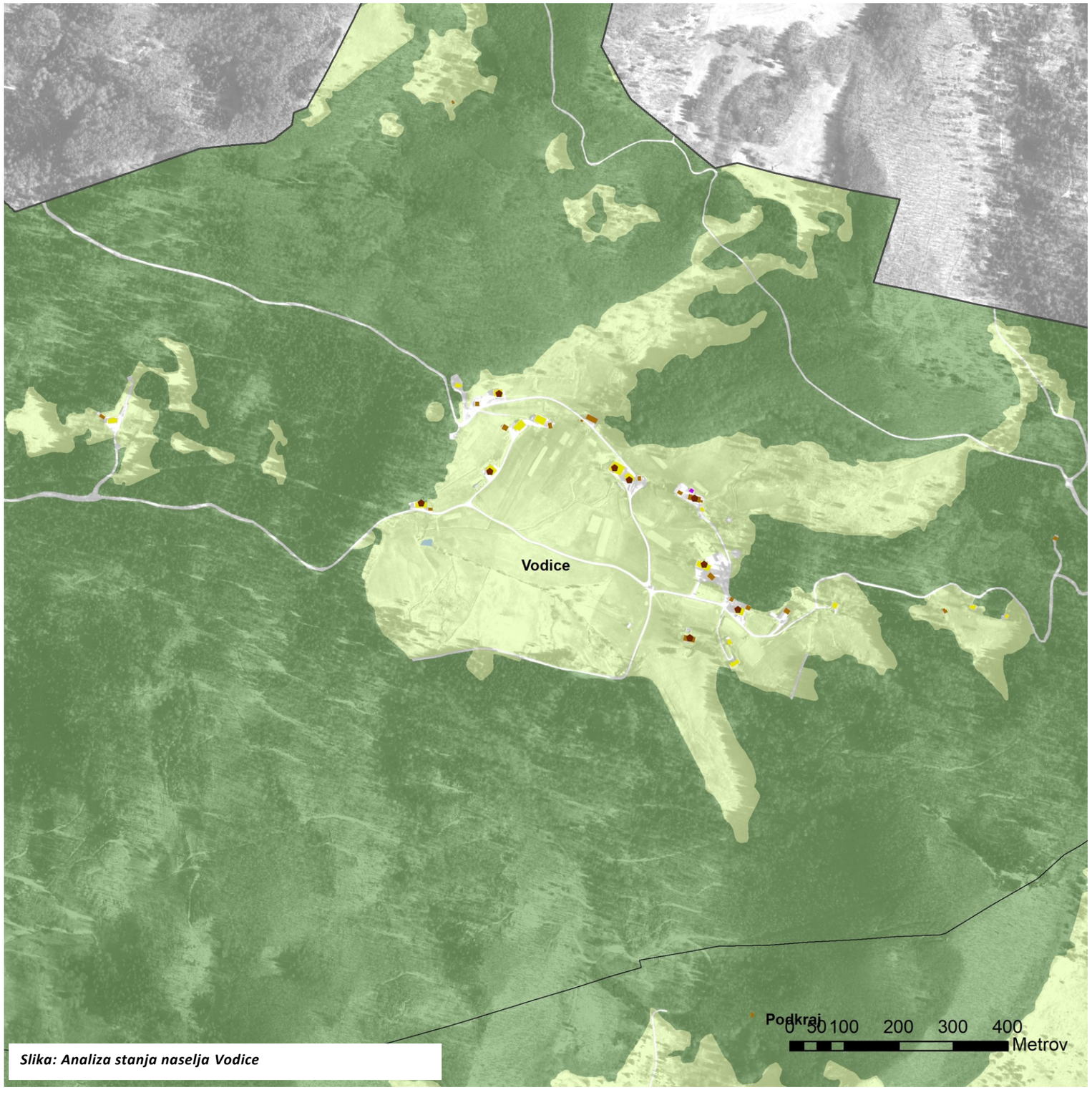
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	700,28
število prebivalcev	62
indeks staranja prebivalstva	98,5
naravni prirast	-1
gostota poselitve	9

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



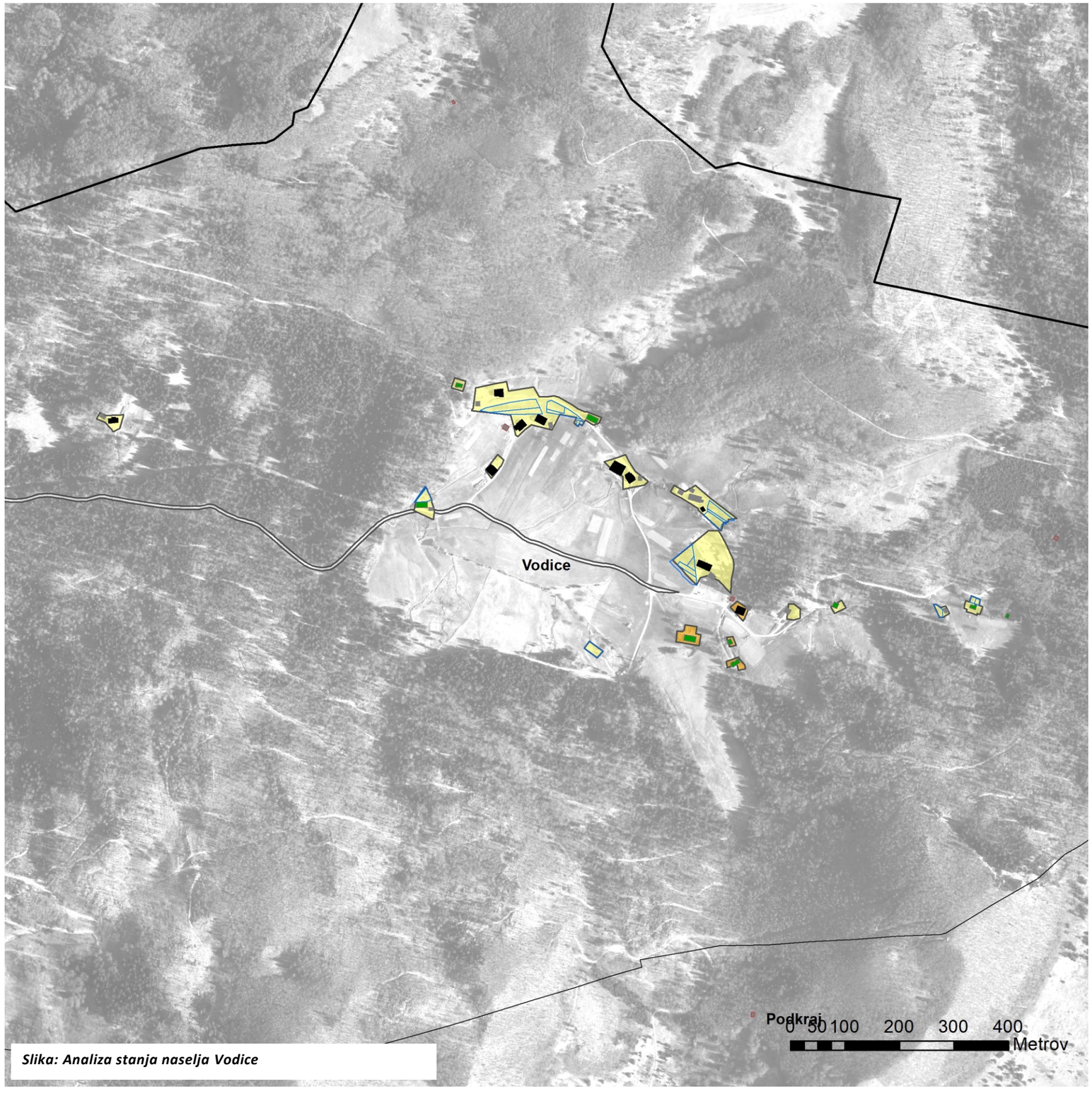
Slika: Analiza stanja naselja Vodice

Vodice

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	88,47
površina gozdnih zemljišč	606,18
površina pozidanih zemljišč	4,51

Analiza stavb	
število stavb	49
število stavb namenjenih bivanju	24
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	25
število stavb izven stavbnega zemljišča	8
povprečna etažnost stavbe	1,80
povprečna velikost stavbe	126,68



Slika: Analiza stanja naselja Vodice

Vodice

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	3,4	2,38	1,02	30
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,24	0,24		0
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	24
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	8
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	1,02
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	28,02

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

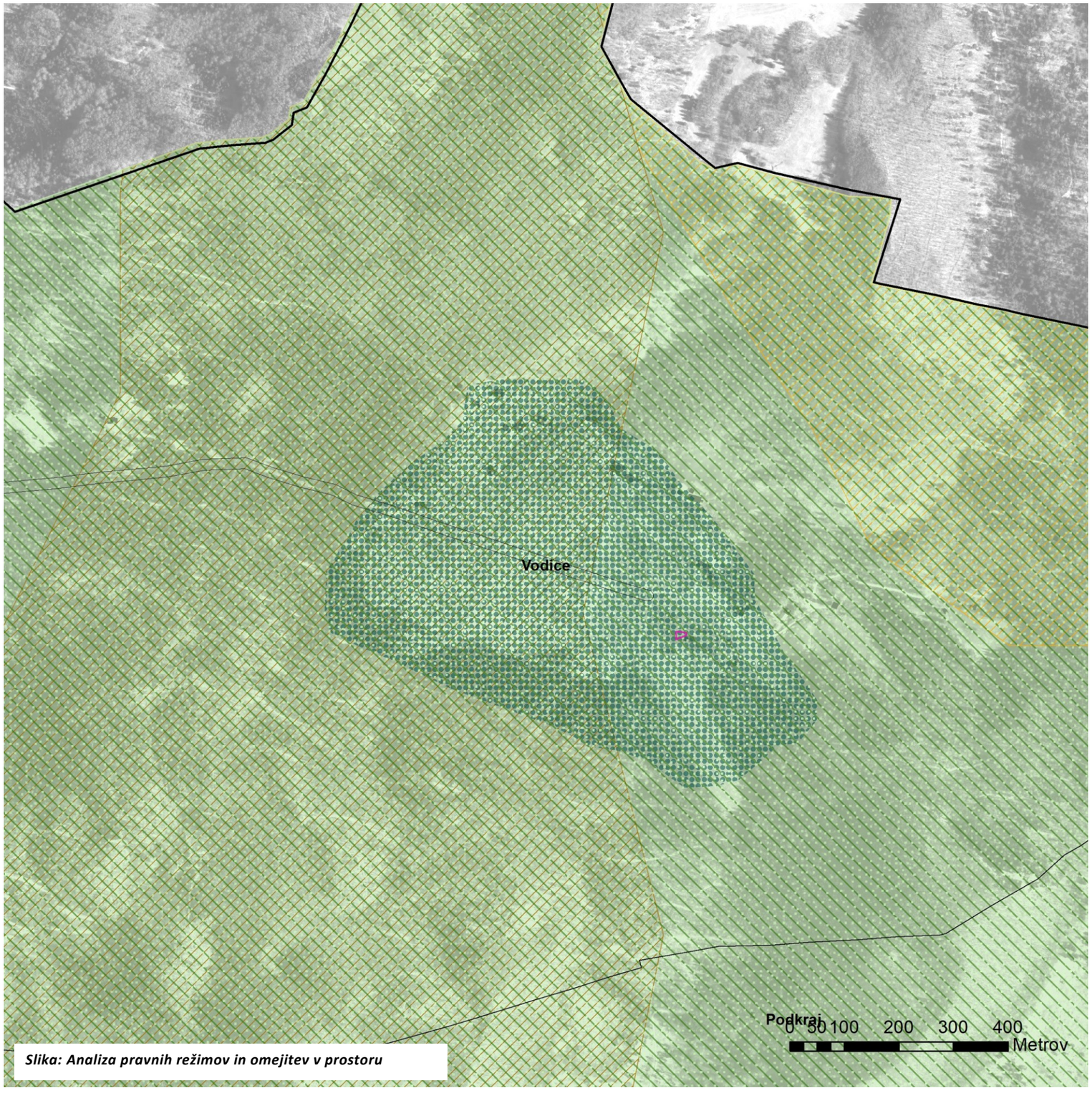
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Vodice

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

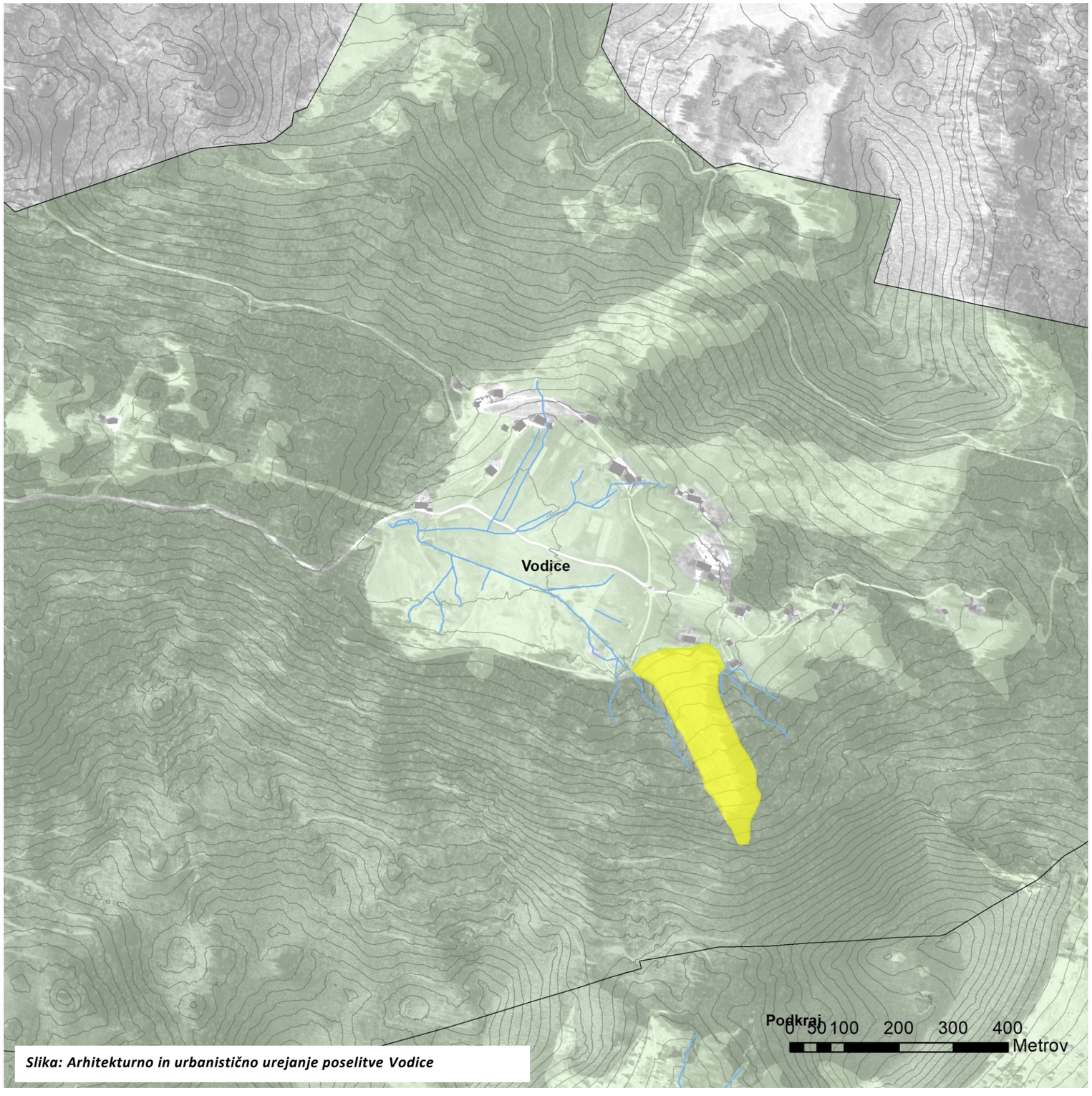
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Vodice

Vodice

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja je športno rekreacijsko območje – površine namenjene smučišču. Ostalih javnih površin ni prepoznanih. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

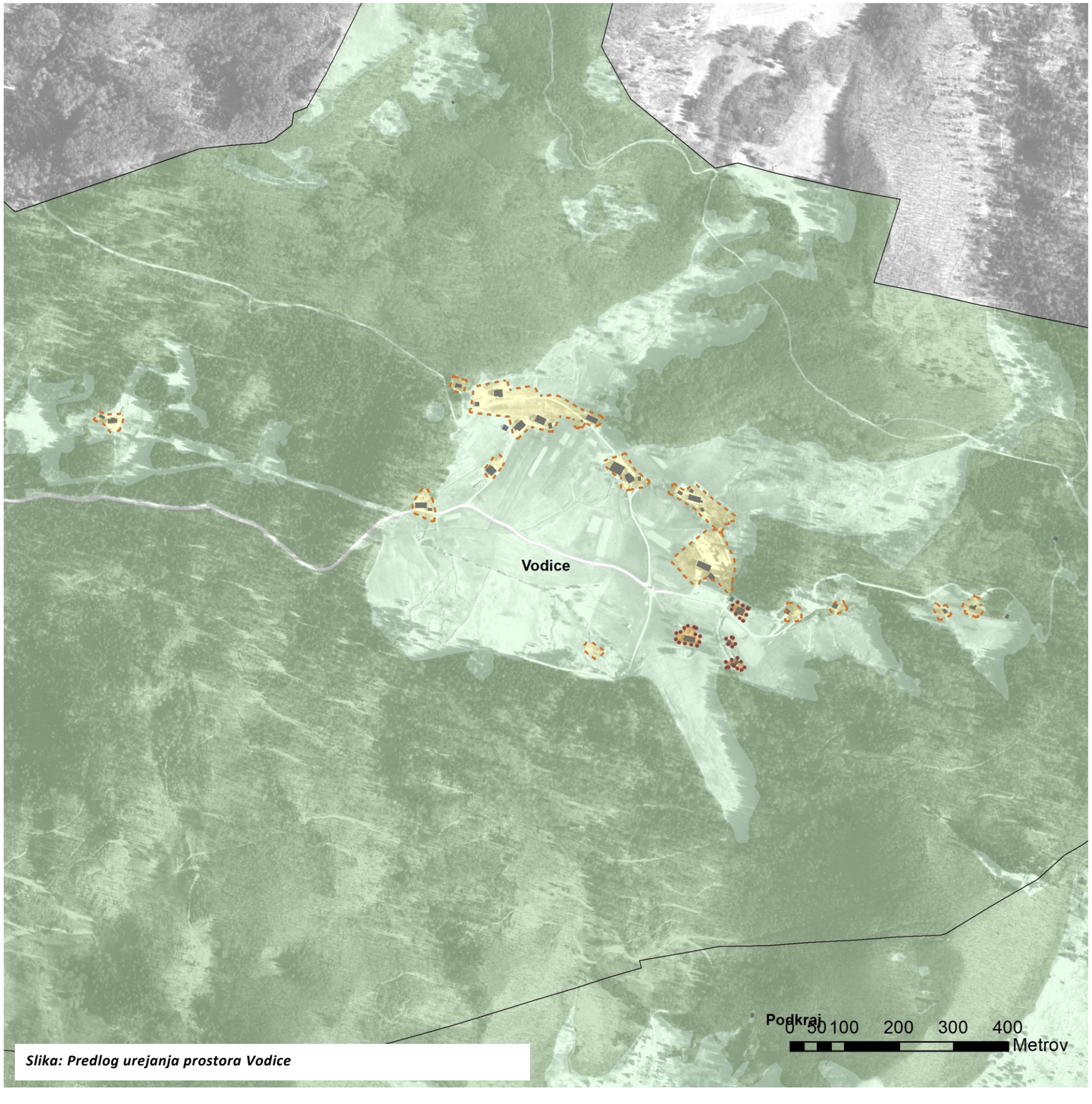
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Vodice

Vodice

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna upad števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (28%) ter 8 praznih stanovanjsih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje, skladno s svojim rangom, dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje nima določenega ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje ima štiri druga ureditvena območja, gre za enostanovanjsko pozidavo na namenski rabi posebna območja. Največji DrUO je območje manjšega smučišča, kateri nudi možnost za razvoj turistične dejavnosti.

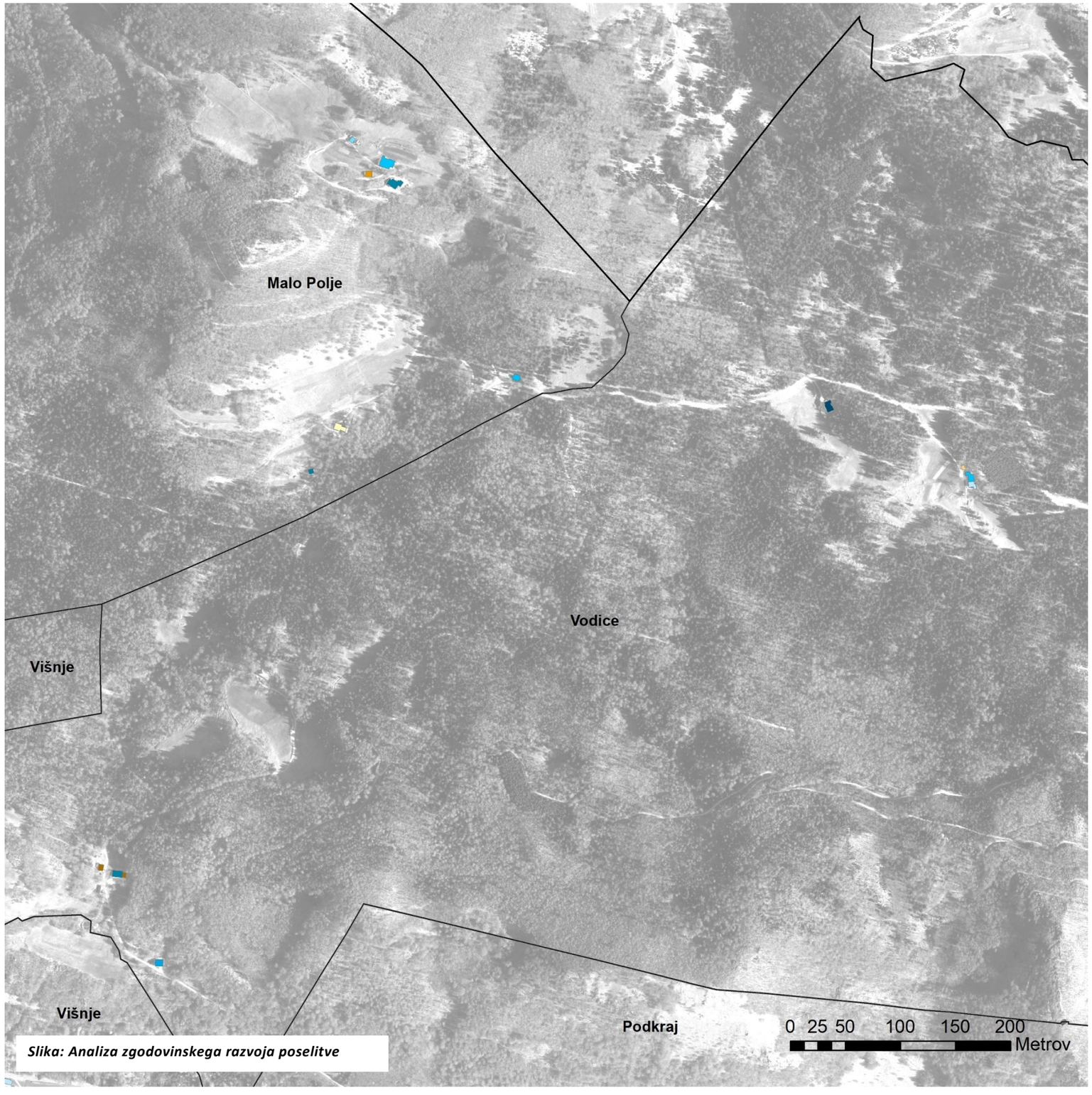
Usmeritve za določitev PP

Območje naselja zaznamuje manjše kraško polje, ki je obkroženo z več vrhovi. Strma pobočja, porasla z gozdom, tvorijo rob redko poseljenega prostora. Pomembna veduta se odpira ob vstopu v naselje in na koncu doline. Pozitivno krajinsko podobo zaznamuje preplet travnikov, pašnikov in polj, ter sadovnjakov ob kmetijah. Nanoška in Trnovska planota sta v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 prepoznazni kot naravna kakovost, ki prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine. Skladno s tem je v naselju potrebno ohranjati avtohtoni poselitveni vzorec in kvalitetne krajinske in arhitekturne posebnosti podeželja. Naselje nima funkcij v omrežju naselij. Centralnosti ter ostalih sistemov poselitve ni mogoče zagotavljati, zato se dodatnih stavbnih površin vanj ne umešča. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot, skladna s tipologijo obstoječih stavb in poselitvenim vzorcem naselja. Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Vodice 2

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje s samotnimi kmetijami leži na Hrušici, v flišni kotlinici, ki jo obdajajo zakrasele vzpetine Srednja gora (1275 m), Streliški vrh (1265 m) in Špik (1189 m). Tu je več močnih izvirov in ponikev. Glavni dejavnosti sta gozdarstvo in živinoreja.

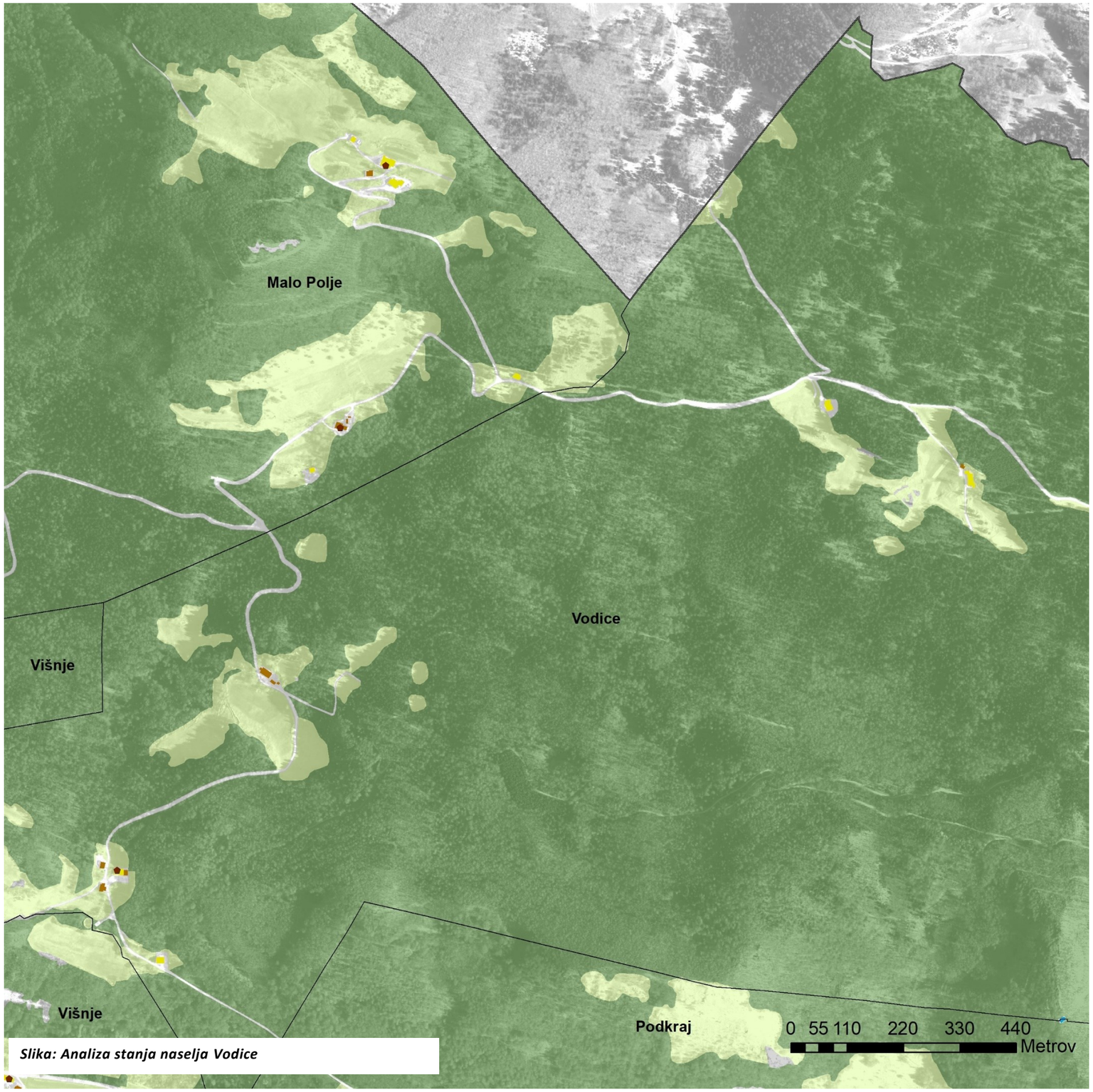
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	700,28
število prebivalcev	62
indeks staranja prebivalstva	98,5
naravni prirast	-1
gostota poselitve	9

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Vodice

Vodice 2

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

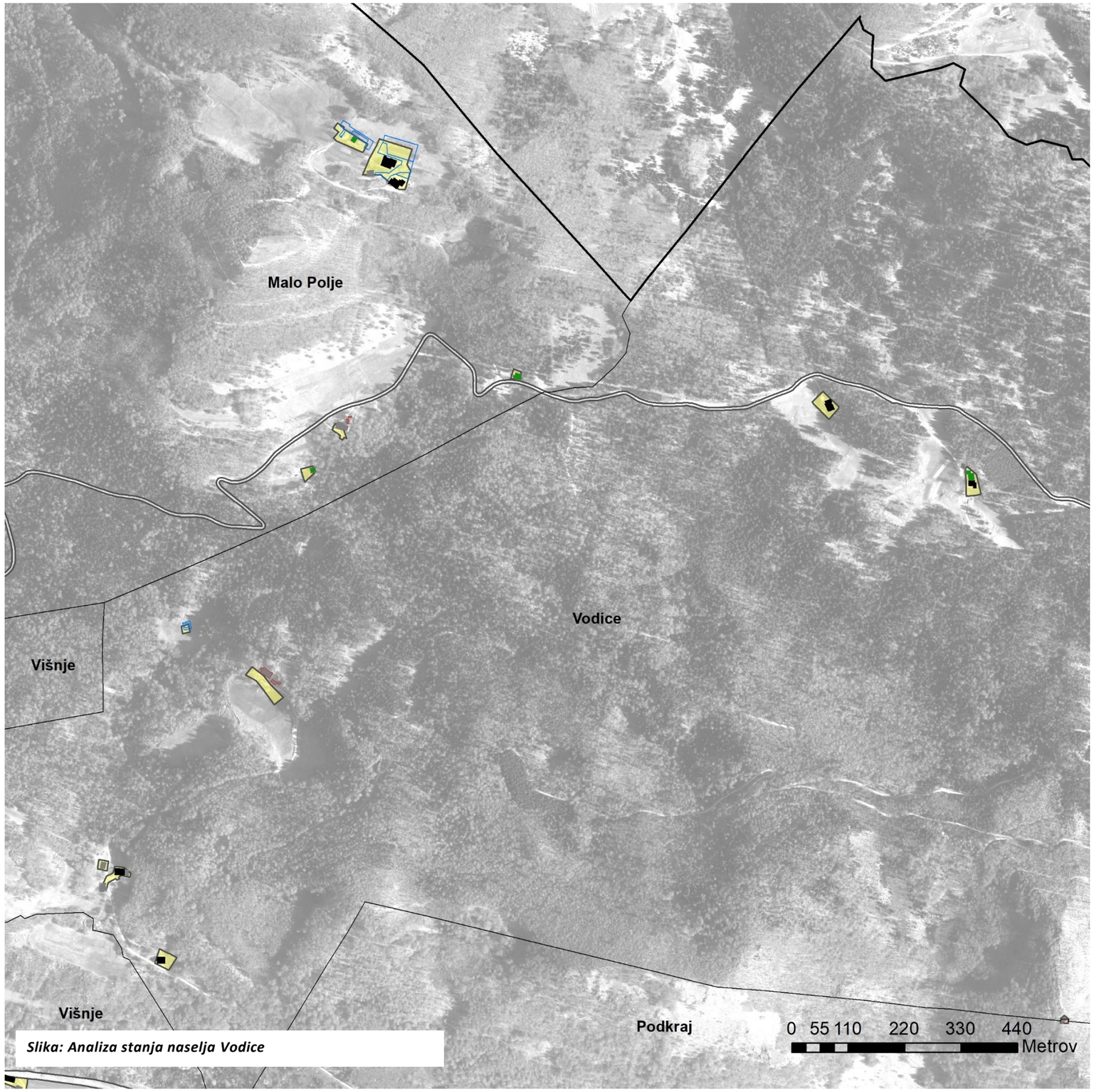
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	88,47
površina gozdnih zemljišč	606,18
površina pozidanih zemljišč	4,51

Analiza stavb	
število stavb	49
število stavb namenjenih bivanju	24
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	25
število stavb izven stavbnega zemljišča	8
povprečna etažnost stavbe	1,80
povprečna velikost stavbe	126,68

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Vodice

Vodice 2

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	3,4	2,38	1,02	30
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,24	0,24		0
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	24
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	8
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	1,02
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	28,02

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

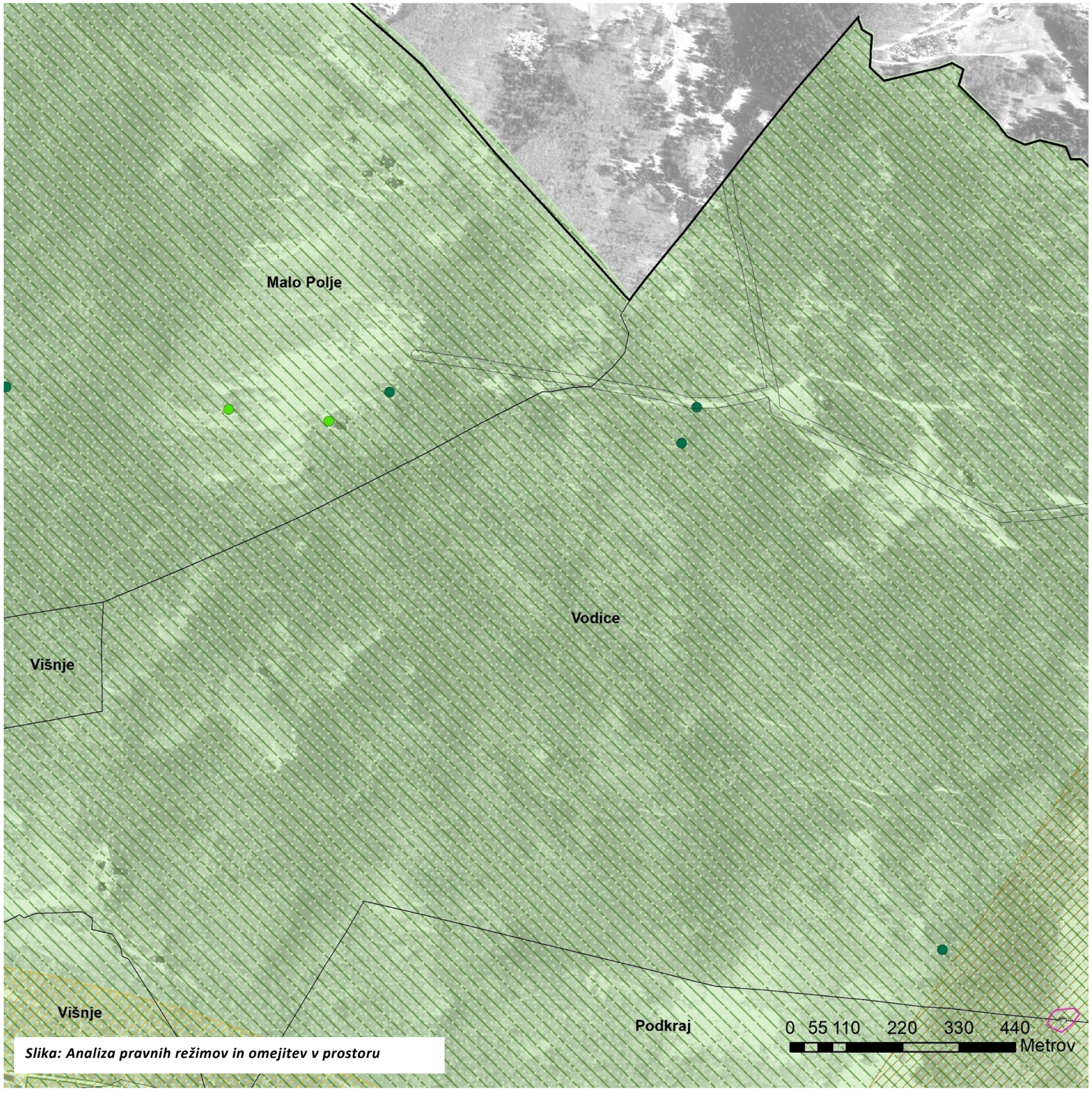
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Vodice 2

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

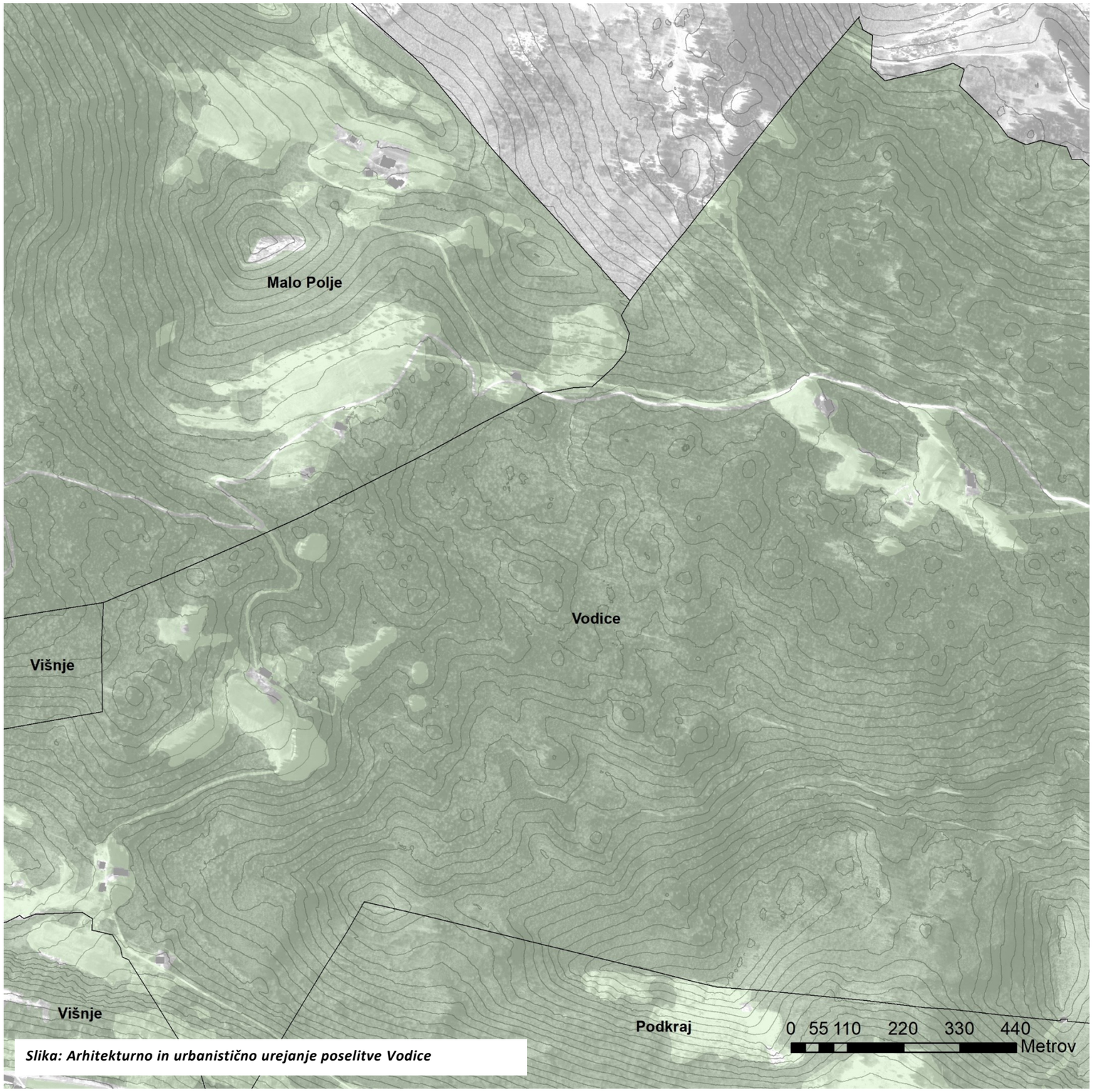
Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

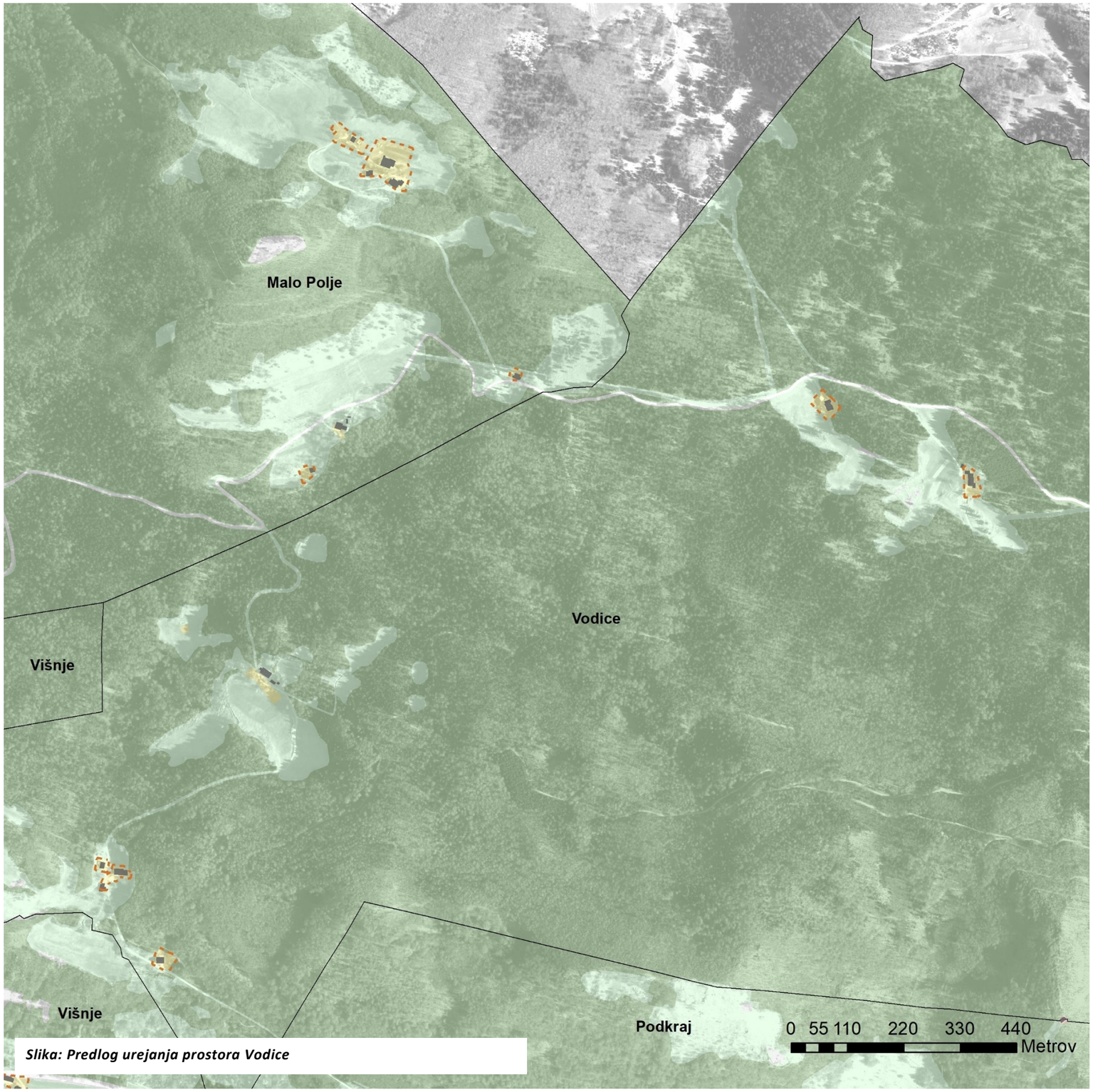
Vodice 2

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja je športno rekreacijsko območje – površine namenjene smučišču. Ostalih javnih površin ni prepoznanih. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Vodice



Slika: Predlog urejanja prostora Vodice

Vodice 2

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna upad števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (28%) ter 8 praznih stanovanjsih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje, skladno s svojim rangom, dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje nima določenega ureditvenega območja naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje ima štiri druga ureditvena območja, gre za enostanovanjsko pozidavo na namenski rabi posebna območja.

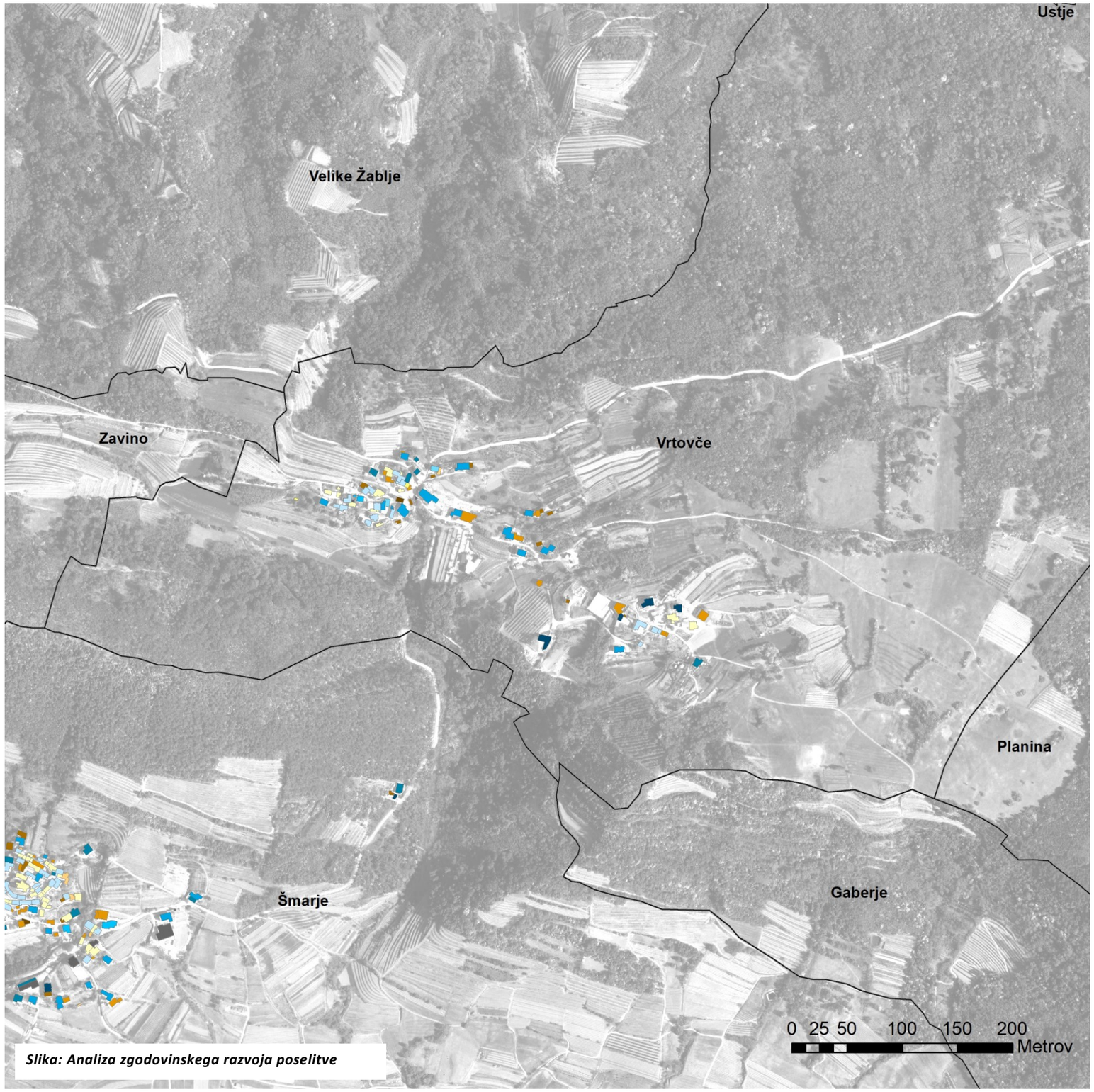
Usmeritve za določitev PP

Območje naselja zaznamuje manjše kraško polje, ki je obkroženo z več vrhovi. Strma pobočja, porasla z gozdom, tvorijo rob redko poseljenega prostora. Pomembna veduta se odpira ob vstopu v naselje in na koncu doline. Pozitivno krajinsko podobo zaznamuje preplet travnikov, pašnikov in polj, ter sadovnjakov ob kmetijah. Nanoška in Trnovska planota sta v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 prepoznazni kot naravna kakovost, ki prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine. Skladno s tem je v naselju potrebno ohranjati avtohtoni poselitveni vzorec in kvalitetne krajinske in arhitekturne posebnosti podeželja. Naselje nima funkcij v omrežju naselij. Centralnosti ter ostalih sistemov poselitve ni mogoče zagotavljati, zato se dodatnih stavbnih površin vanj ne umešča. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot, skladna s tipologijo obstoječih stavb in poselitvenim vzorcem naselja. Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu. Le ta se ohranja na obstoječih lokacijah, kjer se omogoča širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Vrtovče

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasto naselje z višje ležečim zaselkom Lisjaki stoji sredi Vipavskih Brd, na prevalu, ki loči Vipavsko dolino od Braniške, med Školjem (418 m) in Ostrim vrhom (422 m), ob cesti Ajdovščina - Šmarje. V naselju prevladujejo kmetije s stanovanjskimi objekti in ne-stanovanjskimi za kmetijsko rabo

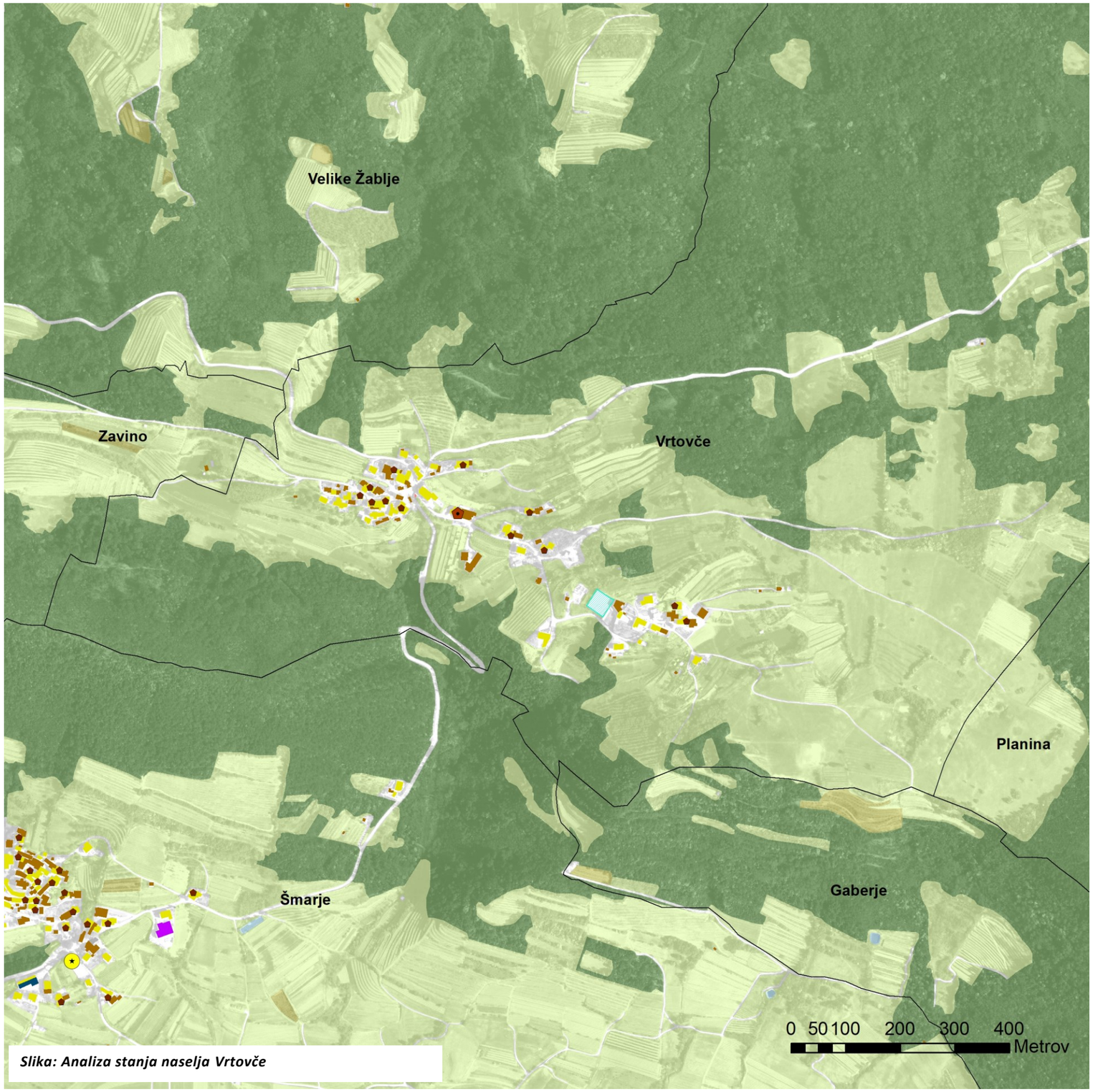
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	180,91
število prebivalcev	119
indeks staranja prebivalstva	200
naravni prirast	1
gostota poselitve	66

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



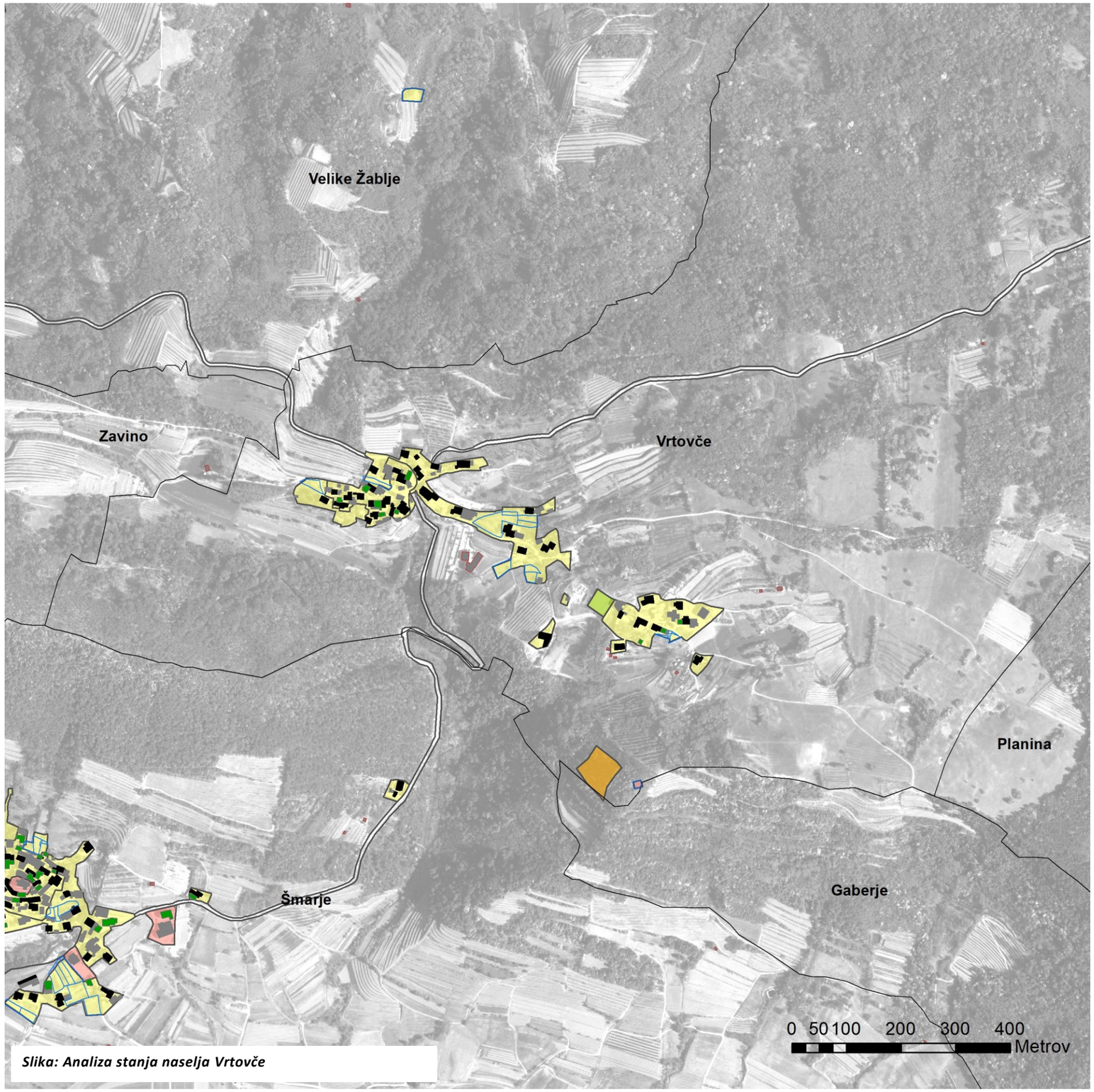
Slika: Analiza stanja naselja Vrtovče

Vrtovče

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	84,77
površina gozdnih zemljišč	88,52
površina pozidanih zemljišč	6,49

Analiza stavb	
število stavb	108
število stavb namenjenih bivanju	64
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	60
število stavb izven stavbnega zemljišča	9
povprečna etažnost stavbe	1,77
povprečna velikost stavbe	97,63



Slika: Analiza stanja naselja Vrtovče

Vrtovče

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj	0,12	0,12		0
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	5,4	4,67	0,73	13,52
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,39	0,01	0,38	97,44
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	0,13	0,13		0
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	64
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	17
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	1,11
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	18,38

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

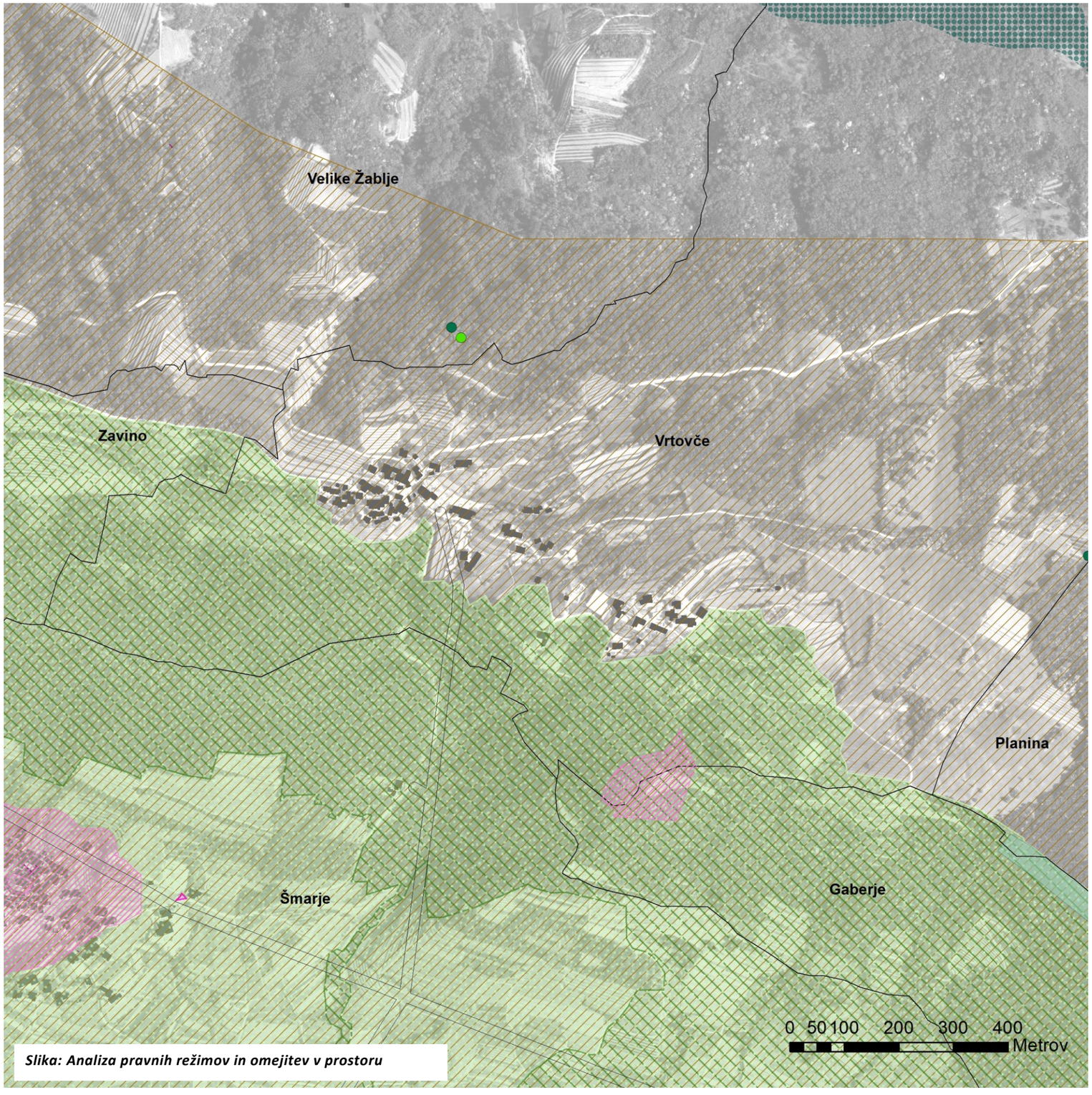
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Vrtovče

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Vrtovče

Vrtovče

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Prepoznan je reliefni rob na jugu starega vaškega jedra. Iz naselja proti severu se odpirajo vedute. V naselju se sicer nahaja športno igrišče, ampak je v zasebni lasti. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na kulturno krajino zaledja ter gozd.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

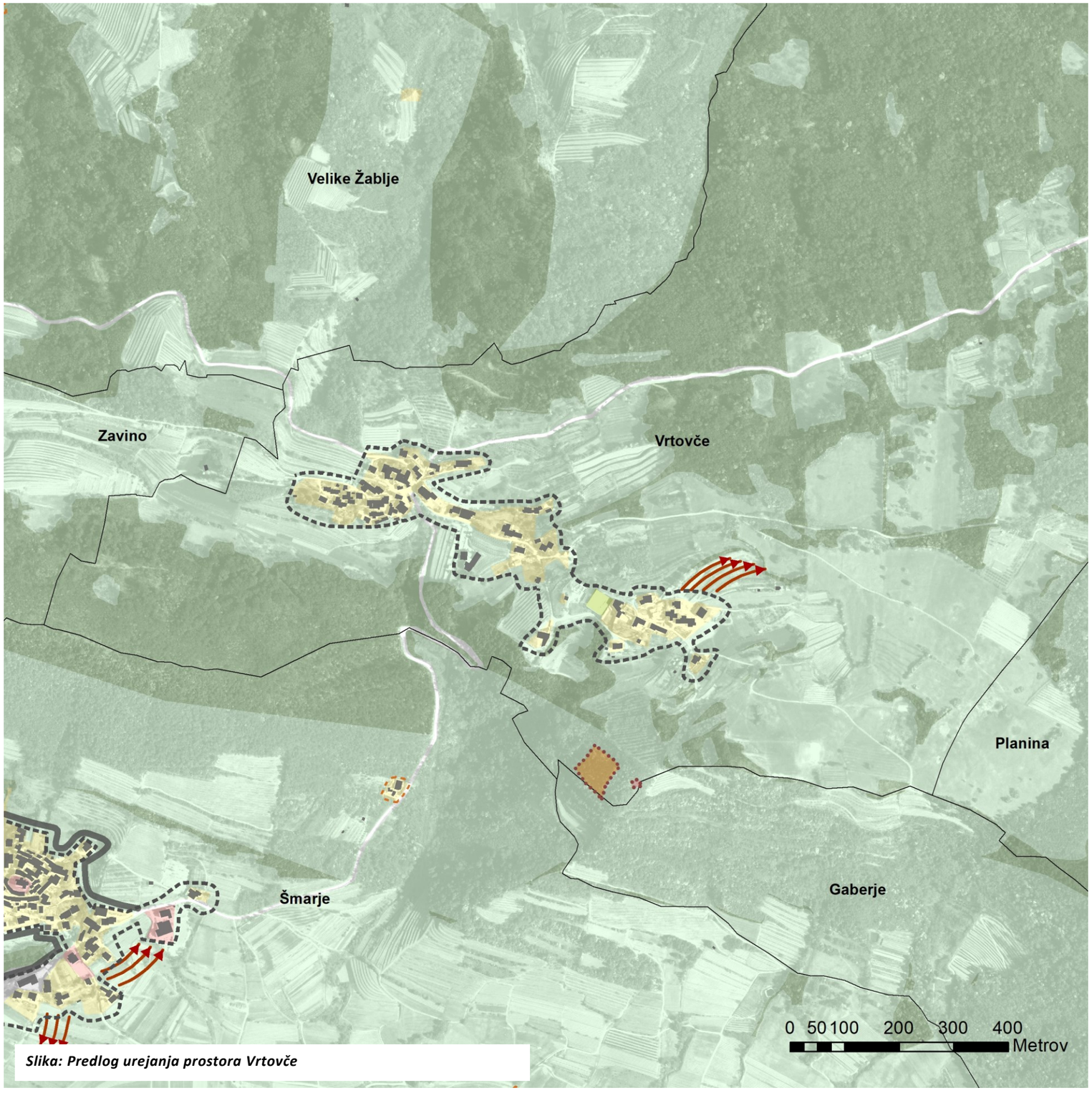
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Vrtovče

Vrtovče

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. V naselju je igrišče, ki je locirano v območju poselitve. Naselje ima 18% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 17 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

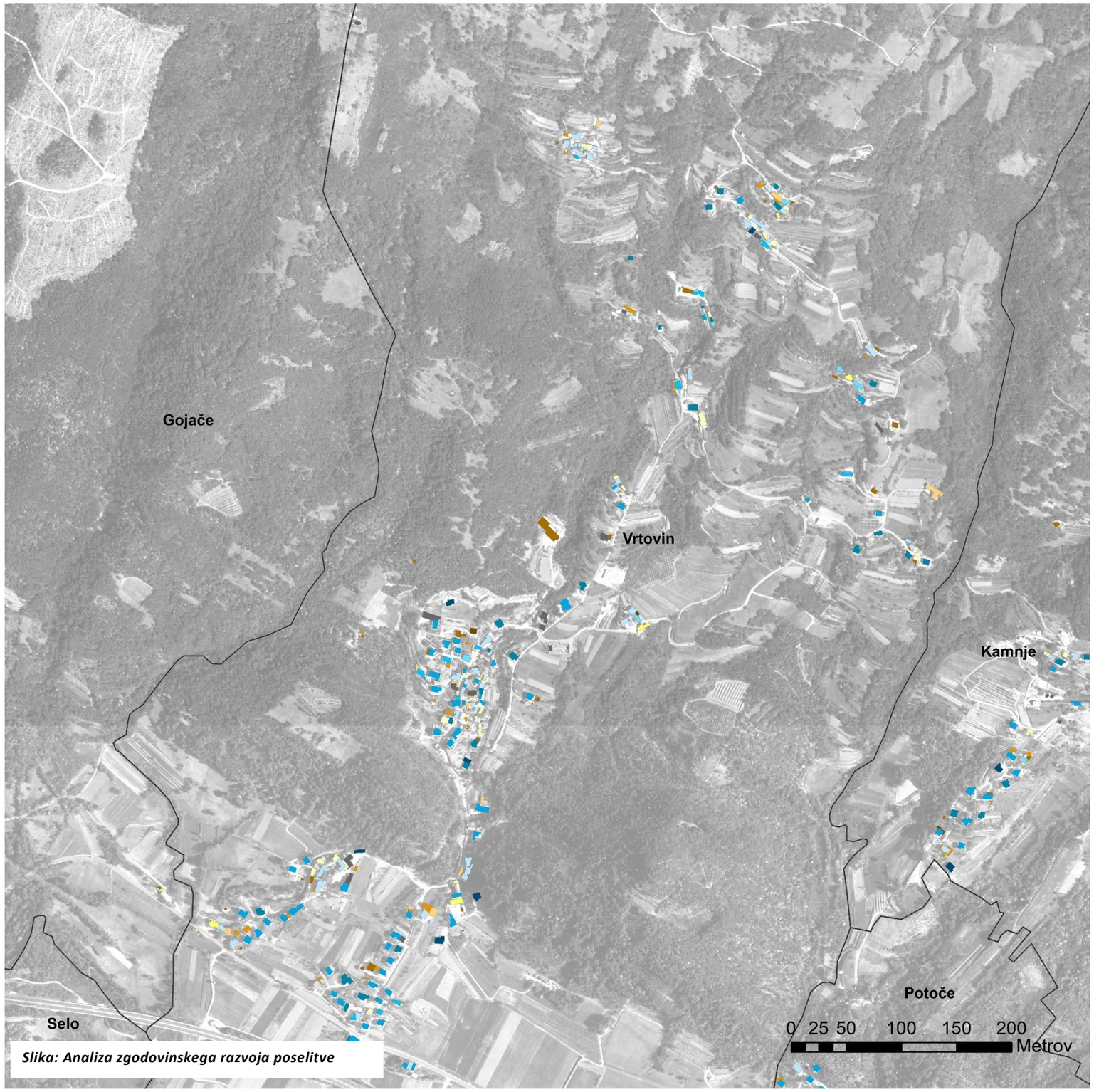
Naselje leži na grebenu na samem robu Vipavskih gričev. Zaradi izpostavljene lege in izrazitih reliefnih robov, strnjeni jedri naselja in zaselka dominirata nad ožjim območjem. V naselju prevladuje vinogradniška krajina. Členjeni gozdni rob obkroža celotno območje. V naselju se odpirajo številni pogledi kmetijsko krajino in naselje. Z robov naselja so vedute na Vipavsko dolino. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. V naselju se uredi zeleno površino za namen športno-rekreacijskih dejavnosti. Naselje nima nobenih funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbnih površin v naselje ne umešča.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje je določeno območje posebne namenske rabe.

Usmeritve za določitev PP

Naselje nima območja posamične poselitve.



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Vrtovin

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje s številnimi zaselki, ki segajo od ravnine Vipavske doline navzgor, leži na flišnem pobočju ob potoku Vrtovinščku pod Kucljem (1237 m). Severno od ceste Ajdovščina - Nova Gorica so Grželji, Guli, Čebuli, ki segajo že do Slovške vasi. Vaško jedro je ob baročni cerkvi Marijinega vnebovzetja. Navzgor sledijo zaselki Na Goričici, Subani, Šateji, Kocjani, Jama, Čermelji, Rebki, Guštini in najvišje Fevči ter Lozarji. Na Školju (520 m) v bližini sta cerkvica sv. Pavla in gradišče, spodaj pa je rimski vodni stolp. Lege so ugodne za vinograde, njive so na melioriranem polju.

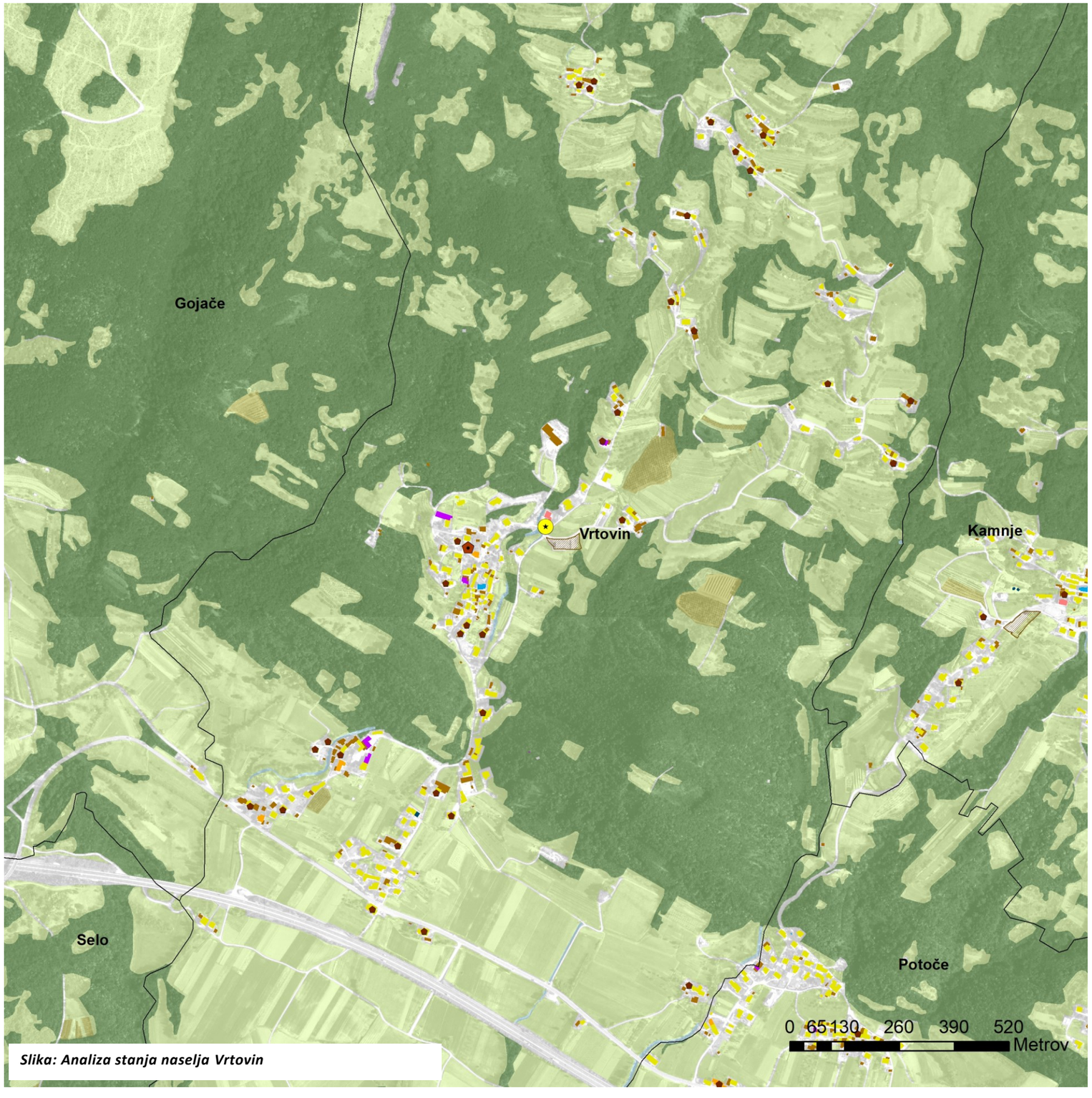
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	1612,36
število prebivalcev	464
indeks staranja prebivalstva	68,8
naravni prirast	1
gostota poselitve	29

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



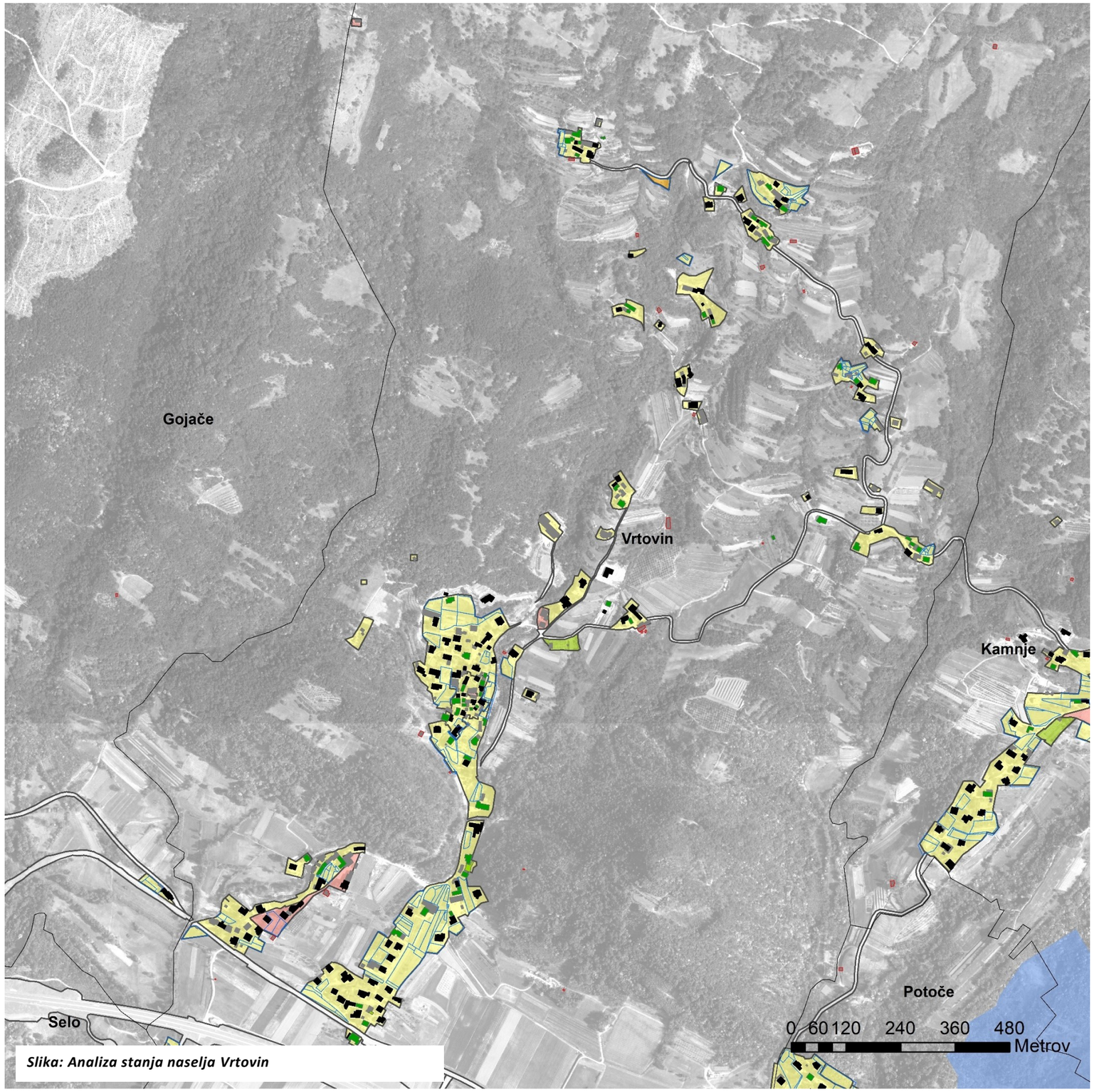
Slika: Analiza stanja naselja Vrtovin

Vrtovin

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	356,91
površina gozdnih zemljišč	1201,93
površina pozidanih zemljišč	41,81

Analiza stavb	
število stavb	387
število stavb namenjenih bivanju	220
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	196
število stavb izven stavbnega zemljišča	38
povprečna etažnost stavbe	1,86
povprečna velikost stavbe	109,75



Slika: Analiza stanja naselja Vrtovin

Vrtovin

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	19,83	14,86	4,96	25,01
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa	0,11	0,1	0	0
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem	0,08	0	0,07	87,5
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča	0,19	0,17	0,02	10,53
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	220
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	51
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	5,05
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	24,99

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

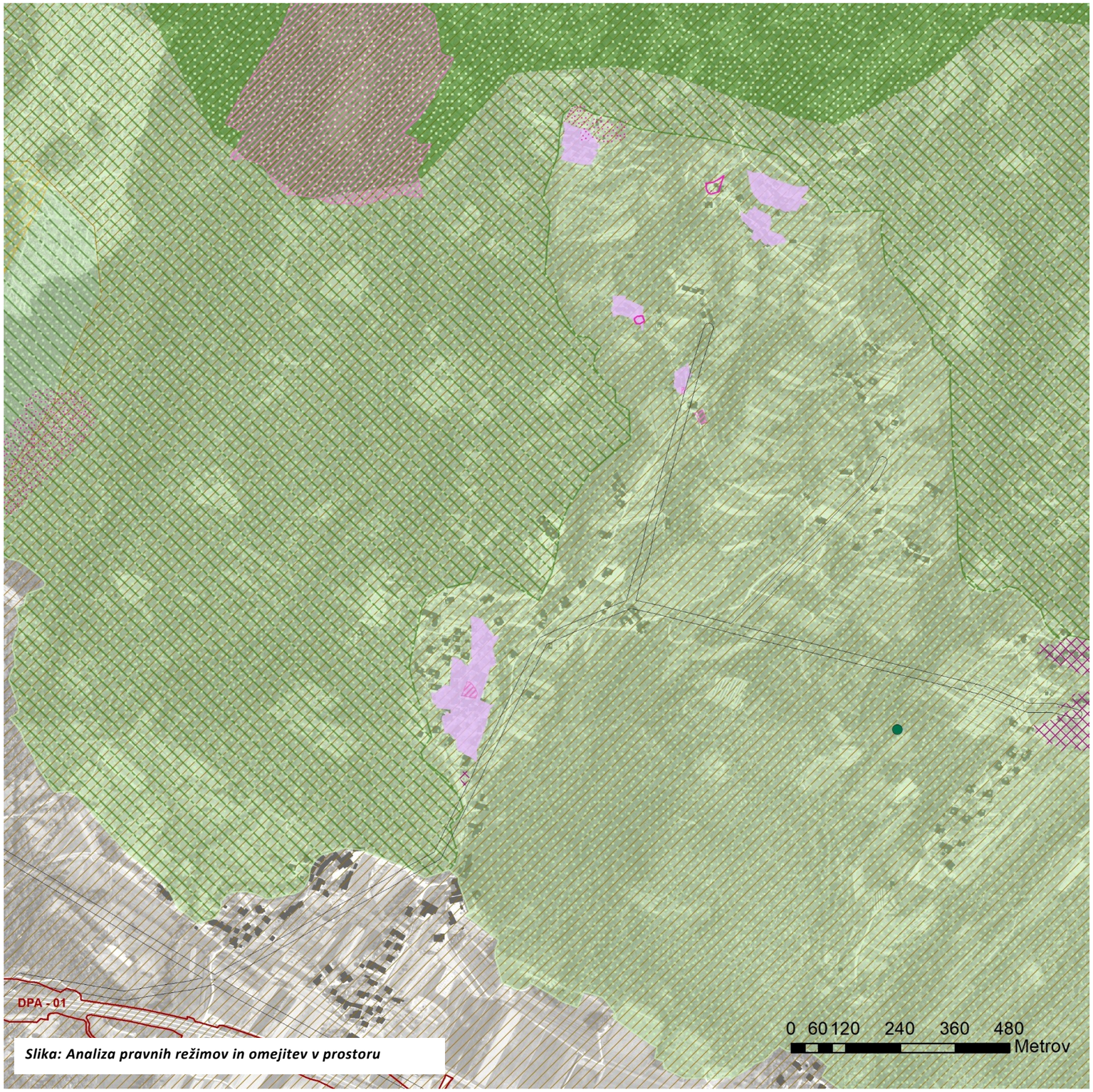
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Vrtovin

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

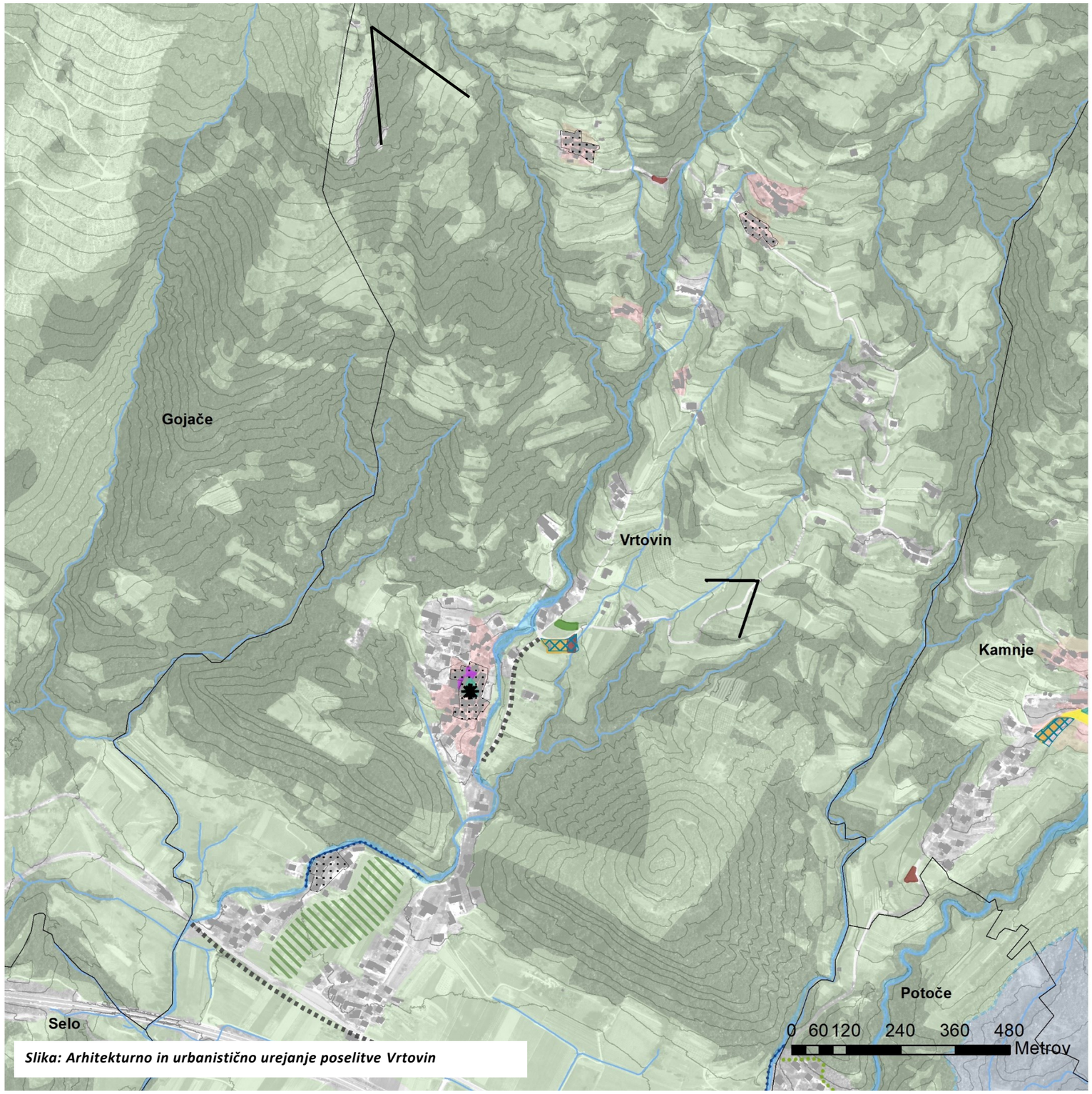
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Vrtovin

Vrtovin

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja Vrtovin javne površine predstavljajo športno igrišče ter pokopališče. V starem vaškem jedru je prepoznana dominanta – cerkev Device Marije. Pomembna točka je sv. Pavel nad Vrtovinom, ki predstavlja priljubljeno rekreacijsko, pohodniško destinacijo. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin ter ustrezno evidentiranje v namenski rabi prostora. Ohranja se zelene bariere med deli naselja za preprečevanje zlivanja poselitve.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

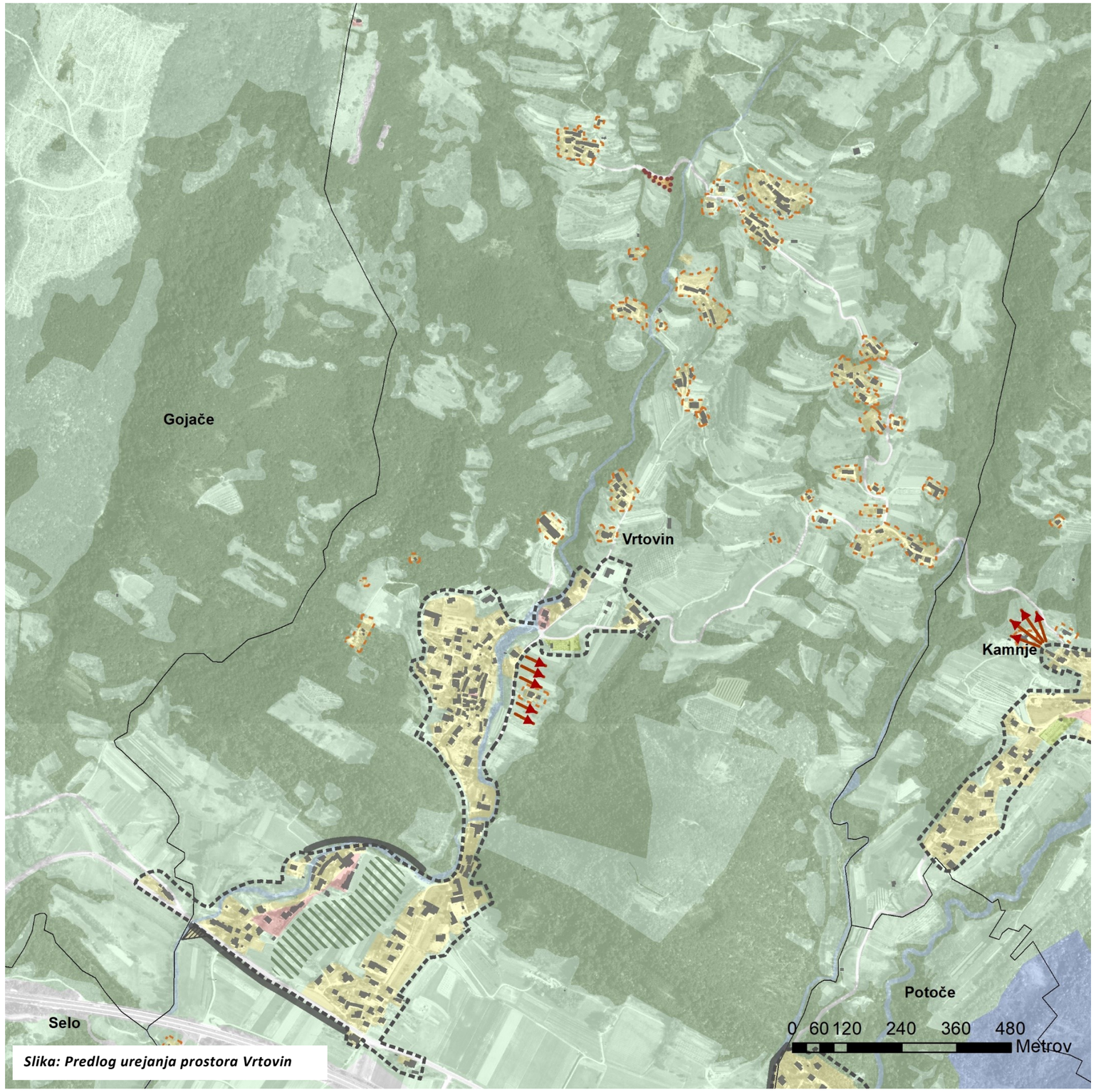
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Vrtovin

Vrtovin

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna rast števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja. Vrtovin v omrežju naselij prevzemajo funkcijo ostalih naselij in imajo ruralen značaj, kjer prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. V naselju je podružnična osnovna šola, ki je locirana v območju poselitve. Naselje ima 25% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 26 praznih stanovanjskih objektov.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V naselju Vrtovin je prepoznano ohranjeno vaško jedro z domnantim cerkvenim zvonikom, locirano v zgornjem delu ureditvenega območja. Lega omogoča vedutno izpostavljenost naselja iz višjih delov naselja. V južnem delu na ravnini se ohranja kmetijske in gozdne površine, ki ločujejo zahodni in vzhodni del. Dolgoročna smer širitve v smeri plastnic proti vzhodu je prepoznana na levem bregu potoka pod pokopališčem. Zaradi ruralnega značaja naselja se znotraj ureditvenega območja zaselkov dovoljuje gradnja manjših gostot, ki sledi arhitekturni tradiciji in strukturi naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

V naselju je drugo ureditveno območje prepoznano na severu . Gre za območje urejenega parkirišča.

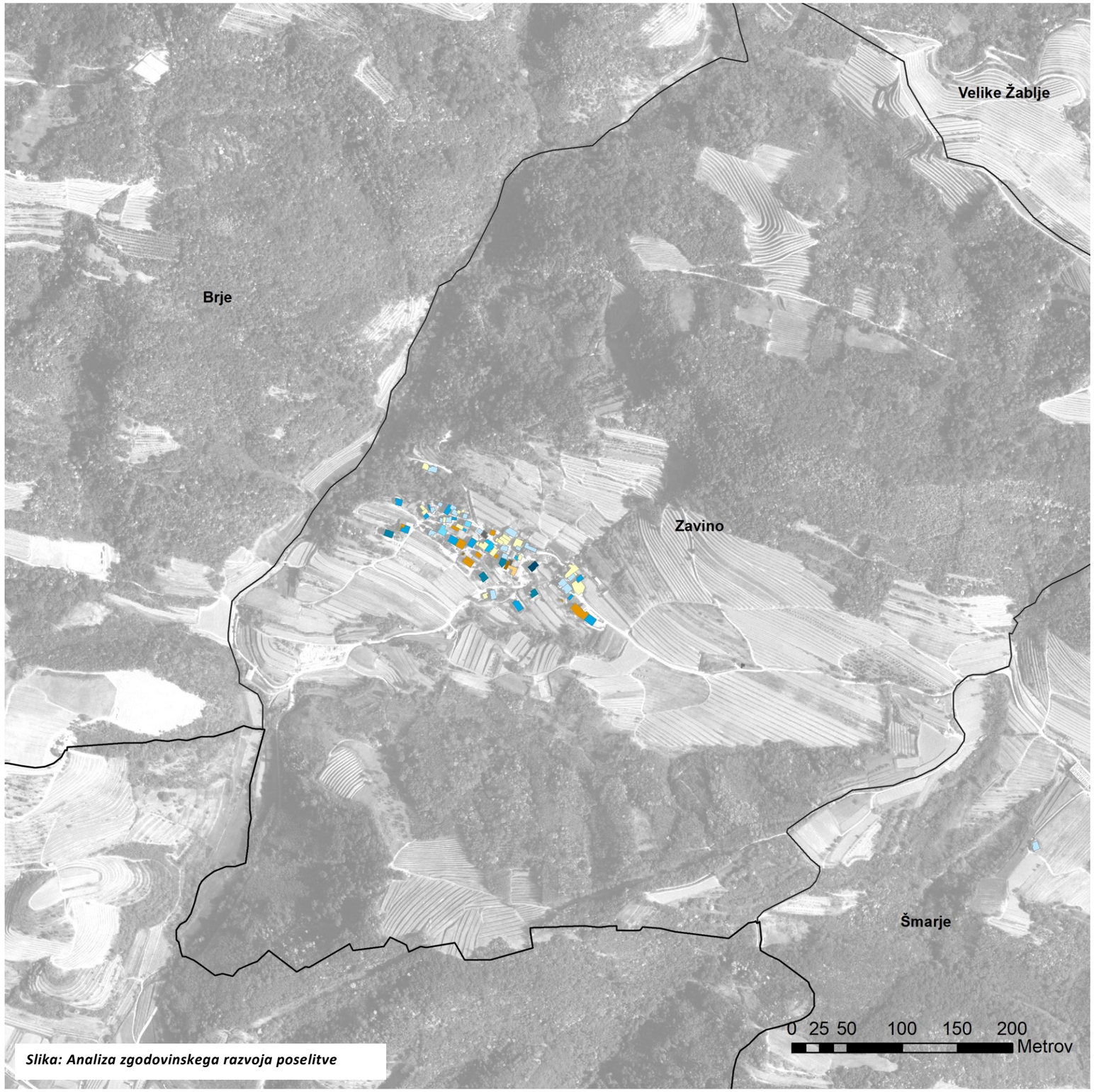
Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve, ki se v veliki meri nahajajo na severnem delu naselja se ohranjajo v obstoječem obsegu in se širijo na način, da zaokrožujejo že obstoječa območja v zaselke oz. ureditvena območja.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Zavino

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Gručasto naselje leži v zavetrni legi pod Malim Školjem (397 m) na južni strani Vipavskih Brd, ob potoku Svinjšček, pritoku potoka Branice. Ima cestno povezavo s Šmarjami in Spodnjo Branico. Ljudje so zaposleni na Goriškem. V vasi se ukvarjajo predvsem z živinorejo in vinogradništvom.

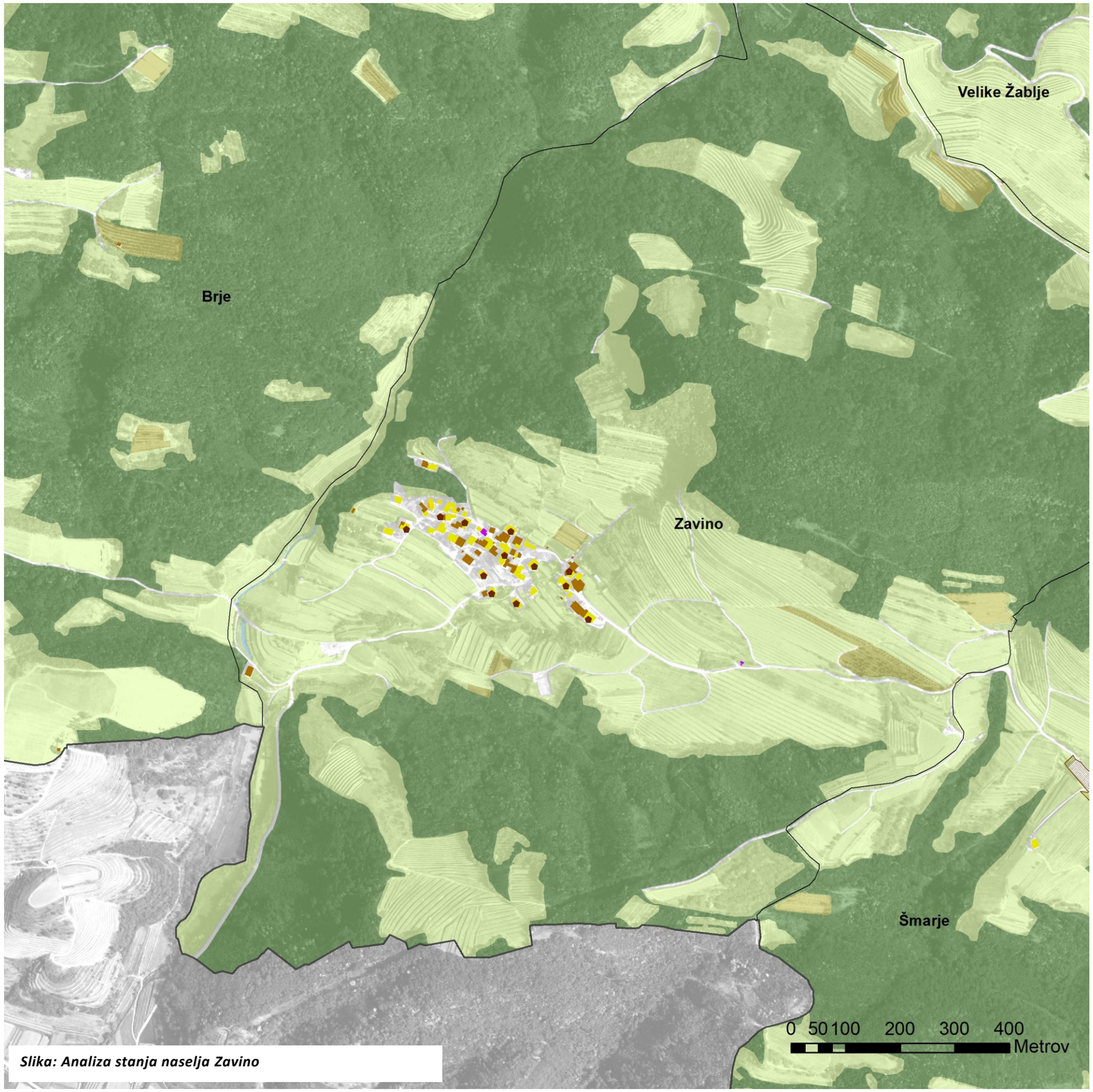
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	210,30
število prebivalcev	77
indeks staranja prebivalstva	300
naravni prirast	1
gostota poselitve	37

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



Slika: Analiza stanja naselja Zavino

Zavino

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

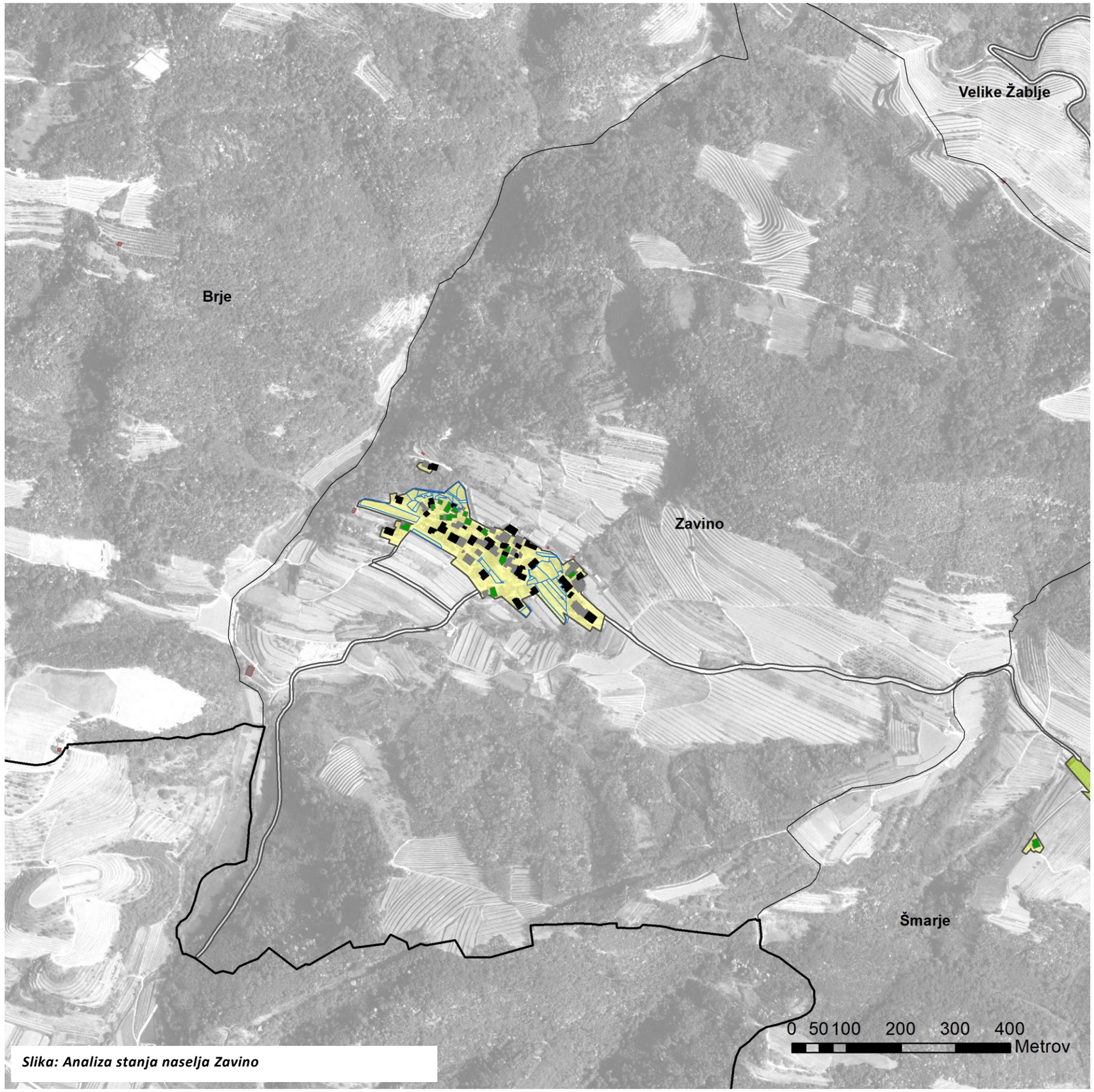
Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	110,94
površina gozdnih zemljišč	93,62
površina pozidanih zemljišč	4,58

Analiza stavb	
število stavb	94
število stavb namenjenih bivanju	49
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	53
število stavb izven stavbnega zemljišča	8
povprečna etažnost stavbe	1,86
povprečna velikost stavbe	101,01

Stavbe s funkcijami
- vrtec
- osnovna šola
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK < 20ha
- sedež kmetijskega gospodarstva - površina GERK > 20ha
- parki in zelenice
- igrišča
- pokopališča

Namembnost stavb
- eno ali dvostanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- kmetijske stavbe
- stavbe za gospodarske in poslovne namene
- stavbe za javne službe in storitve
- stavbe za opravljanje verskih dejavnosti
- stavbe za storitvene in trgovske namene
- druge stavbe

Dejanska raba zemljišč
- trajni nasad
- kmetijsko zemljišče
- gozd
- pozidano in sorodno zemljišče
- druge nekmetijske površine
- voda



Slika: Analiza stanja naselja Zavino

Zavino

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	4,25	3,32	0,93	21,88
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	49
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	19
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	0,93
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	21,88

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

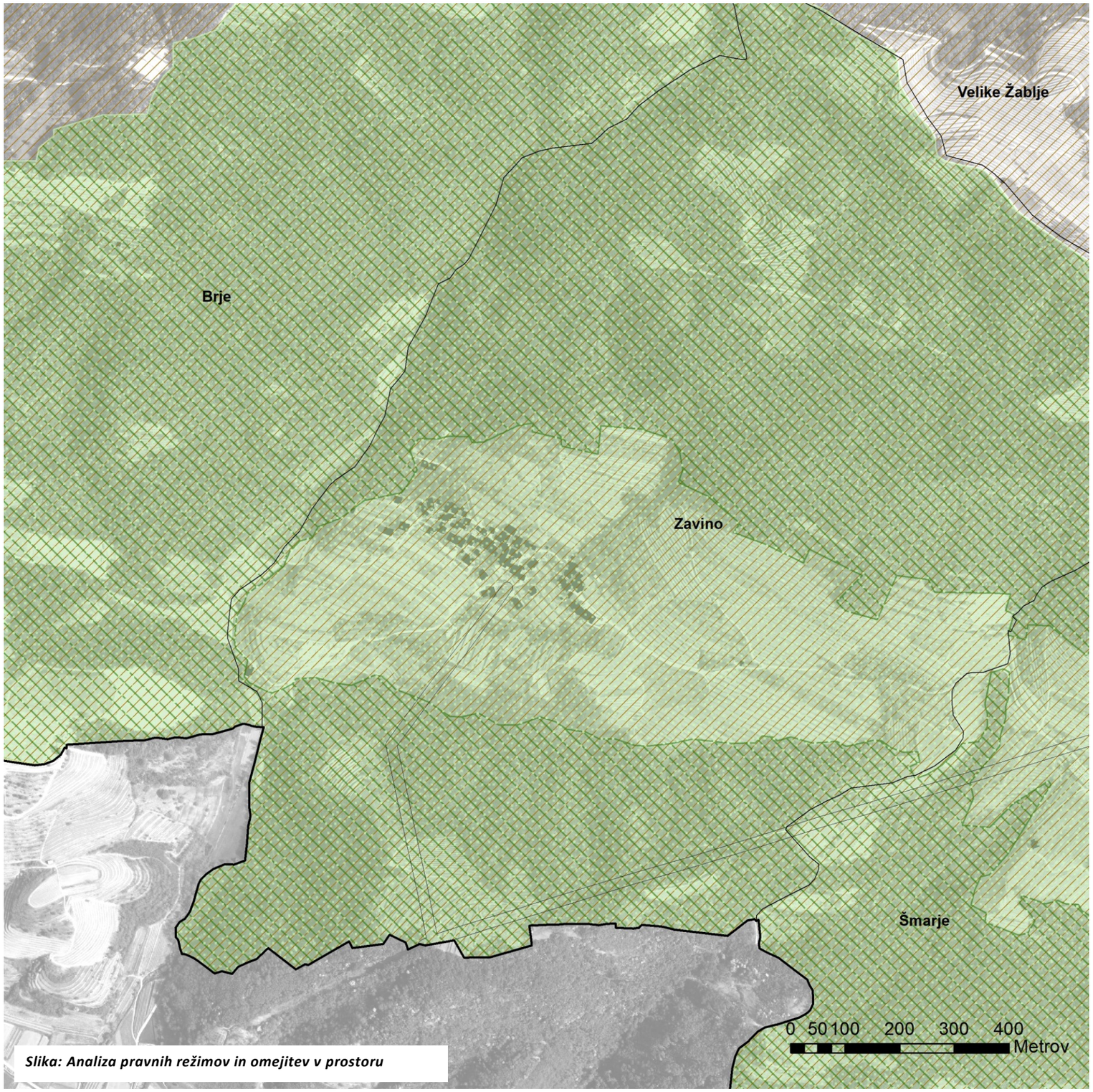
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Zavino

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

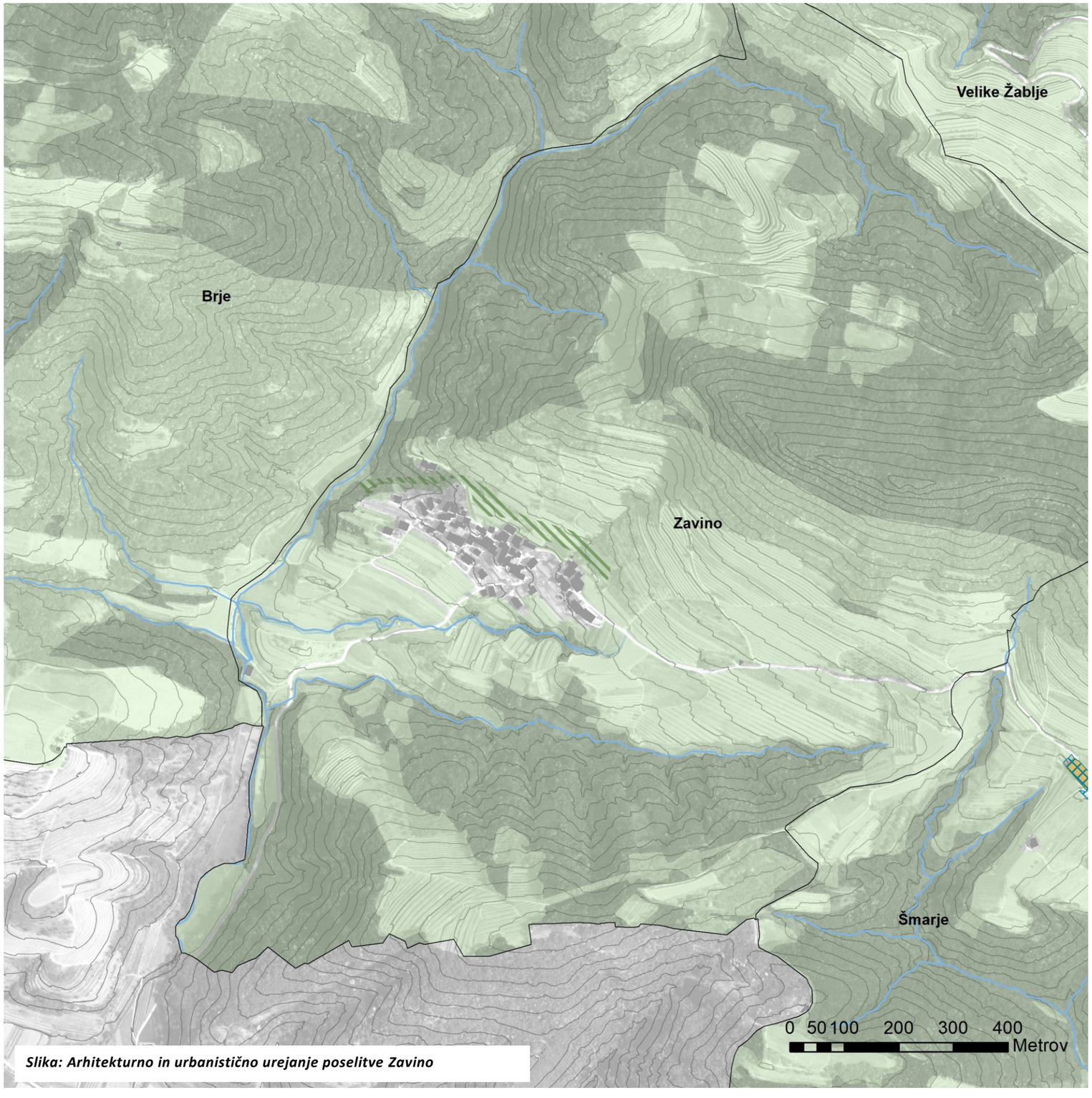
Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim

Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Zavino

Zavino

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni prepoznanih urejenih javnih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Predvideva se ohranjanje navezave na zaledno krajino.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

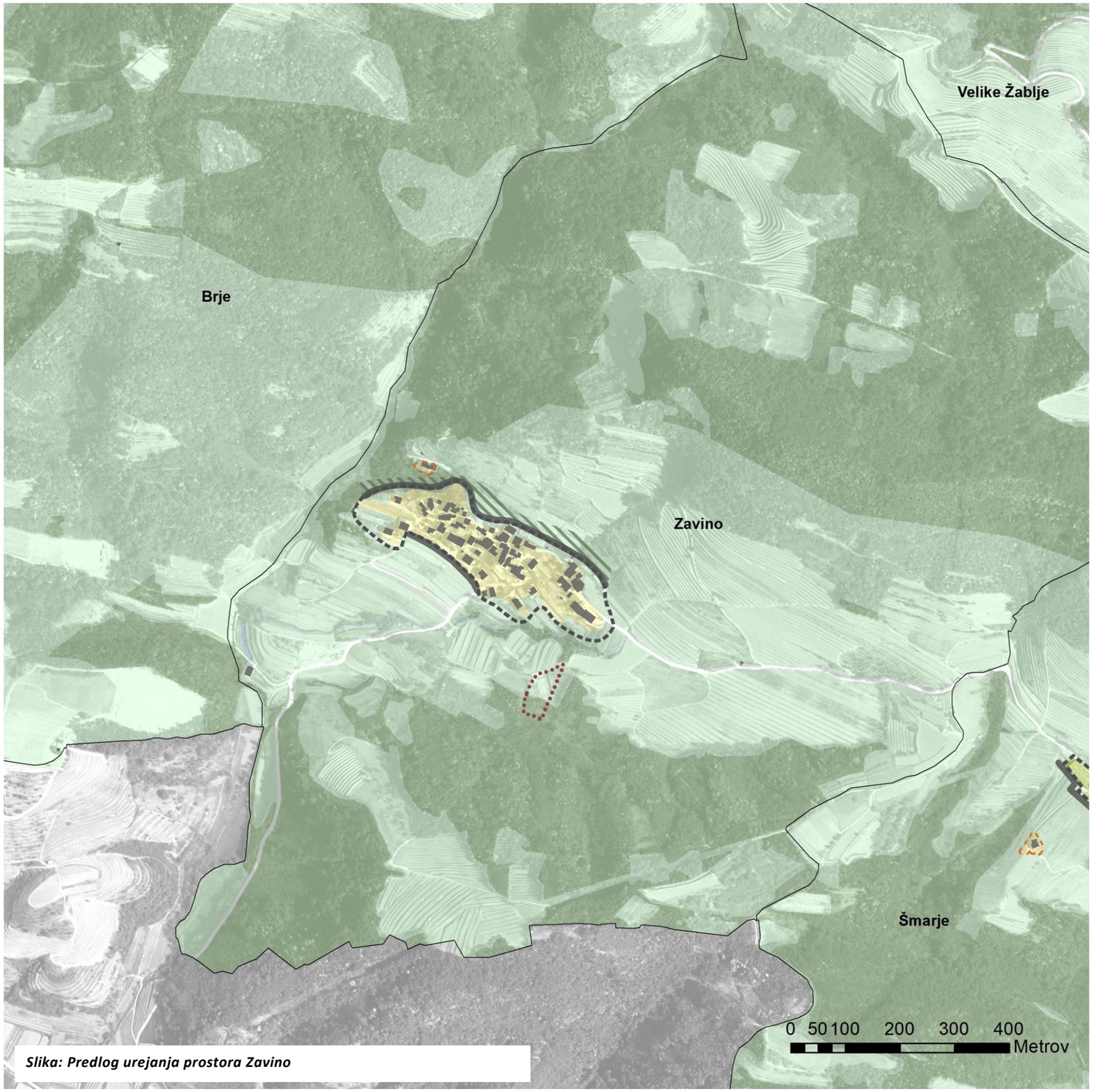
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Zavino

Zavino

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna upad števila prebivalstva ter neugoden indeks staranja, kar pomeni, da je v naselju več starega kot mladega prebivalstva. Prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima 21% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 19 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih ima naselje skladno s svojim rangom dovolj prostorskih možnosti za razvoj, zato določitev novih prostorskih rezerv ni potrebna.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje leži na vznožju pobočja, v zavetju griča. Stavbna struktura je na pobočni legi razvita v smeri plastnic in teras. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot. V naselju se odpirajo številni pogledi na kmetijsko krajino in naselje. V naselju je kapelica, ki predstavlja neizrazito dominanto. Naselje nima nobenih funkcij v omrežju naselij in v naselju ni mogoče zagotavljati centralnosti in ostalih sistemov poselitve, zato se dodatnih stavbnih površin v naselju ne umešča.

Usmeritev za določitev DrUO

Kot drugo ureditveno območje je določeno športno igrišče, širitev ni predvidena.

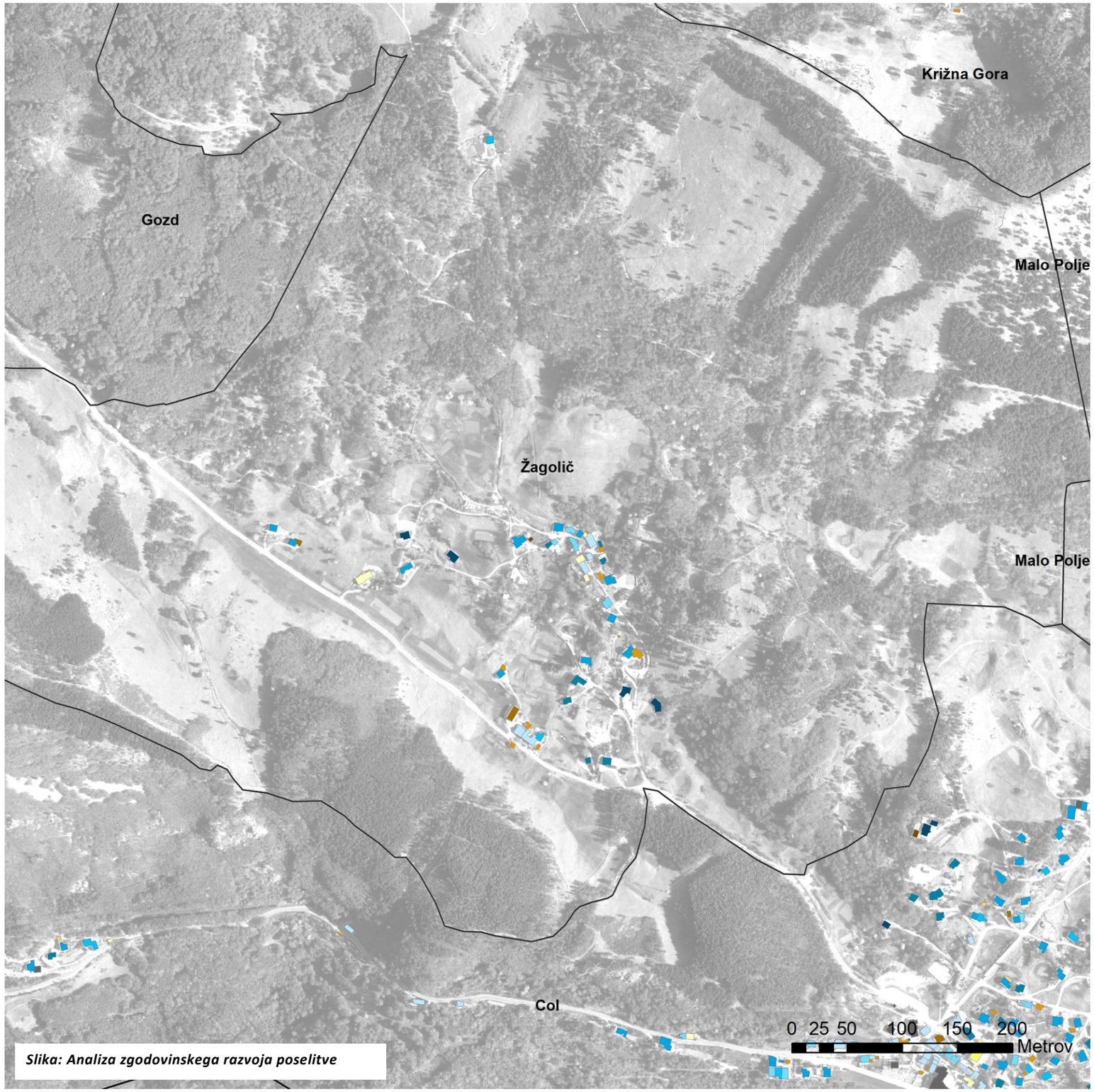
Usmeritve za določitev PP

Območje posamične poselitve je samo eno in se ohranja v obstoječem obsegu.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Žagolič

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razloženo naselje s samotnimi kmetijami leži na južnem robu Trnovskega gozda, 1,5 km severozahodno od Cola, ob cesti Col - Otlica, v kraškem podolju med Kovkom (961 m) in Križno Goro (957 m). Glavni dejavnosti sta živinoreja in gozdarstvo. Žagolič je samostojno naselje od leta 1989, prej je bil sestavni del Malega Polja.

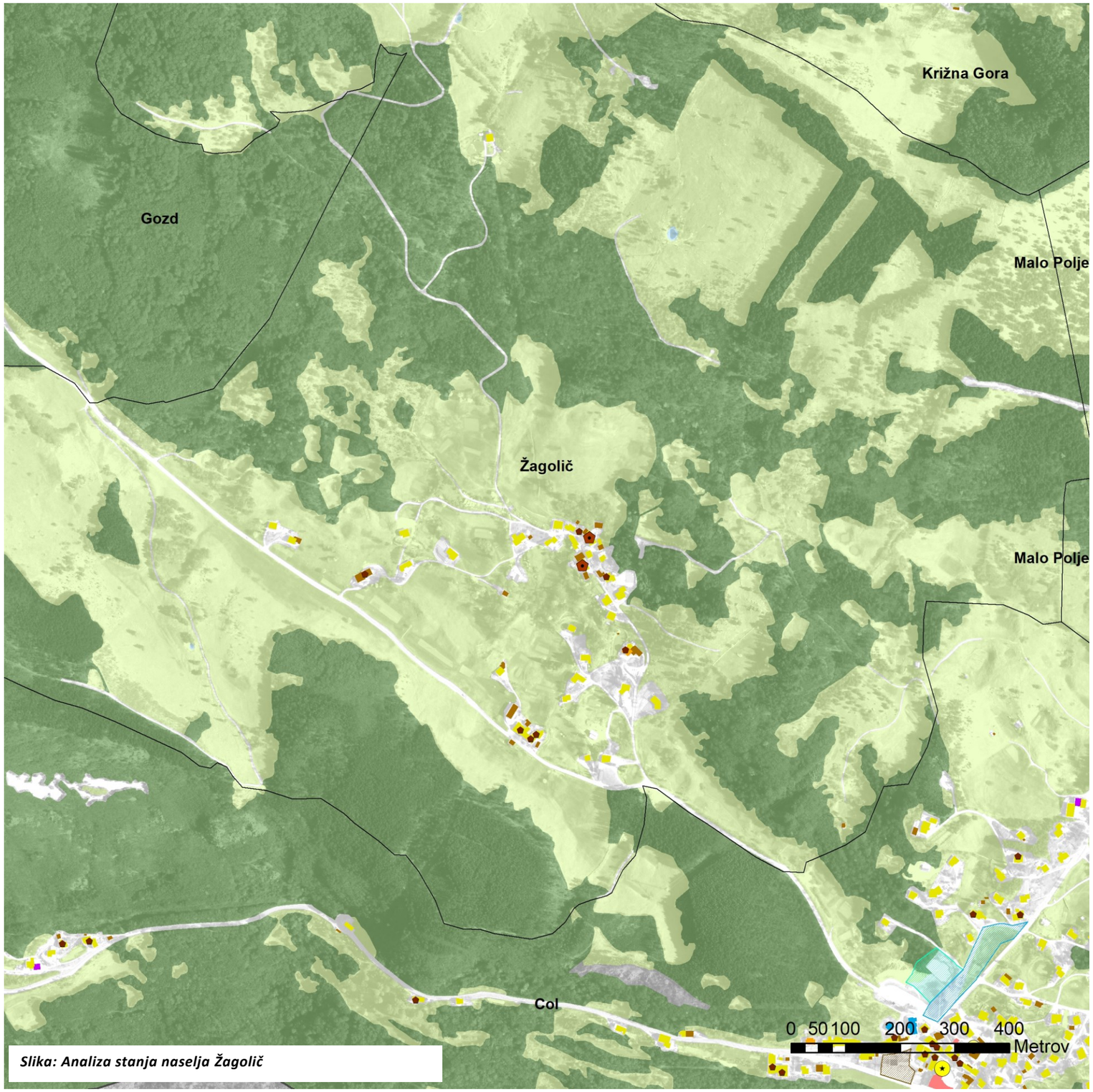
Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	285,50
število prebivalcev	154
indeks staranja prebivalstva	66,7
naravni prirast	-1
gostota poselitve	54

Leto izgradnje stanovanjskih stavb

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022

Leto izgradnje stavb za kmetijstvo

- do 1914
- 1915 - 1945
- 1946 - 1968
- 1969 - 1990
- 1991 - 2009
- 2010 - 2022



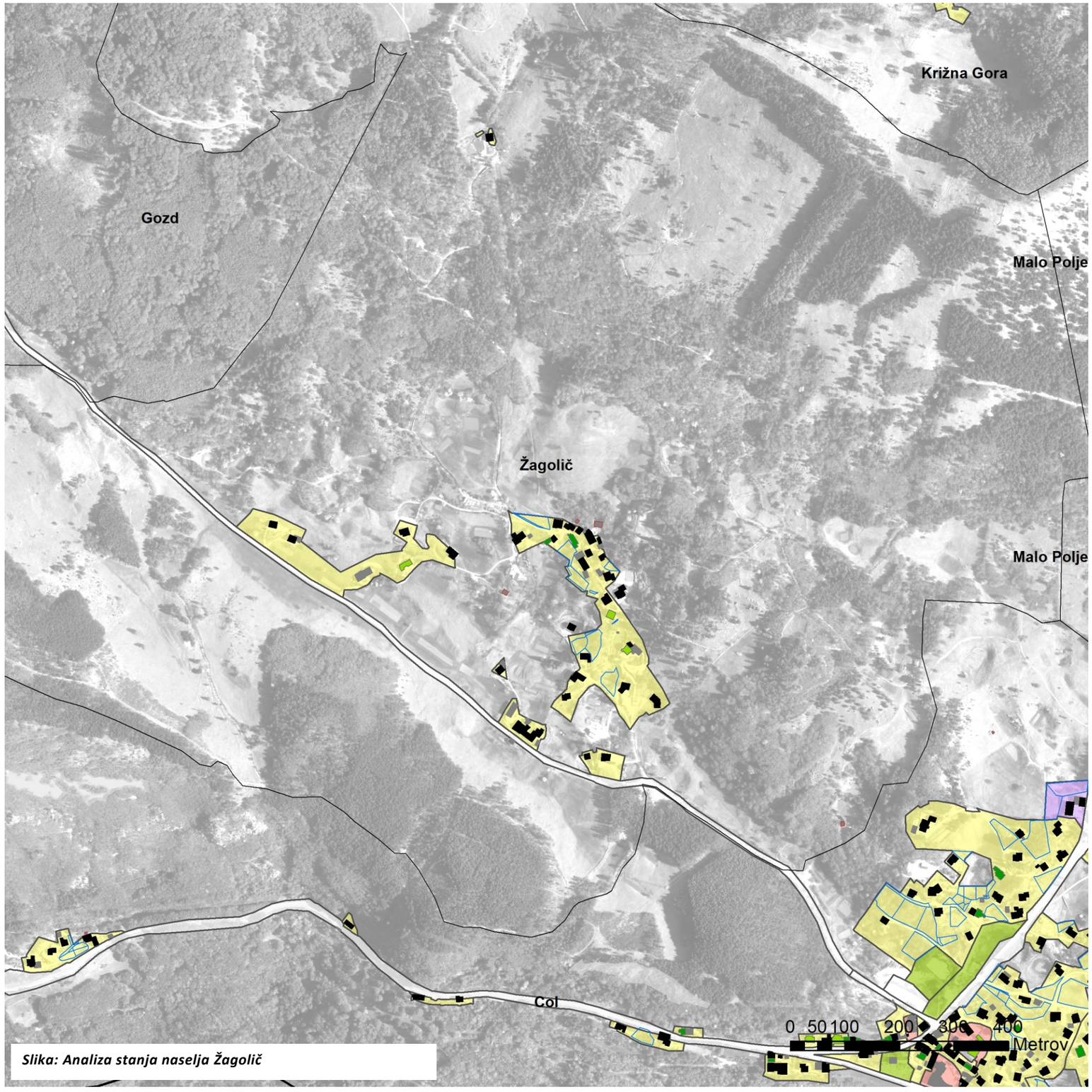
Slika: Analiza stanja naselja Žagolič

Žagolič

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	160,49
površina gozdnih zemljišč	116,47
površina pozidanih zemljišč	6,62

Analiza stavb	
število stavb	58
število stavb namenjenih bivanju	41
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	24
število stavb izven stavbnega zemljišča	7
povprečna etažnost stavbe	2,07
povprečna velikost stavbe	148,44



Slika: Analiza stanja naselja Žagolič

Žagolič

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj				
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	6,85	4,94	1,91	27,88
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	41
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	4
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	1,91
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	27,88

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

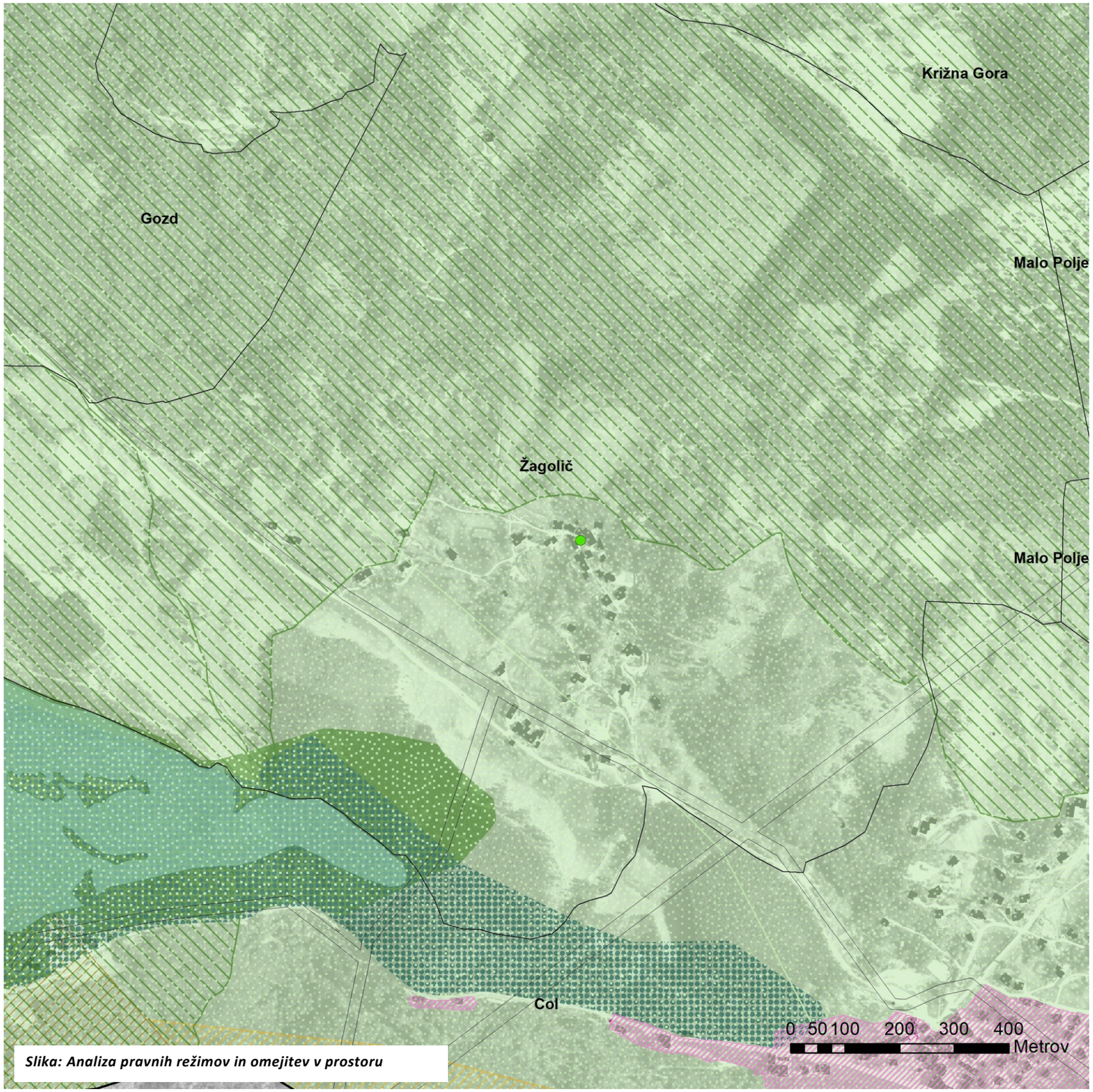
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Žagolič

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina

arheološko najdišče
naselbinska dediščina in stavbna dediščina
dediščina priporočilno
spomenik
vplivno območje

Naravna dediščina

naravne vrednote - jame
naravne vrednote - točke
vojna grobišča
ekološko pomembna območja
Natura 2000
zavarovana območja narave
območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov

varovalni gozd
gozdni rezervat

Poplave

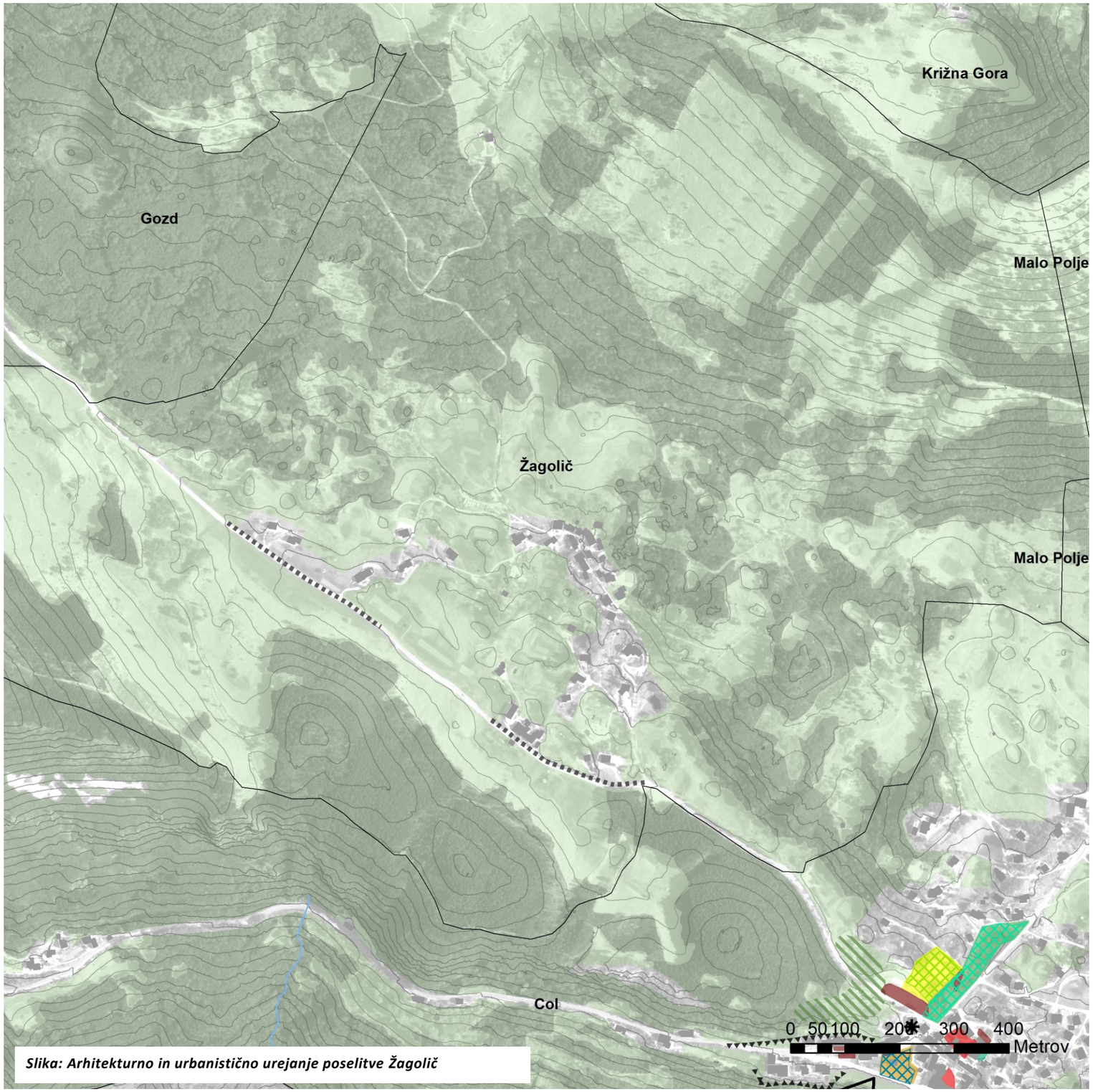
velika poplavna nevarnost
srednja poplavna nevarnost
majhna poplavna nevarnost
preostala poplavna nevarnost

Erozija

opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov

I. varstveni režim
II. varstveni režim
III. varstveni režim
IV. varstveni režim



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Žagolič

Žagolič

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja ni opredeljenih urejenih javnih površin. Glede na število prebivalcev se novih zelenih površin ne načrtuje. Pri tem se za prostor rekreacije predvideva uporabo zaledne krajine.

- pozitivne dominante v prostoru
- vedute

Poselitveni robovi

- gozdni rob
- grajena bariera
- poselitveni rob
- reliefni rob
- vodni rob
- izvorno vaško jedro
- ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)

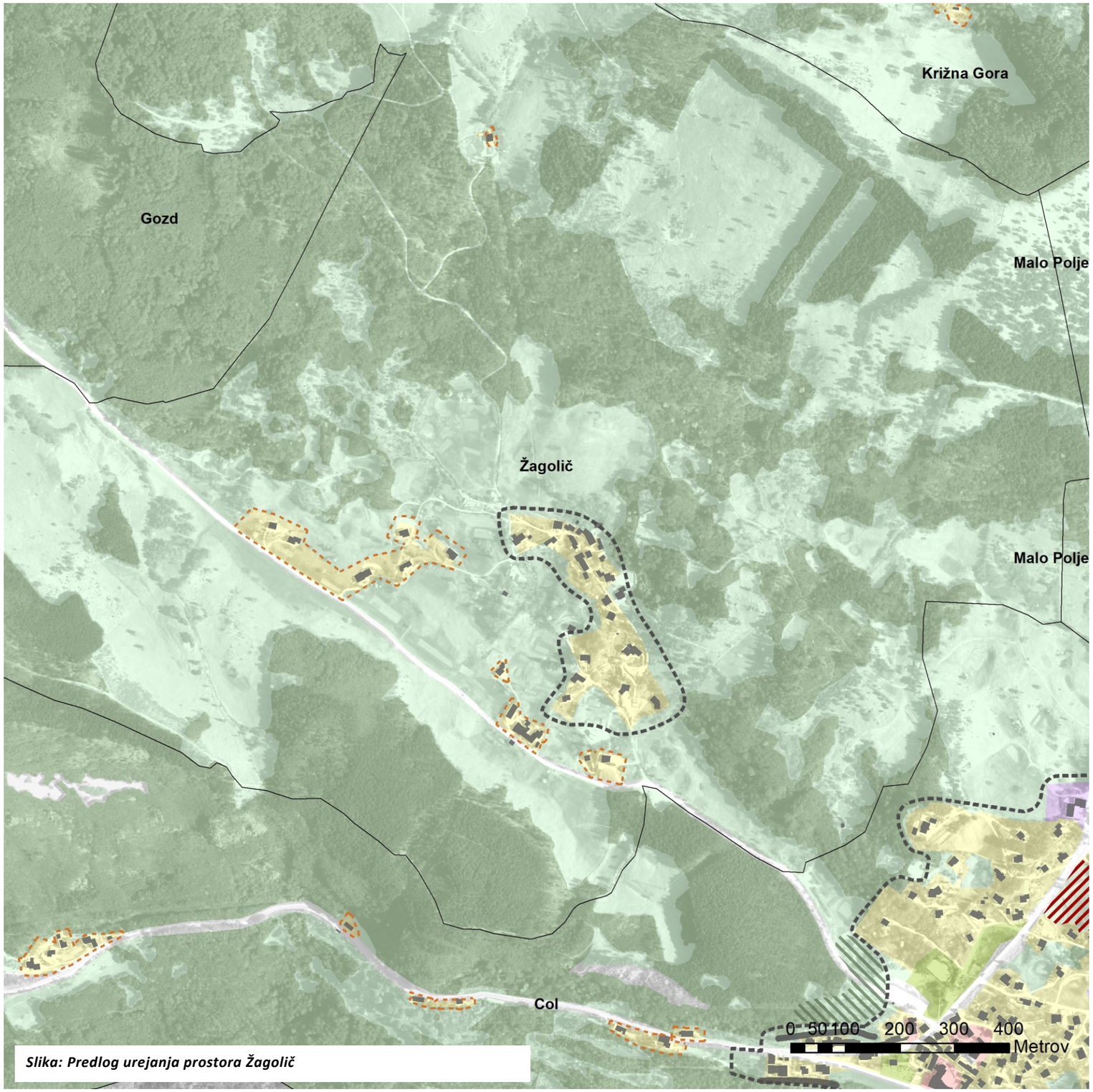
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP - parki
- ZV - vrtičkarske površine
- ZD - druge urejene zelene površine
- ZK - pokopališča
- stavbe

Tipologija javnih odprtih površin

- Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
- Javna igrišča za otroke in mladosntike
- Pokopališče
- Zelene površine ob spomenikih
- Javne površine ob stavbah s programom
- Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
- Parkirišče
- Trg v območju vaških jeder
- Vstopni trg
- Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora

- vodna infrastruktura
- gozdna zemljišča
- kmetijska zemljišča
- celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Žagolič

Žagolič

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Za naselje sta značilna padanje števila prebivalstva ter ugoden indeks staranja. Prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima 28% stavbnih zemljišč nepozidanih ter 8 praznih stanovanjskih objektov. Ob izkazanih trendih naselje nima dovolj prostorskih možnosti za razvoj in je treba skladno z rangom naselja določiti možnosti za prostorske rezerve.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

Naselje je vizualno in tipološko ločeno – gručasto naselje in samotne kmetije. Gozdni rob je členjen in ponekod neizrazit zaradi zaraščanja strmih senožetov. V prostoru ni izrazitih dominant. Naselje nima funkcij v omrežju naselij. Centralnosti ter ostalih sistemov poselitve ni mogoče zagotavljati, zato se dodatnih stavbnih površin vanj ne umešča. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot, skladna s tipologijo obstoječih stavb in poselitvenim vzorcem naselja.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugih ureditvenih območji.

Usmeritve za določitev PP

Posamično poselitev se ohranja v obstoječem obsegu, omogoča se širjenje predvsem za kmetijske dejavnosti z možnostjo dograditve gospodarskih poslopij in drugih objektov kmetijske proizvodnje.

- ureditveno območje naselja
- dolgoročna smer širitve
- območje večje možne širitve naselja
- za poselitev manj ustrezno območje
- posamična poselitev
- drugo ureditveno območje
- poselitveni robovi
- ohranjanje kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
- stavbe

Veljavna namenska raba prostora

- stanovanjske površine
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- vodna zemljišča
- ostala območja



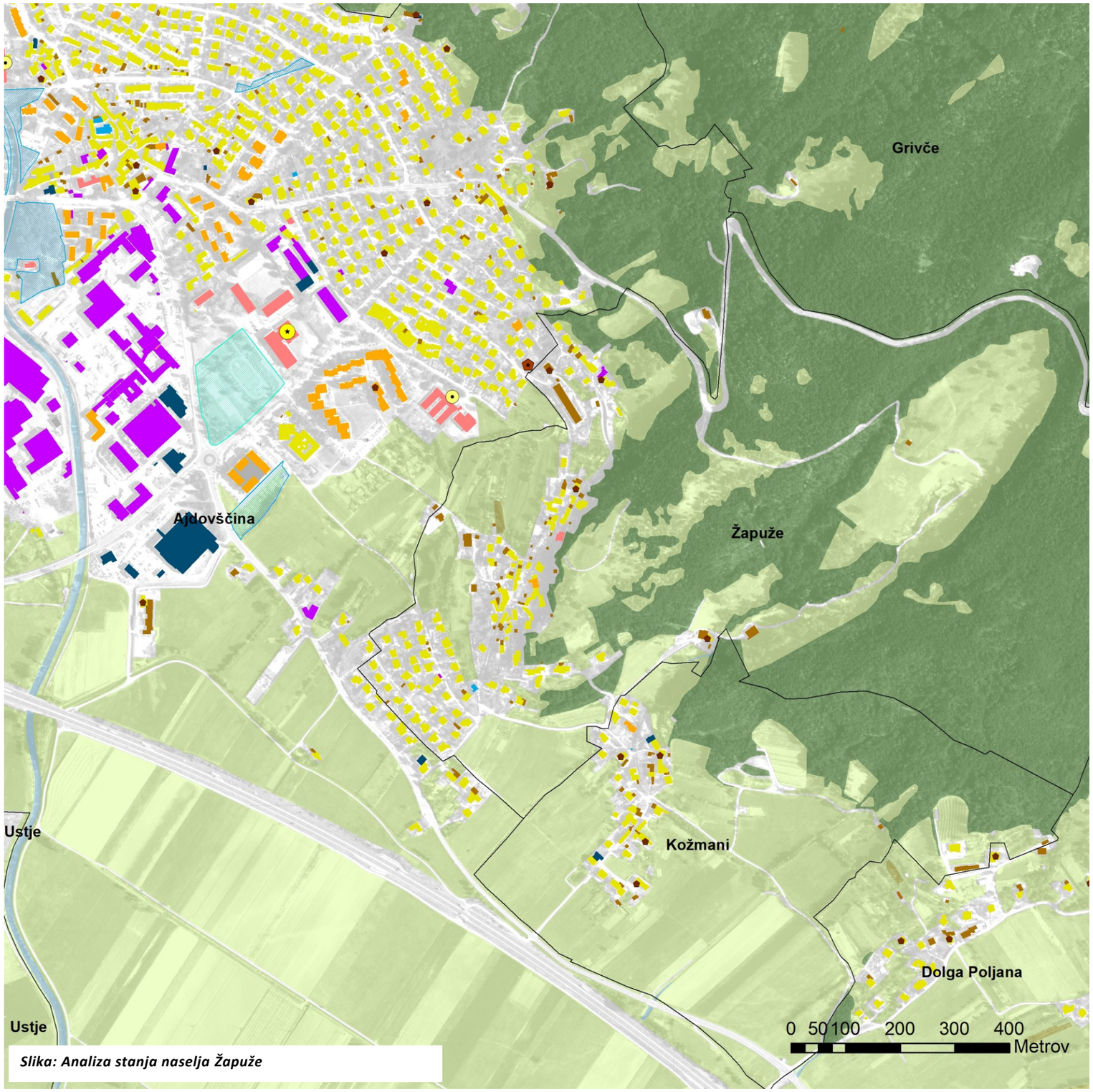
Slika: Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Žapuže

Analiza zgodovinskega razvoja poselitve

Razpotegnjeno gručasto naselje v Vipavski dolini se vleče severovzhodno od glavne ceste Vipava - Ajdovščina od novega dela pri Andlovcu skoraj do Ajdovščine. Ob stranski cesti sta zaselka Dolenja in Gorenja vas. Nad cesto je še zaselek Bizjaki. Na stiku fliša in breče tik pod znamenitim Žepovskim hribom je nekaj močnih izvirov, zajetih za vodovod. Pod vasjo so mokrotni travniki. Njive so na melioriranem Ajdovskem polju. V Dolenji vasi je podružnična cerkev sv. Martina.

Osnovni podatki o naselju	
velikost naselja	178,86
število prebivalcev	316
indeks staranja prebivalstva	284,6
naravni prirast	0
gostota poselitve	177



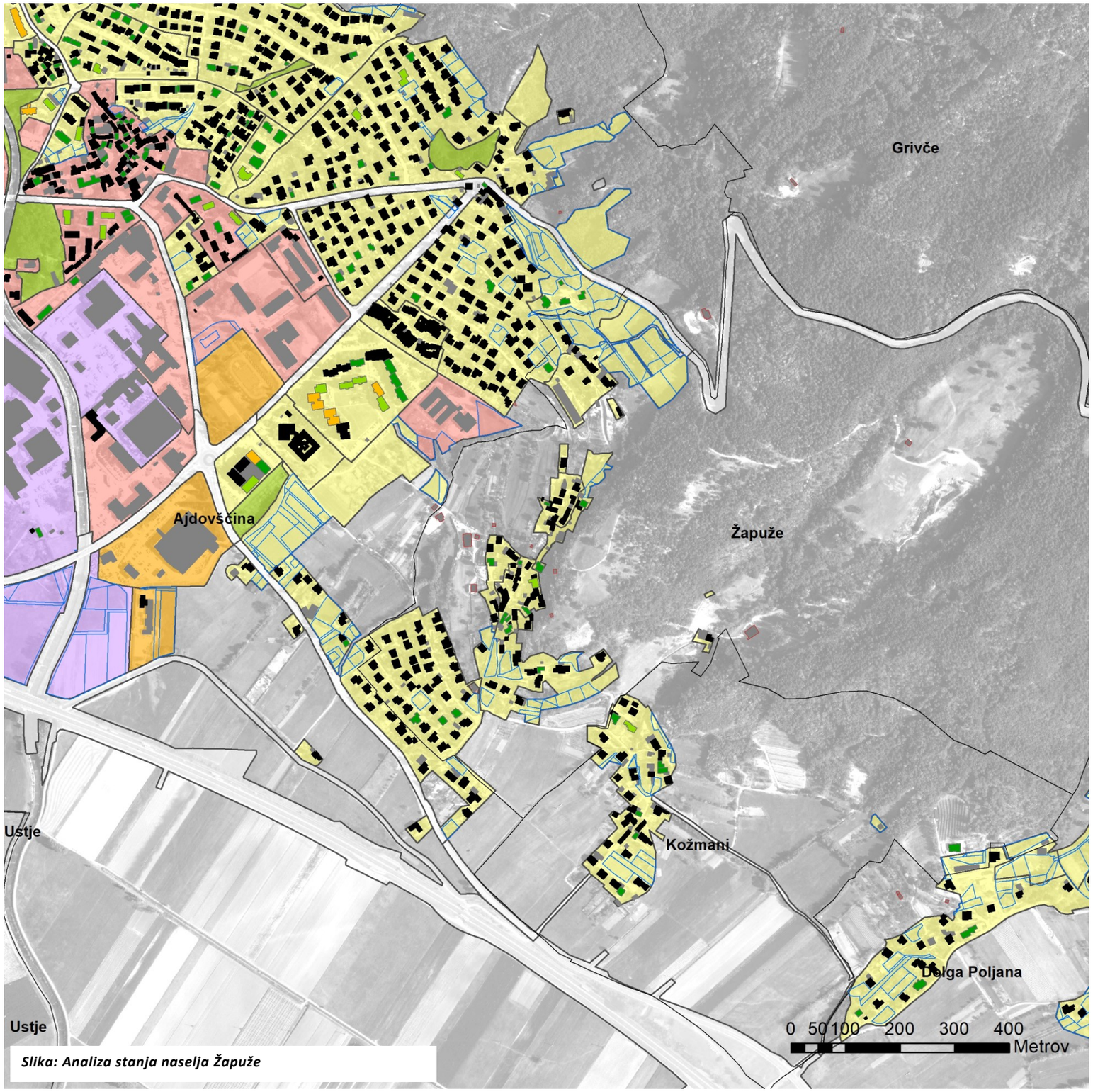
Slika: Analiza stanja naselja Žapuže

Žapuže

Analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij

Osnovni podatki o naselju	
površina kmetijskih zemljišč	36,50
površina gozdnih zemljišč	118,55
površina pozidanih zemljišč	19,52

Analiza stavb	
število stavb	183
število stavb namenjenih bivanju	128
število stavb oz. stavbnih delov namenjenih kmetijstvu	60
število stavb izven stavbnega zemljišča	10
povprečna etažnost stavbe	1,93
povprečna velikost stavbe	118,52



Slika: Analiza stanja naselja Žapuže

Žapuže

Analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv

Analiza stavbnih zemljišč					
raba	opis rabe	vsa stavbna (ha)	pozidano (ha)	nepozidano (ha)	delež nepozidanih (%)
SS	Območja stanovanj	6,37	3,94	2,43	38,15
SSa	območja stanovanjskih površin				
SSe	območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš				
SSv	območja večstanovanjske gradnje				
SK	Površine podeželskega naselja	6,47	4,89	1,58	24,42
SKj	območja historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja				
SP	Površine počitniških hiš				
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti				
CD	Druga območja centralnih dejavnosti				
CDi	območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa				
CDk	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				
CDo	območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt				
CDz	območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva				
IP	Površine za industrijo				
IG	Gospodarske cone				
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	Površine za turizem				
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZD	Druge urejene zelene površine				
ZK	Pokopališča				
PŽ	Površine železnic				
PO	Ostale prometne površine				
T	Območja komunikacijske infrastrukture				
E	Območja energetske infrastrukture				
O	Območja okoljske infrastrukture				
A	Površine razpršene poselitve				
A (CDk)	območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami				

Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč in praznih objektov	
število stavb namenjenih bivanju	128
stavbe namenjene bivanju brez prebivalca	26
površina nepozidanih stavbnih zemljišč (ha)	4,01
delež nepozidanih stavbnih zemljišč (%)	31,23

Stavbe po tipu in uporabi
- stanovanjske stavbe
- nestanovanjske stavbe
- stavbe izven območij stavbnih zemljišč

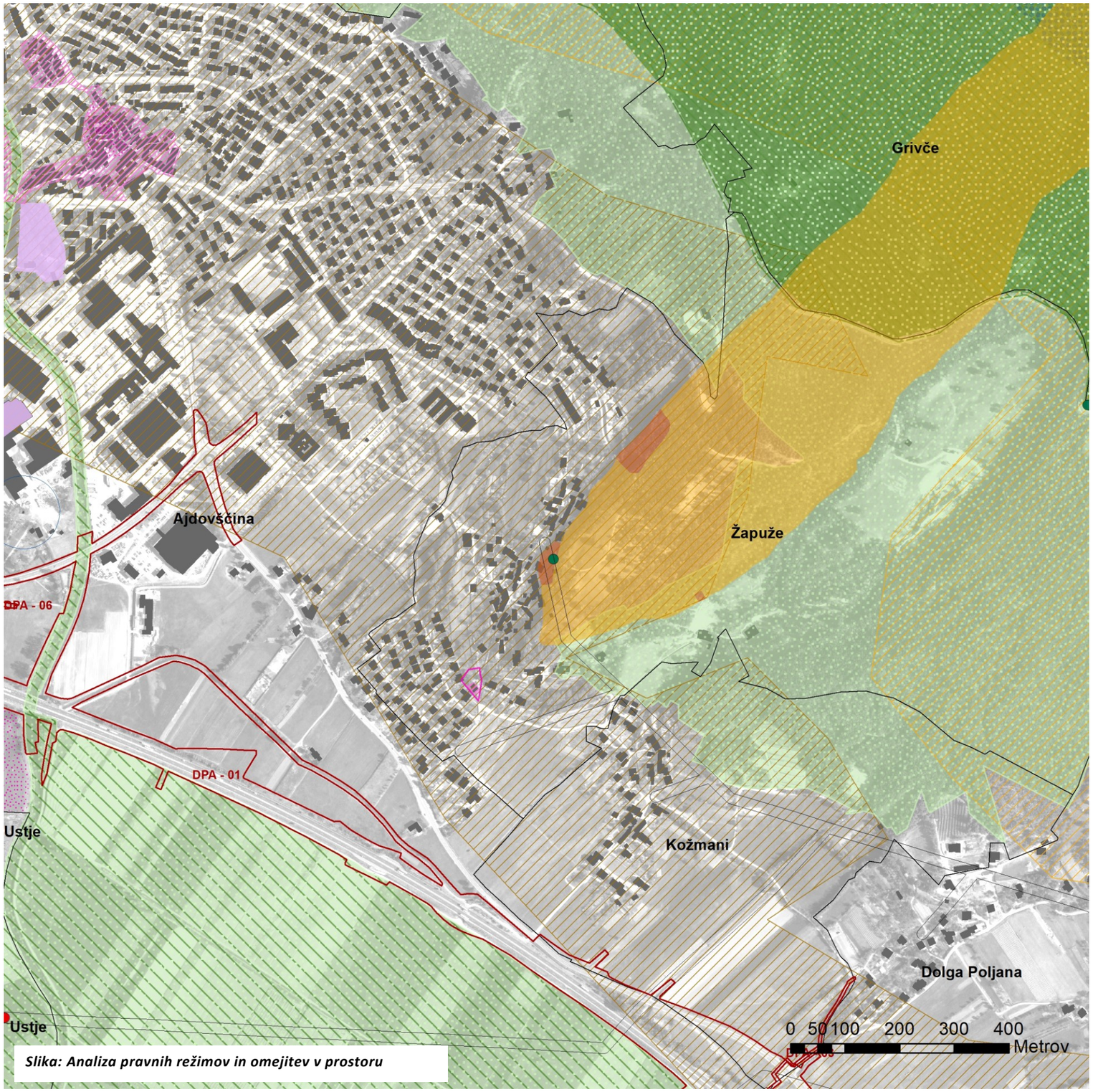
Število praznih stanovanj
- 1
- 2 - 3
- 4 - 6
- več kot 20

Veljavna namenska raba prostora - - stavbna zemljišča
- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja prometnih površin
- območja komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture
- površine razpršene poselitve
- območja vodne infrastrukture
- ostala območja
- meja stavbnega zemljišča

Nepozidana stavbna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Žapuže

Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru



Slika: Analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru

DPN
DPN v pripravi
varstveni pas elektroenergetskega omrežja
varstveni pas plinovoda

Kulturna dediščina
- arheološko najdišče
- naselbinska dediščina in stavbna dediščina
- dediščina priporočilno
- spomenik
- vplivno območje

Naravna dediščina
- naravne vrednote - jame
- naravne vrednote - točke
- vojna grobišča
- ekološko pomembna območja
- Natura 2000
- zavarovana območja narave
- območja zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti ajdovščina

Varstvo gozdov
- varovalni gozd
- gozdni rezervat

Poplave
- velika poplavna nevarnost
- srednja poplavna nevarnost
- majhna poplavna nevarnost
- preostala poplavna nevarnost

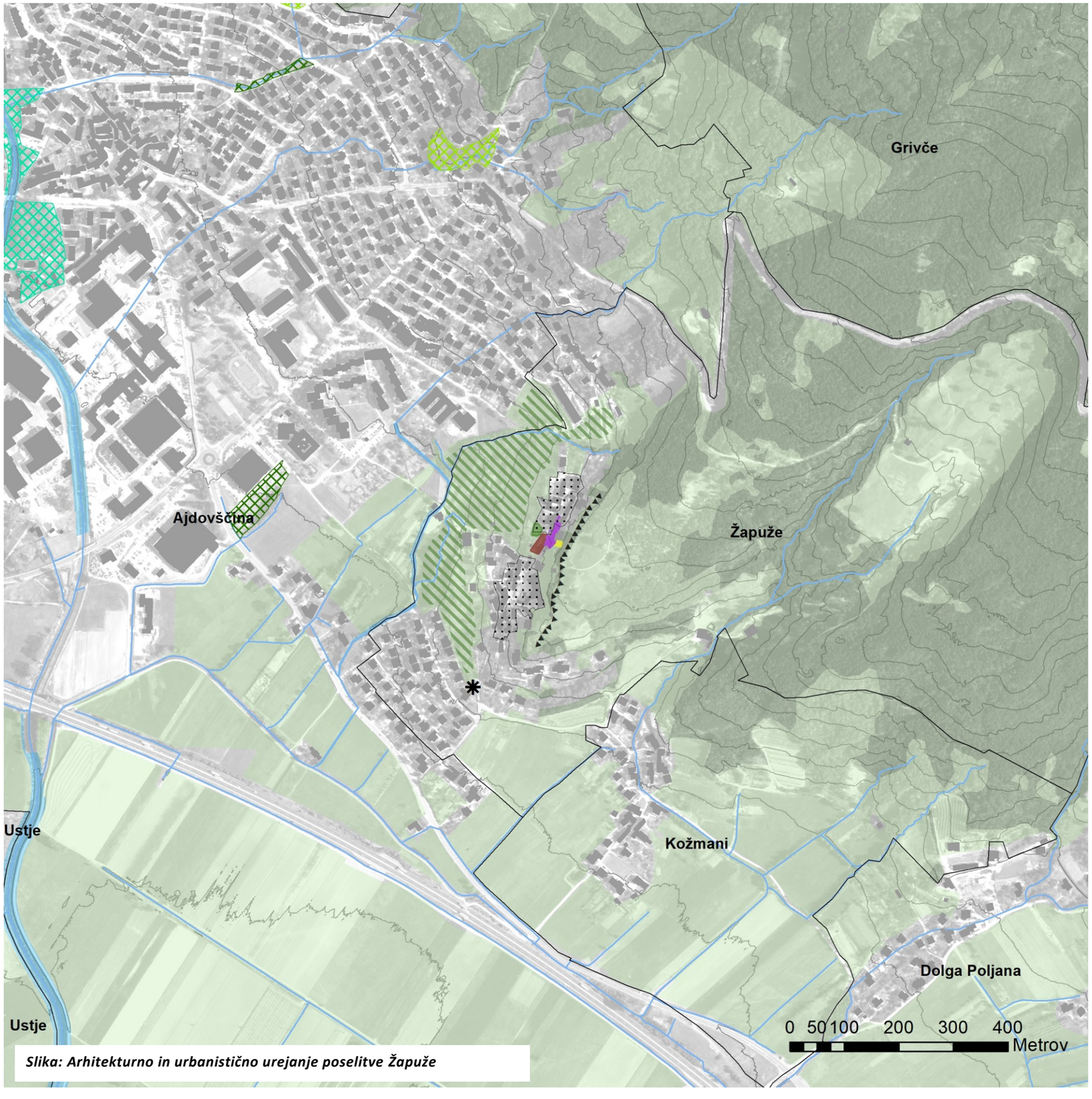
Erozija
- opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Varstvena območja vodnih virov
- I. varstveni režim
- II. varstveni režim
- III. varstveni režim
- IV. varstveni režim

Žapuže

Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve

Na območju naselja Žapuže urejene javne površine predstavljajo športno ter otroško igrišče. Zastopanost zelenih površin v naselju je ustrezna, predlaga se vzdrževanje in nadgradnja zelenih površin ter njihovo evidentiranje v namenski rabi prostora. Poleg obstoječih urejenih zelenih površin se za rekreacijo in sprostitev izrablja zaledno krajino. Na zahodni strani naselja je prepoznan izrazit reliefni rob.



Slika: Arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve Žapuže

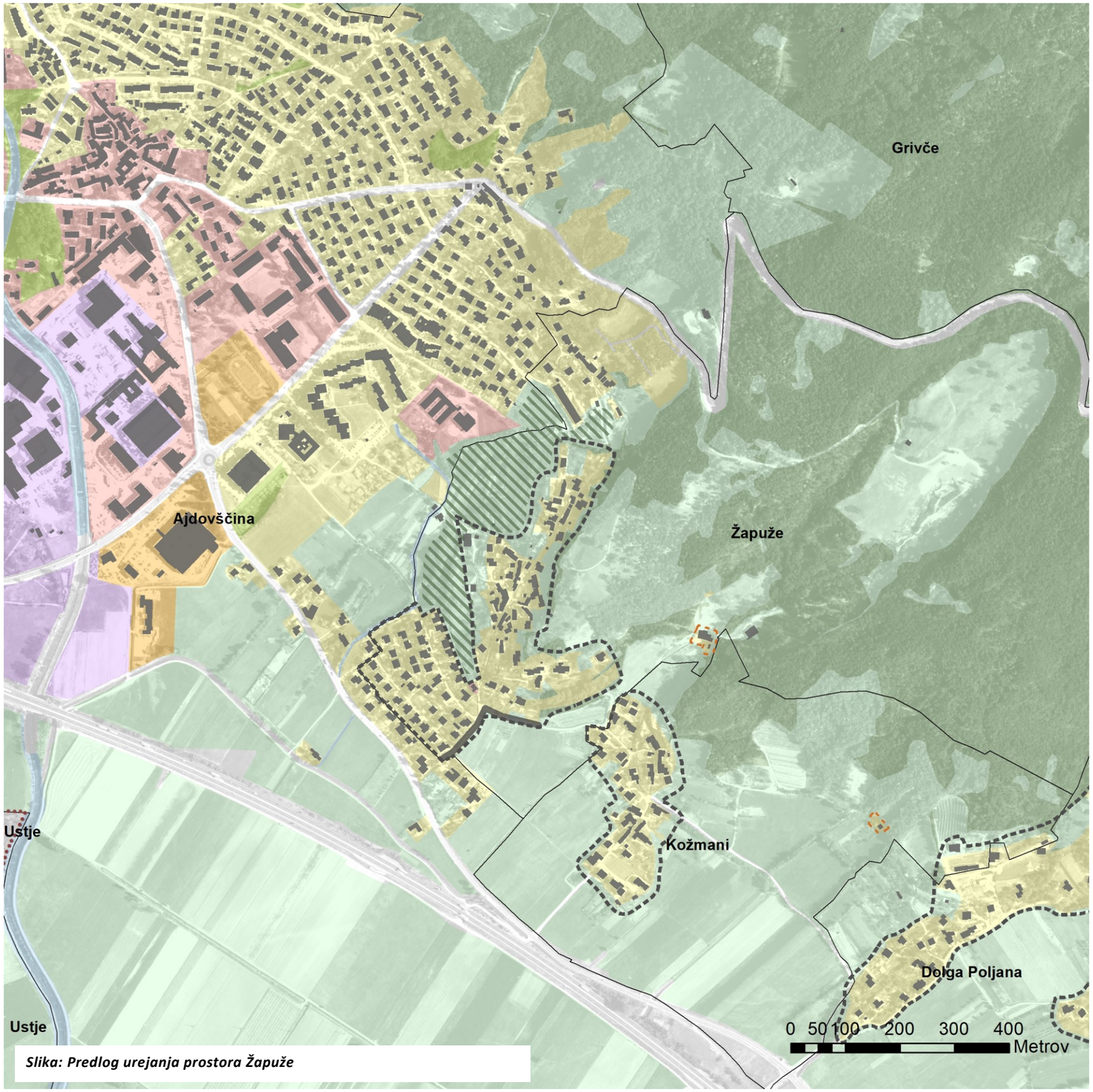
pozitivne dominante v prostoru
vedute

Poselitveni robovi
gozdni rob
grajena bariera
poselitveni rob
reliefni rob
vodni rob
izvorno vaško jedro
ohranjane kmetijskih in gozdnih površin znotraj oz. na robu naselja
vaško jedro - naselbisnka dediščina

Zelene površine (veljavna NRP)
ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP - parki
ZV - vrtičkarske površine
ZD - druge urejene zelene površine
ZK - pokopališča
stavbe

Tipologija javnih odprtih površin
Druge javne zelene površne (manjši lokalni parki)
Javna igrišča za otroke in mladosntike
Pokopališče
Zelene površine ob spomenikih
Javne površine ob stavbah s programom
Javni utrjen prostor strnjenih naselji - ulice
Parkirišče
Trg v območju vaških jeder
Vstopni trg
Športno rekreacijsko območje

Veljavna nanamenska raba prostora
vodna infrastruktura
gozdna zemljišča
kmetijska zemljišča
celinske vode



Slika: Predlog urejanja prostora Žapuže

Žapuže

Predlog urejanja prostora

OCENA RAZVOJNIH MOŽNOSTI POSELITVENIH OBMOČIJ

Z vidika demografskih trendov sta za naselje značilna upad števila prebivalstva ter visok indeks staranja. Naselje ima visok indeks staranja, kar pomeni, da je več starega prebivalstva v razmerju do mladega. V naselju prevladujeta bivanjska in kmetijska funkcija. Naselje ima dovolj nepozidanih stavbnih zemljišč (30%) ter 26 praznih stanovanj, zato ni potebno zagotavljanje novih prostorskih rezerv.

KONCEPT RAZVOJA POSELITVENIH OBMOČIJ

Usmeritve za določitev UON

V naselju se odpirajo številni kvalitetni pogledi na dolino in okoliška naselja. Izrazit je gozdni rob. Pri zasnovi je potrebno upoštevati vidno izpostavljenost naselja z lokalne ceste, zato gradnja višjih gabaritov ni dovoljena. Spodbuja se notranji razvoj z aktiviranjem obstoječih prostorskih potencialov, zato se novih stavbnih površin večjega obsega v naselju ne načrtuje. Zaradi ruralnega značaja naselja se dovoljuje gradnja manjših gostot znotraj ureditvenega območja naselja, zgornji del naselja se prostorsko gledano vključuje v ureditveno območje mesta Ajdovščine. Poleg tega se zaradi bližine Ajdovščine, celotno naselje Žapuže obravnava v sklopu urbanistične zasnove Ajdovščina.

Usmeritev za določitev DrUO

Naselje nima drugega ureditvenega območja.

Usmeritve za določitev PP

Območja posamične poselitve se ohranjajo v obstoječem obsegu, preprečuje se širjenje.

8 VIRI

- Fister, P., 1993. Arhitekturna krajine in regije Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor RS, Zavod RS za prostorsko planiranje
- Fister, P., 1993. Glosar arhitekturne tipologije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor RS, Zavod RS za prostorsko planiranje
- Marušič, I., Jančič, M., 1998. Regionalna razdelitev krajinskih tipov v Sloveniji. Krajine predalpske regije, 5. zvezek. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor RS, Urad RS za prostorsko planiranje
- Statistični urad RS, Slovenske statistične regije in občine v številkah. URL: https://www.stat.si/obcine
- Podatkovni portal Statističnega urada RS. URL: http://pxweb.stat.si/
- Atlas okolja. URL: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Podatki o javnih institucijah. URL: https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/javni-sektor.html
- Občina Ajdovščina; URL: https://www.ajdovscina.si/
- Vir podatka varovalnega gozda: Zavod za gozdove Slovenije