

# **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA VEČSTANOVANJSKO SOSESKO LIPA V AJDOVŠČINI**

## **PREDLOG OPPN**

Naročnik: **OBČINA AJDOVŠČINA**  
Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina

Pripravljaliec: **OBČINA AJDOVŠČINA**  
Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina

Izdelovalec: **OS ARHITEKTURA**  
**Katarina Šauperl s.p.**  
Framska ulica 3  
2000 Maribor

Pooblaščenarhitektka: **Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh**  
**ZAPS PA 1602**

Številka projekta: **16/2019**

Datum izdelave: **januar 2021**

ID v prost. inf. sistemu: **1499**

## **PODATKI O IZDELOVALCU**

Projektantsko podjetje:  
**OS ARHITEKTURA**  
**Katarina Šauperl s.p.**  
**Framska ulica 3**  
**2000 Maribor**

Odgovorna oseba projektantskega podjetja:  
**Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh.**

Številka projekta:  
**16/2019**

Datum izdelave:  
**januar 2021**

Faza:  
**PREDLOG OPPN**

Pri izdelavi naloge so sodelovali:  
**Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA 1602**  
**Andrej Čopič, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA 1251**

## VSEBINA ELABORATA

### I. SPLOŠNI DEL

Izjava odgovorne pooblaščenice arhitektke

### II. TEKSTUALNI DEL

Osnutek OPPN

### III. GRAFIČNI DEL

risba 1	Prikaz območja obdelave	m 1:500
risba 2	Parcelacija	m 1:500
risba 3	Funkcionalno oblikovalski pogoji	m 1:500
risba 4	Situacija prometnega omrežja	m 1:500
risba 5	Komunalna in energetska infrastruktura	m 1:500
risba 6	Ureditvena situacija s prerezom	m 1:500

### IV. PRILOGE

#### 1. SKLEP

Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini

#### 2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

#### 3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

##### 3.1 OPIS OBMOČJA IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO OPPN

3.1.1 Širše območje

3.1.2 Ožje območje

##### 3.2 PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

3.2.1 Prometna infrastruktura

3.2.2 Energetska infrastruktura

3.2.3 Telekomunikacijska infrastruktura

3.2.4 Elektronske komunikacije

3.2.5 Odpadki

##### 3.3 PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ

3.3.1 Varstvo kulturne dediščine

3.3.2 Naravno varstvo in varstvo gozdov

3.3.3 Poplavno ogrožena območja

3.3.4 Erozijsko ogrožena območja in območja vodnih virov

3.3.4 Zaščita pred hrupom

##### 3.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

##### 3.5 PRIKAZ LASTNIŠTVA

##### 3.6 PRIKAZ PROBLEMOV V PROSTORU

#### 4. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

#### 5. NOSILCI UREJANJA PROSTORA

##### 5.1 SEZNAM SMERNIC, MNENJ IN ODLOČB

##### 5.2 SMERNICE IN MNENJA

##### 5.3 ANALIZA SMERNIC

#### 6. POVZETEK ZA JAVNOST

#### 7. STROKOVNE PODLAGE: GEODETSKI NAČRT

## I. SPLOŠNI DEL

Izjava odgovorne pooblaščene arhitektke

Odgovorna pooblaščena arhitektka

**Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA 1602**

### IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

Številka projekta: 16/2019

**Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS PA 1602**

Maribor, januar 2021

## II. TEKSTUALNI DEL

### PREDLOG OPPN

Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ..... redni seji dne ..... sprejel

### ODLOK

#### o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko sos(es)ko Lipa v Ajdovščini

### I. UVODNE DOLOČBE

#### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sos(es)ko Lipa v Ajdovščini, ki ga je izdelalo podjetje OS ARHITEKTURA Katarina Šauperl s. p., Framska ulica 3, 2000 Maribor (datum november 2020, št. proj. 16/2019), s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

#### 2. člen (sestavni del OPPN)

(1) OPPN vsebuje:

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL

risba 1	Prikaz območja obdelave	m 1:500
risba 2	Parcelacija	m 1:500
risba 3	Funkcionalno oblikovalski pogoji	m 1:500
risba 4	Situacija prometnega omrežja	m 1:500
risba 5	Komunalna in energetska infrastruktura	m 1:500
risba 6	Ureditvena situacija s prerezom	m 1:500

C. PRILOGE

1. Sklep

2. Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov občine

4. Seznam strokovnih podlag na katerih temeljijo rešitve

5. Nosilci urejanja prostora

6. Povzetek za javnost

7. Strokovne podlage: Geodetski načrt, ki ga je izdelalo podjetje Gromap d.o.o., Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica

(2) Postopek celovite presoje vplivov na okolje je izveden, na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-374/20219/8 z dne 1. 4. 2020.

### II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

#### 3. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN je območje veliko 27.276 m<sup>2</sup>, ki obsega zemljiške parcele v katastrski občini 2392 Ajdovščina:

številka zemljiške parcele	del	površina v m <sup>2</sup>
295	celota	649
296	celota	1205
279/7	celota	141
297/64	celota	1519
297/65	celota	519
297/79	celota	105
297/80	celota	21
297/81	celota	53
297/82	celota	56
297/83	celota	733
297/84	celota	76
297/88	celota	238
297/91	celota	1972
297/92	celota	2206
297/93	celota	3597
297/94	celota	138
299	celota	491
301/6	celota	23
302/2	celota	803
308	celota	297
309/1	celota	447
312/1	celota	877
312/4	celota	113
320	celota	458
1721/2	del	2768
315/2	del	25
318	del	11
305	celota	453
306	celota	279
303	celota	462
304	celota	336
297/35	celota	546
297/32	celota	249
297/33	celota	241
297/34	celota	259
302/1	celota	1056
297/37	celota	436
297/67	celota	232
1721/4	celota	13
301/1	celota	107
301/5	celota	63

301/4	celota	2
297/66	celota	459
297/38	celota	227
297/85	celota	254
297/86	celota	181
297/45	celota	117
291/3	celota	244
291/2	celota	542
293	celota	130
292	celota	388
294	celota	277
291/4	celota	22

- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

#### 4. člen (namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.  
 (2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, dopolnilne mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presoje vplivov na okolje, površine za promet ter zelene igralne površine.

### III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

#### 5. člen (opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je v severovzhodnem delu območja predvidena gradnja večstanovanjskih stavb – pozidava A, na severozahodnem delu se ohrani enostanovanjska gradnja – pozidava B, na zahodnem delu je dolgoročno predvidena vrstna stanovanjska pozidava – pozidava C in na južnem delu območja se ohranja obstoječa pozidava z mešano namembnostjo – pozidava D, ki se jo v primeru odstranitve nadomesti s stanovanjsko pozidavo z dopolnilnimi mirnimi dejavnostmi. Predvidena je rekonstrukcija in razširitev obstoječih prometnih površin ter ureditev novih prometnih površin za premikajoči in mirujoči promet. V sklopu ureditve se predvidi tudi zelene površine z otroškim igriščem.

#### 6. člen (vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene stanovanju in dopolnilnim dejavnostim.  
 (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
- gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
  - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
  - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
  - rekonstrukcija objektov in naprav,
  - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,

- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
  - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
  - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste dopustnih objektov pozidava A:  
11220 Tri in večstanovanjske stavbe z dopolnilnimi dejavnostmi
- (4) Vrste dopustni objektov pozidava B:  
11100 Enostanovanjske stavbe
- (5) Vrste dopustni objektov pozidava C:  
11100 Enostanovanjske stavbe
- (6) Vrste dopustni objektov pozidava D:  
11220 Tri in večstanovanjske stavbe z dopolnilnimi dejavnostmi  
1220 Poslovne in upravne stavbe  
1230 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti

#### IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

##### 7.člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj – pozidava A)

- (1) Pri postavitvi stanovanjskih stavb v prostor je potrebno upoštevati gradbeno linijo in gradbeno mejo.
- (2) Največji faktor zazidanosti je 0,4.
- (3) Višinski gabarit stanovanjskih objektov je maksimalno 2K+P+3 ob standardni bruto višini stanovanjske etaže, ki ne presega 3,50 m na višino posamezne etaže. Tretja etaža večstanovanjske stavbe mora biti od gradbene linije ali gradbene meje v notranjost parcele umaknjena najmanj 2,50 m.
- (4) Kleti so v celoti vkopane in so lahko izvedene po celotni površini območja. Streha kleti je večinoma zazelenjena. Uvozne rampe v kletno etažo morajo biti prekrite ter zakrite pred pogledi s hortikulturno ureditvijo.
- (5) Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 20 do 25 stopinj.
- (6) Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo).
- (7) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

##### 8.člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj – pozidava B)

- (1) Lega obstoječih stanovanjskih objektov je podrobneje opredeljena na grafični prilogi – funkcionalno oblikovalski pogoji.
- (2) Obstoječe stavbe se lahko rekonstruira in dograjuje do faktorja zazidanosti parcele 0,4.
- (3) Odmiki novo zgrajenih objektov od parcelne meje morajo biti večji od 4m. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča so lahko odmiki tudi manjši.
- (4) Višinski gabarit stanovanjskih objektov je maksimalno K+P+1 ob standardni višini stanovanjske etaže, ki ne presega 3,30 m na višino posamezne etaže, z možnostjo izvedbe vkopane kleti.
- (5) Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 20 do 25 stopinj.
- (6) Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo).



(7) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

#### 9.člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj – pozidava C)

- (1) Pri postavitvi stanovanjskih stavb v prostor je potrebno upoštevati gradbeno linijo. Gradbena linija, ki se je morajo držati stanovanjske stavbe oziroma del stavbe, ki je namenjen bivanju, v pritlični ali nadstropni etaži so opredeljeni na grafični prilogi – funkcionalno oblikovalski pogoji. Nadstrešek za avtomobile, ki je lahko tudi del oziroma v sklopu stanovanjske stavbe in je v tem primeru del manj zahtevnega objekta, je lahko na zahodni strani lociran izven gradbene linije. Maksimalna velikost nadstreška je 6,20 x 5,20 m.
- (2) Največji faktor zazidanosti je 0,7.
- (3) Višinski gabarit stanovanjskih objektov je maksimalno K+P+1 ob standardni višini bruto stanovanjske etaže, ki ne presega 3,20 m na višino posamezne etaže. Kleti so vkopane.
- (4) Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 18 do 25 stopinj.
- (5) Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo).
- (6) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

#### 10.člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj – pozidava D)

- (1) Pri postavitvi novih stavb v prostor je potrebno upoštevati gradbeno linijo.
- (2) Največji faktor zazidanosti je 0,5.
- (3) Višinski gabarit novih objektov ne smejo presegati višine stavbe Okrajnega sodišča Ajdovščina oz. objekta na parceli št. 302/1 k. o. 2392 Ajdovščina.
- (4) Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 18 do 25 stopinj.
- (5) Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo).
- (6) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave novih objektov veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.
- (7) Obstoječe legalno zgrajene stavbe je dovoljeno rekonstruirati in dozidati.

#### 11. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

- (1) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:
  - 12420 Garažne stavbe,
  - 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe – le drvarnica in le na območju pozidave B, C in D do velikosti 50 m<sup>2</sup>,
  - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje - nadstrešnice, le na območju B, C in D,
  - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – le otroška in druga javna igrišča,
  - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
  - 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin,
  - 33130 Nepokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine.

(2) Pri vseh dopustnih objektih, ker ni navedeno drugače, se upoštevajo splošna merila iz Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 37/18)

#### 12. člen (urejanje zunanjih površin)

- (1) Zunanje utrjene površine se uredijo tlakovano ali asfaltirano, vključno z urejenimi parkirnimi mesti, nadstrešnicami, odzemnim mestom za smeti – zbiralnicami ločenih frakcij komunalnih odpadkov, teraso ipd.
- (2) Zelene površine funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo zgoraj omenjene površine in prostore. Sestavljajo jih drevesa, grmovnice in tratne površine ter otroška igrišča.
- (3) Vozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod voznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

#### 13. člen (parcelacija)

Parcelacija je podrobneje opredeljena na risbi 2 grafičnega dela OPPN.

### V. UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

#### 14. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)

- (1) Pri projektiranju cest je potrebno upoštevati zakonodajo s področja upravljanja občinskih cest.
- (2) Ceste znotraj območja OPPN morajo predvideti manipulativne površine in optimalno navezavo na glavne prometne povezave.
- (3) Vsi objekti morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bo zagotovljena prometna varnost na območju OPPN.
- (4) Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno infrastrukturo, morajo biti grajeni oziroma postavljeni skladno z določili 97., 98, in 99, člena Zakona o cestah (Ur. l. RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18), 21. člena Odloka o občinskih cestah v Občini Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 106/12, 9/16 in 27/17) ter Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98, Ur. l. RS, št. 96/04, 92/05, 108/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12).
- (5) Pri umestitvi cestnega priključka na severnem delu območja OPPN na ulico Quiliano je potrebno zagotoviti ustrezno preglednost tudi z možnostjo posega na parcele, ki niso zajete v ureditvenem območju OPPN-ja. Poseg ne sme poslabšati pretočnosti lokalne ceste LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.
- (6) Krajevna cesta LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče« se na območju OPPN, kjer je predvidena pozidava A, rekonstruira tako, da se umesti površine za kolesarje in pešce na zahodni strani cestišča. Poseg ne sme poslabšati pretočnosti lokalne ceste LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.
- (7) Vsi uvozi v podzemne garaže morajo biti pokriti.

15. člen  
(javna razsvetljava)

- (1) Na cestah naj se predvidi javna razsvetljava (v nadaljevanju JR) z zemeljskimi vodi.
- (2) Elementi JR naj se predvidijo s tipskimi oporišči, kovinska oporišča morajo biti montažna.
- (3) Oprema JR mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki jo določi Občina Ajdovščina.
- (4) Omogočen mora biti neoviran dostop do objektov JR.
- (5) Nova JR naj se naveže na omrežje obstoječe JR.
- (6) Elementi in objekti JR se morajo predvideti in izvesti z upoštevanjem Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).

16. člen  
(parkiranje)

- (1) Za potrebe večstanovanjskih stavb – pozidava A, D je parkiranje osebnih vozil glede na velikost stanovanjske enote:
  - za stanovanja do 60 m<sup>2</sup> se zagotovi 1,5 parkirnega mesta
  - za stanovanje od 60 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> se zagotovi 2 parkirni mesti
  - za stanovanje nad 100 m<sup>2</sup> se zagotovi 3 parkirna mestaParkirna mesta se prioritetno predvidi v kletni etaži stanovanjskih stavb.
- (2) Za potrebe individualne stanovanjske gradnje – pozidava B je parkiranje osebnih vozil (dve parkirni mesti na stanovanjsko enoto) zagotovljeno na lastni parceli.
- (3) Za potrebe enostanovanjskih stavb v nizu – pozidava C je parkiranje osebnih vozil (dve parkirni mesti na stanovanjsko enoto) zagotovljeno na lastni parceli.
- (4) Za potrebe ohranjene obstoječa pozidave z mešano namembnostjo – pozidava D se predvidi število parkirnih mest glede na namensko rabo posameznega objekta.

17. člen  
(dostava in intervencija)

Do vseh stavb se zagotovi minimalno 3,0 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine.

## VI. UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

18. člen  
(splošno)

- (1) Pri križanjih in približevanju različnih gospodarskih javnih infrastruktur potrebno upoštevati ustrezne odmike in zaščitne infrastrukture.
- (2) Na zasebnih zemljiščih, kjer poteka gospodarska javna infrastruktura, je potrebno urediti služnost za potrebe izgradnje, dostopa in vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture.

19. člen  
(vodooskrba)

- (3) Za javni vodovod profila DN 80 in več je potrebno predvideti cevi iz nodularne litine. Za manjše premere se predvidi pocinkane cevi izolirane s trdo PVC izolacijo ali PE-HD cevi 12 bar v zaščitnih ceveh.
- (4) Pri izdelavi projektne dokumentacije je obvezno sodelovanje s Komunalno stanovanjsko družbo d.o.o. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav. Projektant mora zagotoviti ustrezne odmike objektov od javnega vodovoda po pravilih stroke ter pri utesnjenih situacijah uporabiti pri križanjih zaščitne cevi za vodovod.
- (5) Investitor mora pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov. Po dokončanju del je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave ter ostale infrastrukture v bližini vodovoda geodetsko posneti ter posnetek v digitalni obliki dostaviti na Komunalno stanovanjsko družbo d.o.o., ki vodi kataster komunalnih naprav.
- (6) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za posamične posege v prostor si je pred izvedbo projektne dokumentacije potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenja na projektne rešitve.
- (7) Pred pričetkom gradbenih del v neposredni bližini javnega vodovoda je potrebno Komunalno stanovanjsko družbo d.o.o. zaprositi za zakoličenje obstoječega vodovoda.

#### 20. člen

(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistemi se lahko priključi na obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka pa Gregorčičevi ulici. Predhodno je potrebno opredeliti količine odpadne vode (fekalne in meteorne) v novem naselju in preveriti, če obstoječa kanalizacija lahko odvaja predvidene nove količine odpadne vode.
- (2) Priključitev na obstoječi kolektor javne kanalizacije (fekalne in meteorne) mora biti izvedena vodotesno preko priključnega jaška.
- (3) Javna kanalizacija in kanalizacijski priključek mora biti grajena iz ustreznih materialov, ki zagotavljajo vodotesnost.
- (4) Kjer trasa javne kanalizacije poteka po zasebnih zemljiških parcelah, naj se zagotovi nemoten dostop za potrebe vzdrževanja javne kanalizacije.
- (5) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji.
- (6) Po končani gradnji mora investitor dostaviti na Komunalno stanovanjsko družbo Ajdovščina d.o.o. PID projektno dokumentacijo, geodetki posnetek novo zgrajenih vodovodov ter objektov kanalizacije v digitalni obliki, video posnetek ter dokazilo o pretočnosti in vodotesnosti kanalizacije ter dokazilo o zanesljivosti objektov javne kanalizacije.

#### 21. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Prestavitev, način in lokacija nove transformatorske postaje mora biti usklajena s pogoji Elektra Primorska d. d. in splošnimi smernicami Sodo d. o. o..
- (2) Do transformatorske postaje, stojnih mest daljnovoda ter do jaškov kableske kanalizacije je potrebno zagotoviti dostop z osebnim in tovornim vozlov iz javnih površin.
- (3) Razdelilne omarice in priključno merilne omarice se morajo namestiti na stalno dostopno mesto.

- (4) Priklučevanje objektov na distribucijsko elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu s soglasjem za priključitev, ki ga je potrebno predhodno pridobiti od pristojnega upravljalca distribucijskega omrežja in s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje energije (SONDO) (Ur. l. RS, št. 41/11).
- (5) Koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo naj se prioritetno predvidijo na javnih površinah.
- (6) Pred pričetkom gradnje se je potrebno seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov, ki jo nameravana gradnja zajema. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo.
- (7) Investitor se obvezuje plačati stroške:
  - stroške za upravno in projektno dokumentacijo,
  - stroške za morebitne prestavitve in zaščite elektroenergetskih vodov in objektov,
  - stroške za morebitne prestavitve in zaščite elektroenergetskih vodov in objektov,
  - stroške zakoličbe obstoječih naprav,
  - odškodnine za trase prestavitev ter škodo nastalo zaradi neupoštevanja nadzora in smernic.
- (8) Nadzor nad izvajanjem del in zakoličbo bo izvajal upravljalca na podlagi predhodnega obvestila o pričetih delih. Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo v lasti Elektra Primorska d. d., ne more biti predmet javnega razpisa. Dela mora investitor naročiti pri Elektro Primorska d. d..
- (9) Infrastrukturne elemente oz. tehnološke naprave z inštalacijami za izrabo sončne energije (sončni kolektorji, proizvodne naprave na sončno energijo) je dopustno nameščati na vse objekte.
- (10) Lokacija transformatorske postaje se določi skupaj z Elektro Primorska d. d. in ni nujno na mestu kjer je prikazana v grafičnih prilogah.

#### 22.člen (elektronske komunikacije)

Na celotnem območju je dopustno graditi skladno s Tehnično smernico TSG-V-006:2018 gradbene inženirske objekte 22242 – Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja in pri tem vzpostaviti dostopovne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

#### 23.člen (plinovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN poteka obstoječe plinovodno omrežje na Župančičevi in Gregorčičevi ulici ter na Ulici Quiliano. Novo plinovodno omrežje naj se priključi na obstoječe plinovodno omrežje pod pogoji upravljalca plinovodnega omrežja.
- (2) Trasa novega plinovodnega omrežja naj poteka po trasi predvidenih cest in intervencijske poti v pločniku ali ob robu cestnega telesa.
- (3) Gradnjo novega plinovodnega omrežja lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema.
- (4) Priključitev novo načrtovanih in obstoječih stavb na plinovodno omrežje bo možna po pridobitvi soglasja za priključitev po Energetskem zakonu EZ-1.

- (5) Varovani pas plinovodnega omrežja je 5 m na vsako stran plinovoda. V 2,50 m pasu na obe strani plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globine 0,50 m.
- (6) Pri načrtovanju plinovodnega omrežja je potrebno upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1).

24. člen  
(zbiranje odpadkov)

- (1) Na območju OPPN je potrebno postaviti ustrezno število zbiralnic ločenih frakcij odpadkov, v katerih se bodo v štirikolesnih zabojnikih zbirali naslednji odpadki: ostanek komunalnih odpadkov, papir in kartonska embalaža, plastična embalaža skupaj s kovinsko in sestavljeno embalažo, biorazgradljivi kuhinjski odpadki. Zabojniki morajo biti v zbiralnici dodatno zavarovani pred vplivi močne burje z varovalnimi ograjami.
- (2) Zbiralnica je lahko tipska (betonski zidovi višine 0,90 m, širine 0,15 m in mrežnata ograja do višine zbiralnice 1,60 m) ali iz drugačnih materialov po predlogu projektanta na tip naselja, v pravokotni obliki, dolžine 9,30 m in širine 4,00 m, z vhodom 1,45 m na krajši stranici. Glede na število uporabnikov je potrebno na območju umestiti štiri zbiralnice.
- (3) Zbiralnica mora biti na mestu dostopnem vozilu za odvoz odpadkov na oddaljenosti največ 3,00 m od ustavljanja vozila. Med prevzemnim mestom in mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir. Površina prevzemnega mesta mora biti ravna in utrjena.
- (4) Dostop do prevzemnega mesta mora biti vsaj 3,00 m svetle širine in 3,80 m svetle višine.
- (5) Vozilo za odvoz odpadkov mora imeti zagotovljeno obračališče.

## VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJE NARAVE

25. člen  
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN se nahajajo enote nepremične kulturne dediščine:
  - 9462 - Ajdovščina – Vilska četrt Putrhe,
  - 3 - Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra.

V neposredni bližini se nahaja enota nepremične kulturne dediščine:

- 1562 – Ajdovščina – Mestno jedro.

- (2) V času pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave in sicer v obliki strojnih testnih jarkov.
- (3) Arheološke raziskave bo predpisal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Nova Gorica in jih bo potrebno izvesti tudi ob rušenju objektov in odstranjevanju temeljev.

26. člen  
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

## VIII. VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN, OBRAMBA, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

### 27. člen (varstvo okolja)

Okoljsko poročilo za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sosesko Lipa, ki ga je izdelalo podjetje MATRIKA ZVO d.o.o. pod št. OP-14.20 v maju 2020, predpisuje sledeče omilitvene ukrepe:

- Odlagališča gradbenih materialov, parkirišča delovnih strojev, tovornih vozil in pretakališča goriv morajo biti urejena tako, da iztekanje odpadnih voda in nevarnih snovi v tla ne bo mogoče. Predvideni morajo biti tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja tudi iz mirujočih vozil.
- Oskrba delovnih strojev z gorivom in mazivi se lahko izvaja na prostoru, ki mora biti urejen tako, da onesnaženje tal in podzemne vode ni možno (ustrezno tesnjenje). Predvideni morajo biti tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja tudi iz mirujočih vozil.
- Začasna skladišča nevarnih snovi so na gradbišču prepovedana.
- Na delovišču se sme uporabljati le brezhibna delovna mehanizacija, ki mora biti, kjer je to mogoče, opremljena z lovilci olj in nevtralizacijskim sredstvom. V primeru okvare je potrebno mehanizacijo nemudoma odstraniti iz območja gradbišča.
- Redno se mora preverjati puščanja motornih olj, maziv ipd. na delovnih strojih in napravah.
- Dovoljena je la uporaba kemijskih stranišč, razen v primeru, ko je odvodnjavanje urejeno v javno kanalizacijo.
- V času sušnega in vetrovnega vremena naj se območja odprtih delov vlaži. Gradbenih del kot so ruševine in nalaganje sipkega tovora naj se ne izvaja v vetrovnem vremenu (burja).
- Na severi strani območja pozidave A, ob stiku OPPN s skladiščno halo, se ne umešča otroških igrišč, temveč se prednostno umešča zelene površine. Pas omenjene zelene površine naj se ozeleni z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.
- Čas obratovanja gradbišča: le v dnevnem času od 7:00-18:00.
- Delež najbolj hrupnih del (rušenje, odvozi, izkopi, utrjevanje za temelje, ipd.) ne sme presegati 5% delovnih dni v kontekstu celotnega časa gradnje objektov na območju OPPN.
- Stanovalci bližjih stanovanjskih objektov na Gregorčičevi in Župančičevi ulici ter na Ulici Quiliano, naj bodo pravočasno in natančno obveščeni o poteku izvajanja najbolj hrupnih del. Izvajalec del naj zbira pritožbe in ukrepe.
- Investitor, ki naroči graditev objekta, mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del na gradbišču hranijo ali začasno skladiščijo odpadke, ki nastanejo pri gradbenih delih, ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacije seznama odpadkov.
- Investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja in da je zbiralcu gradbenih odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem ali prevozniku gradbenih odpadkov za njihovo odpremo. Če hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike.
- Nevarne odpadke je potrebno zbirati ločeno (prepovedano je mešanje nevarnih odpadkov z ostalimi odpadki). Določeno mora biti ustrezno opremljeno mesto na

območju gradbišča (izven gradbene jame) za začasno skladiščenje nevarnih odpadkov, skladiščne posode za nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odpornih na skladiščene snovi), zaprte in ustrezno označene (oznaka odpadka, oznaka nevarnosti), s čimer bo preprečeno iztekanje ali izpiranje nevarnih snovi v tla in podtalnico.

- Zagotovljen mora biti reden odvoz z območja gradbišča, pri čemer mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov in nevarne odpadke oddajo pooblašteni organizaciji za zbiranje nevarnih odpadkov, kar mora biti tudi ustrezno evidentirano. Prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen).
- Skladiščenje nevarnih kemikalij, ki se uporabljajo pri gradnji in ki so kot nevarne opredeljene skladno z določili Zakona o kemikalijah, mora ustrezati veljavnim normativom, da se preprečijo škodljivi vplivi na podtalnico in okolje.
- Spoštovanje splošnih zakonskih ukrepov za varstvo arheoloških ostalin, ki predpisujejo ustrezno ravnanje in ukrepanje v primeru naključne najdbe, vključno z izvedbo predhodnih arheoloških raziskav (PAR).

#### 28. člen (varstvo tal)

Pri gradnji objektov se zgornji, rodovitni sloj tal odstrani in deponira ločeno od nerodovitnih tal ter uporabi za zunanje ureditve ali izboljšanje kmetijskih zemljišč.

#### 29. člen (varstvo vodnih virov in podtalja)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja.
- (2) Fekalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo v javno kanalizacijsko omrežje.

#### 30. člen (varstvo pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost nastanka požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.
- (3) Na ureditvenem območju OPPN poteka javno vodovodno omrežje. Na območju predvidenega posega se uredi zunanje hidrantno omrežje. Voda, potrebna za gašenje, se zagotavlja iz hidrantnega omrežja in s prevozom vode z gasilskimi vozili.
- (4) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.
- (5) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati zahteve glede zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter predvidet potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.



## 31. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Objekte se graditi v skladu s VII. stopnjo potresne intenzitete EMS in projektnim pospeškom tal 0,175 g.
- (2) Varstvo pred naravnimi nesrečami kot so toča, žled, snegolom, orkanski veter, nalivi ipd. se zagotavlja z ustreznim lociranjem posegov v prostor, z zmožljivim sistemom odvajanja padavinske vode in zasnovo ter izvedbo objektov.

**IX. VAROVANJE ZDRAVJA**

## 32. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.
- (2) Pri ogrevanju objektov in pripravi tople vode se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti.

## 33. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.
- (2) Viri hrupa ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom. Pri gradnji in obratovanju objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja.

## 34. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Gradnja objektov ali naprav, ki so vir elektromagnetnega sevanja (nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo), ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določajo veljavni predpisi s področja elektromagnetnega sevanja.

**X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

## 35. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture morajo investitorji pridobiti soglasje upravljavcev in pravico graditi na zemljiških parcelah, po katerih je predviden potek gospodarske javne infrastrukture.

36. člen  
(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.
- (2) Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala, ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.
- (3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje OPPN. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo, se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.
- (4) V času gradnje imajo investitorji in izvajalci, poleg obveznosti navedenih v 26. členu tega odloka, še dodatne obveznosti:
  - evidentirati gradbenotehnično stanje okoliških objektov in naprav;
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
  - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala;
  - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje;
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav;
  - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja;
  - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov in naprav ter okolice objektov;
  - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse dostopne poti in prometnice, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane, ter
  - po končani gradnji odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (7) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

37. člen  
(faznost)

Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

## X. KONČNE DOLOČBE

### 38. člen (prenehanje veljavnosti)

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega OPPN, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Ur. glasilo, št. 1/98, Uradni list RS, št 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04).

### 39. člen (vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled na Občini Ajdovščina.

### 40. člen (veljavnost odloka)

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

Številka: 3505-1/2019  
Ajdovščina, dne .....

Župan  
Občine Ajdovščina  
Tadej Beočanin

### III. GRAFIČNI DEL

risba 1	Prikaz območja obdelave	m 1:500
risba 2	Parcelacija	m 1:500
risba 3	Funkcionalno oblikovalski pogoji	m 1:500
risba 4	Situacija prometnega omrežja	m 1:500
risba 5	Komunalna in energetska infrastruktura	m 1:500
risba 6	Ureditvena situacija s prerezom	m 1:500

## **IV. PRILOGE**

### **1. SKLEP**

Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 11-P (Damiševo naselje 2) v mestni občini Maribor

### **2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE**

#### **3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE**

##### **3.1 OPIS OBMOČJA IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO OPPN**

3.1.1 Širše območje

3.1.2 Ožje območje

##### **3.2 PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

3.2.1 Prometna infrastruktura

3.2.2 Energetska infrastruktura

3.2.3 Telekomunikacijska infrastruktura

3.2.4 Elektronske komunikacije

3.2.5 Odpadki

##### **3.3 PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ**

3.3.1 Varstvo kulturne dediščine

3.3.2 Naravno varstvo in varstvo gozdov

3.3.3 Poplavno ogrožena območja

3.3.4 Erozijsko ogrožena območja in območja vodnih virov

3.3.4 Zaščita pred hrupom

##### **3.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE**

##### **3.5 PRIKAZ LASTNIŠTVA**

##### **3.6 PRIKAZ PROBLEMOV V PROSTORU**

### **4. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE**

### **5. NOSILCI UREJANJA PROSTORA**

#### **5.1 SEZNAM SMERNIC, MNENJ IN ODLOČB**

#### **5.2 SMERNICE IN MNENJA**

#### **5.3 ANALIZA SMERNIC**

### **6. POVZETEK ZA JAVNOST**

### **7. STROKOVNE PODLAGE: GEODETSKI NAČRT**

### **8. OKOLJSKO POROČILO**

# 1. SKLEP

2/4/2020

Uradni list - Vsebina Uradnega lista

**Uradni list RS, št. 4/2020 z dne 24. 1. 2020**

## **120. Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko soseseo Lipa v Ajdovščini, stran 460.**

Na podlagi 110., 117. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi drugega odstavka 59. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je župan Občine Ajdovščina dne 2. 12. 2019 sprejel

### **S K L E P**

#### **o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko soseseo Lipa v Ajdovščini**

##### **1. člen**

**(predmet sklepa)**

S tem sklepom se določa začetek in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko soseseo Lipa (v nadaljevanju: OPPN Lipa).

Opredele se ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN Lipa, način pridobitve strokovnih rešitev in seznam potrebnih strokovnih podlag, postopek in roki za njegovo pripravo in za pripravo njegovih posameznih faz ter navedejo nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice in mnenja za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti ter obveznosti v zvezi z njegovim financiranjem.

##### **2. člen**

**(potrditev izhodišč za pripravo OPPN Lipa)**

Pravni podlagi za pripravo OPPN Lipa sta Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

Peti odstavek 117. člena ZUreP-2 določa, da občina z občinskim podrobnim prostorskim načrtom lahko na delu ali na celotnem območju urejanja prostora spremeni namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje, v kolikor so izpolnjeni spodaj določeni pogoji.

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2020-01-0120/sklep-o-zacetku-priprave-obcinskega-podrobnega-prostorskega-nacrta-za-ve...> 1/6

**a. Skladnost z občinskimi razvojnimi programi:**

Gradnja stanovanjske soseske Lipa je skladna s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, sprejeto v letu 2017, kjer sta v prioriteti Družbeno odgovorna določena cilja aktivno mesto in vitalno podeželje ter povečanje števila stanovanjskih enot. Predvidena ukrepa sta urbanizacija mesta in povečanje števila neprofitnih in namenskih stanovanj z izgradnjo novih in revitalizacijo obstoječih.

V Stanovanjskem programu Občine Ajdovščina za obdobje 2016–2021, sprejetem v letu 2016, je predviden cilj zagotavljanje pogojev za izvajanje novogradenj stanovanjskih objektov z ukrepom ponudbe komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih objektov zasebnim investitorjem.

**b. Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine**

Med cilji prostorskega razvoja občine je, po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04), navedena usklajena namenska raba prostora in smotrna porazdelitev dejavnosti za učinkovit in stabilen razvoj občine ter pomoč mladim družinam s pridobivanjem stanovanj za mlade družine in strokovne kadre.

**c. Skladnost s pravnimi režimi**

Predvidena lokacija stanovanjske soseske Lipa je stavbno zemljišče, namenjeno proizvodnji, ter ni v območju ohranjanja narave in območju varstva voda. Na južnem delu je območje kulturne dediščine: naselbinska dediščina EŠD 9462 Ajdovščina – Vilska četrt Putrhe. Ob robu območja potekata kategorizirani občinski cesti in druga gospodarska javna infrastruktura.

**d. Manj intenzivna namenska raba prostora**

Območji stanovanj in centralnih dejavnosti sta po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18) v II. oziroma III. stopnji varstva pred hrupom, kar je manj obremenjujoče za okolje kot je območje proizvodnih dejavnosti (površine za industrijo, gospodarske cone ali površine z objekti za industrijsko proizvodnjo), kjer je predpisana IV. cona varstva pred hrupom. Z OPPN Lipa je načrtovana manj intenzivna raba prostora, kot je predvidena po veljavnem prostorskem aktu.

Sprememba namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v površine za večstanovanjsko gradnjo izpolnjujejo pogoje iz petega odstavka 177. in 282. člena ZUreP-2.

**3. člen****(območje in predmet načrtovanja)**

Obravnavano območje obsega parcele št.:

2/4/2020

Uradni list - Vsebina Uradnega lista

številka zemljiške parcele	del	površina v m <sup>2</sup>
295	celota	649
296	celota	1205
279/7	celota	141
297/64	celota	1519
297/65	celota	519
297/79	celota	105
297/80	celota	21
297/81	celota	53
297/82	celota	56
297/83	celota	733
297/84	celota	76
297/88	celota	238
297/91	celota	1972
297/92	celota	2206
297/93	celota	3597
297/94	celota	138
299	celota	491
301/6	celota	23
302/2	celota	803
308	celota	297
309/1	celota	447
312/1	celota	877
312/4	celota	113
320	celota	458
1721/2	del	2768
315/2	del	25
318	del	11
305	celota	453
306	celota	279
303	celota	462
304	celota	336
297/35	celota	546
297/32	celota	249
297/33	celota	241
297/34	celota	259
302/1	celota	1056
297/37	celota	436

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2020-01-0120/sklep-o-zacetku-priprave-obcinskega-podrobnega-prostorskega-nacrta-za-ve...> 3/6



2/4/2020

Uradni list - Vsebina Uradnega lista

297/67	celota	232
1721/4	celota	13
301/1	celota	107
301/5	celota	63
301/4	celota	2
297/66	celota	459
297/38	celota	227
297/85	celota	254
297/86	celota	181
297/45	celota	117
291/3	celota	244
291/2	celota	542
293	celota	130
292	celota	388
294	celota	277
291/4	celota	22

Vse parcele so k.o. 2392 Ajdovščina. Celotno območje meri cca 2,8 ha.

Na severu je omejeno z obstoječimi industrijskimi halami, zahodu je omejeno obstoječimi industrijskimi objekti in stanovanjsko pozidavo, na jugu in vzhodu pa z občinskima cestama in pozidanimi površinami.

Načrtovalec OPPN Lipa je, poleg izdelave strokovnih podlag, dolžan podajati obrazložitve in utemeljitve k predlaganim ureditvam ter sodelovati na javnih obravnavah in drugih telesih v postopku izdelave prostorskega akta. V sodelovanju s pripravljavcem prostorskega akta pripravi tudi stališča do pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave. Načrtovalec OPPN Lipa bo moral predati pripravljavcu Občini Ajdovščina, po objavi sprejetega odloka v Uradnem listu RS, štiri izvode akta v analogni obliki in vsaj en izvod v digitalni obliki, tako tekstualni kot grafični del, le-tega pa v programu, ki ga uporablja pripravljavec.

#### 4. člen

##### (način pridobitve strokovnih rešitev)

OPPN Lipa se po vsebini, obliki in načinu pripravi skladno z veljavno zakonodajo in podzakonskimi predpisi.

#### 5. člen

##### (postopek in roki za pripravo posameznih faz)

Priprava OPPN Lipa vsebuje naslednje faze in roke:

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2020-01-0120/sklep-o-zacetku-priprave-obcinskega-podrobnega-prostorskega-nacrta-za-ve...> 4/6

2/4/2020

Uradni list - Vsebina Uradnega lista

1.	sklep o začetku postopka	
2.	pridobitev odločbe MOP o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	30 dni
3.	priprava osnutka	30 dni po objavi tega sklepa
4.	smernice nosilcev urejanja prostora	30 dni po pripravi osnutka
5.	priprava dopoljenega osnutka	30 dni po prejemu smernic
6.	okoljsko poročilo (v kolikor je potrebno)*	30 dni po pridobitvi odločbe MOP
7.	javna razgrnitev (7 dni po javnem naznanilu) in javna obravnava	30 dni
8.	proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	7 dni po zaključku javne razgrnitve
9.	potrditev stališč in seznanitev javnosti	10 dni po pripravi stališč do pripomb
10.	priprava predloga	15 dni po potrditvi stališč do pripomb
11.	mnenja nosilcev urejanja prostora	30 dni po pripravi predloga
12.	izdelava usklajenega dopoljenega predloga	7 dni po prejemu mnenj
13.	potrdilo MOP o sprejemljivosti CPVO (v kolikor je potrebno)*	15 dni po prejemu predloga OPPN Lipa in okoljskega poročila
14.	sprejem in objava odloka o OPPN Lipa	30 dni

## 6. člen

### (nosilci urejanja prostora)

Nosilci urejanja prostora, ki morajo k osnutku OPPN Lipa podati smernice in k predlogu OPPN Lipa mnenja, so:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
2. Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, enota Nova Gorica, Delpinova ulica 16, 5000 Nova Gorica;
3. Komunalno stanovanjska družba Ajdovščina d.o.o., Goriška cesta 23 b, Ajdovščina (vodovod, kanalizacija, komunalni odpadki);
4. Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina (občinske ceste);
5. Elektro Primorska d.d., PE Nova Gorica, Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica;
6. Telekom Slovenije d.d., PE Nova Gorica, Cesta 25. junija 1 p, 5000 Nova Gorica;
7. Adriaplin d.o.o., Dunajska c. 7, 1000 Ljubljana;
8. drugi nosilci urejanja prostora, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave OPPN Lipa.

## 7. člen

### (načrt vključevanja javnosti)

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2020-01-0120/sklep-o-zacetku-priprave-obcinskega-podrobnega-prostorskega-nacrta-za-ve...> 5/6

2/4/2020

Uradni list - Vsebina Uradnega lista

Javnost se seznani z objavo izhodišč in predloga sklepa o pripravi OPPN Lipa na spletni strani občine.

V postopku priprave OPPN Lipa se javnost z načrtovanimi rešitvami seznani v fazi dopoljenega osnutka OPPN Lipa, ko se, skladno z določili 112. člena ZUreP-2, izvede javna razgrnitev in javna obravnava. V času javne razgrnitve, ki trajala najmanj 30 dni, javnost lahko poda pripombe in predloge na načrtovano rešitev.

Predlog odloka o OPPN Lipa bo obravnavan na sejah občinskega sveta Občine Ajdovščina.

#### **8. člen**

##### **(obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN Lipa)**

Strokovne podlage in OPPN Lipa financira Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

#### **9. člen**

##### **(začetek veljavnosti sklepa)**

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Št. 3505-001/2019

Ajdovščina, dne 2. decembra 2019

Župan  
Občine Ajdovščina  
**Tadej Beočanin**

## **2. PRAVNE PODLAGE IN IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE**

### **2.1 NAVEDBA PRANE PODLAGE**

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17)

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2)

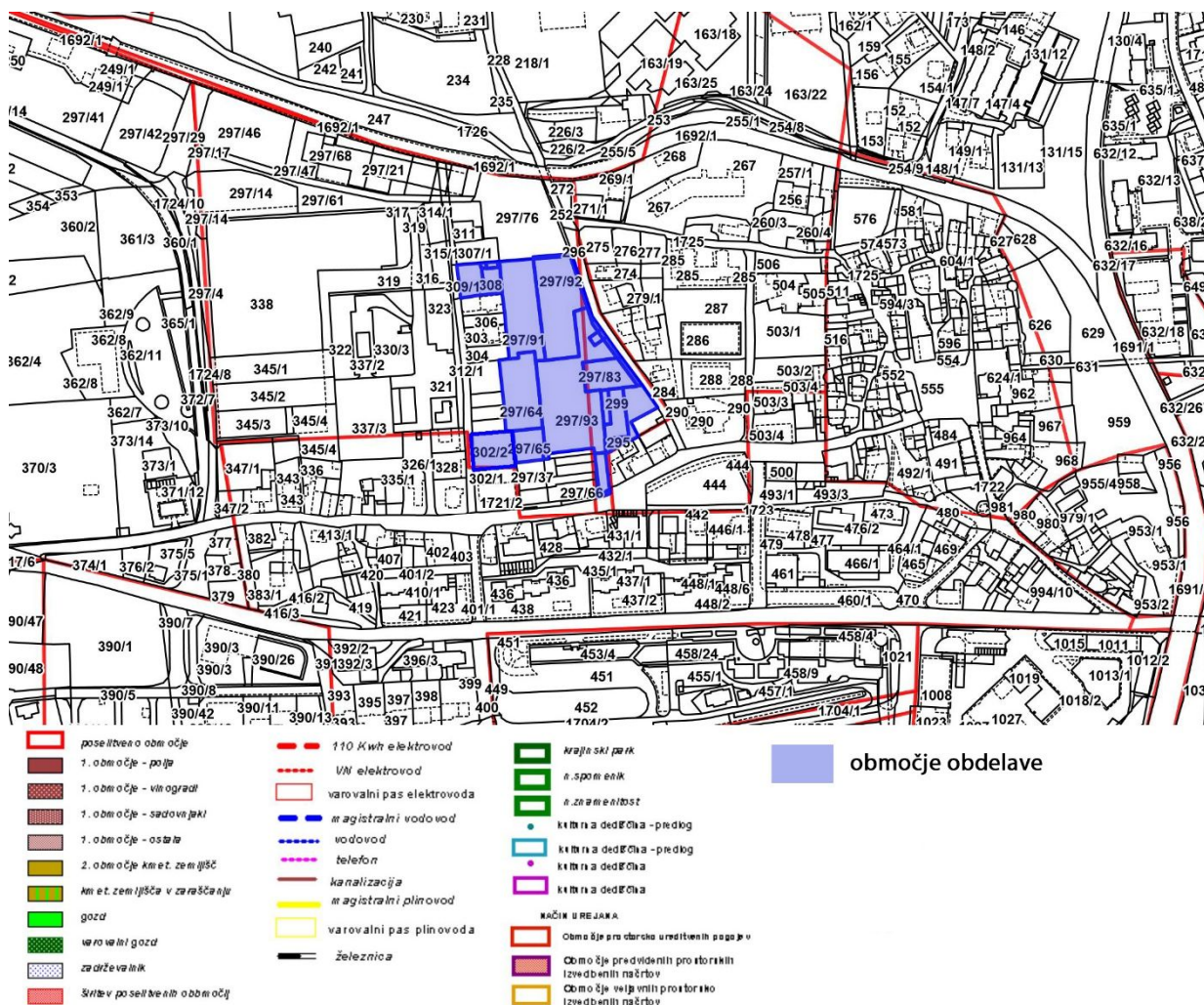
Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS, št. 99/07) – delno podaljšanje uporabe (glej 301. Člen ZUreP-2); (Pravilnik o občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu – objavljen predlog)

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Ajdovščina (Ur. glasilo, št. 7/97, Ur. l. RS, št. 96/04).

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Ur.l.št. 1/98, Ur.l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur.l. RS, št. 96/04).

## 2.2. IVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

Območje OPPN leži po urbanistični zasnovi mesta Ajdovščina v območju opredeljenem kot P – proizvodno območje.



Slika 1: OBČINA AJDOVŠČINA, OBČINSKA UPRAVA – Oddelek za okolje in prostor, IZSEK IZ DIGITALNEGA PROSTORSKEGA PLANA OBČINE AJDOVŠČINA



Peti odstavek 117. člena ZUreP-2 določa, da občina z občinskim podrobnim prostorskim načrtom lahko na delu ali na celotnem območju urejanja prostora spremeni namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje, v kolikor so izpolnjeni spodaj določeni pogoji.

*Skladnost z občinskim razvojnim programom:*

Gradnja stanovanjske soseske Lipa je skladna s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, sprejeto v letu 2017, kjer sta v prioriteti Družbeno odgovorna določena cilja aktivno mesto in vitalno podeželje ter povečanje števila stanovanjskih enot. Predvidena ukrepa sta urbanizacija mesta in povečanje števila neprofitnih in namenskih stanovanj z izgradnjo novih in revitalizacijo obstoječih.

V Stanovanjskem programu Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2021, sprejetem v letu 2016, je predviden cilj zagotavljanje pogojev za izvajanje novogradenj stanovanjskih objektov z ukrepom ponudbe komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih objektov zasebnim investitorjem.

*Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine*

Med cilji prostorskega razvoja občine je, po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 96/04), navedena usklajena namenska raba prostora in smotrna porazdelitev dejavnosti za učinkovit in stabilen razvoj občine ter pomoč mladim družinam s pridobivanjem stanovanj za mlade družine in strokovne kadre.

*Skladnost s pravnimi režimi:*

Predvidena lokacija stanovanjske soseske Lipa je stavbno zemljišče, namenjeno proizvodnji, ter ni v območju ohranjanja narave in območju varstva voda. Na južnem delu je območje kulturne dediščine: naselbinska dediščina EŠD 9462 Ajdovščina – Vilška četrt Putrhe Ob robu območja potekata kategorizirani občinski cesti in druga gospodarska javna infrastruktura.

*Manj intenzivna namenska raba prostora:*

Območji stanovanj in centralnih dejavnosti sta po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 43/18) v II. oziroma III. stopnji varstva pred hrupom, kar je manj obremenjujoče za okolje kot je območje proizvodnih dejavnosti (površine za industrijo, gospodarske cone ali površine z objekti za industrijsko proizvodnjo), kjer je predpisana IV. cona varstva pred hrupom. Z OPPN Lipa je načrtovana manj intenzivna raba prostora, kot je predvidena po veljavnem prostorskem aktu.

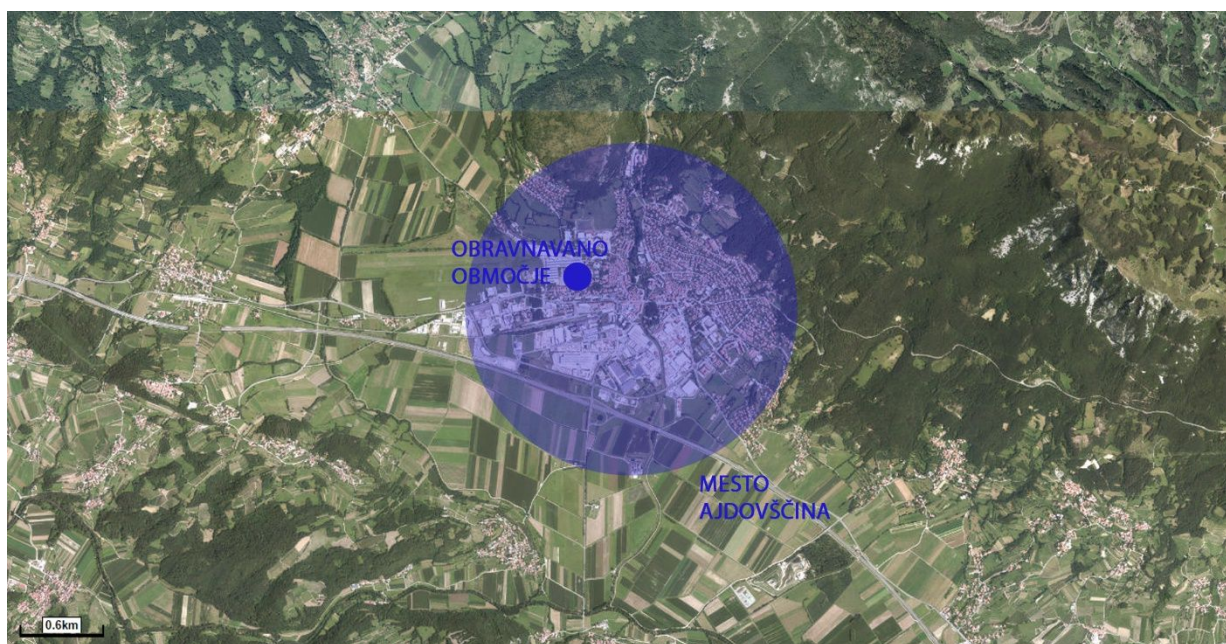
Sprememba namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v površine za večstanovanjsko gradnjo izpolnjujejo pogoje iz petega odstavka 177. člena ZUreP-2.

### 3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

#### 3.1 OPIS OBMOČJA IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO OPPN

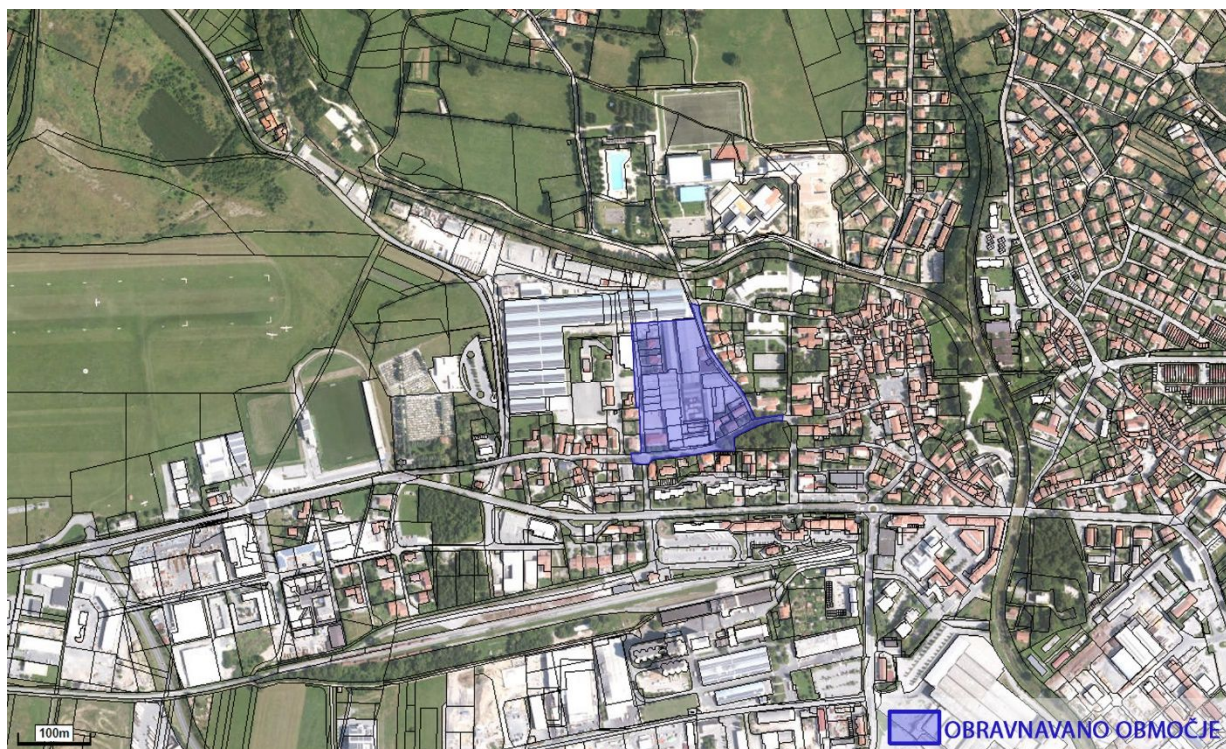
##### 3.1.1 Širše območje

Območje se nahaja zahodno od starega mestnega jedra v bližini glavne avtobusne in železniške postaje. S starim mestnim jedrom je povezano preko Gregorčičeve ulice, ki poteka v smeri vzhod – zahod. Podrobnejša lokacija je locirana znotraj obstoječega sistema pozidave. Območje je na vzhodu omejeno z Ulico Quiliano in pozidanimi površinami, na jugu z Gregorčičevo ulico in pozidanimi površinami ter na severu z obstoječimi industrijskimi objekti. Na zahodu je območje omejeno z Župančičevo ulico, ki poteka v smeri sever – jug in je navezana na Gregorčičevo ulico.



Slika 2: Širše območje, vir: [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)





Slika 3: Širše območje, vir: [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

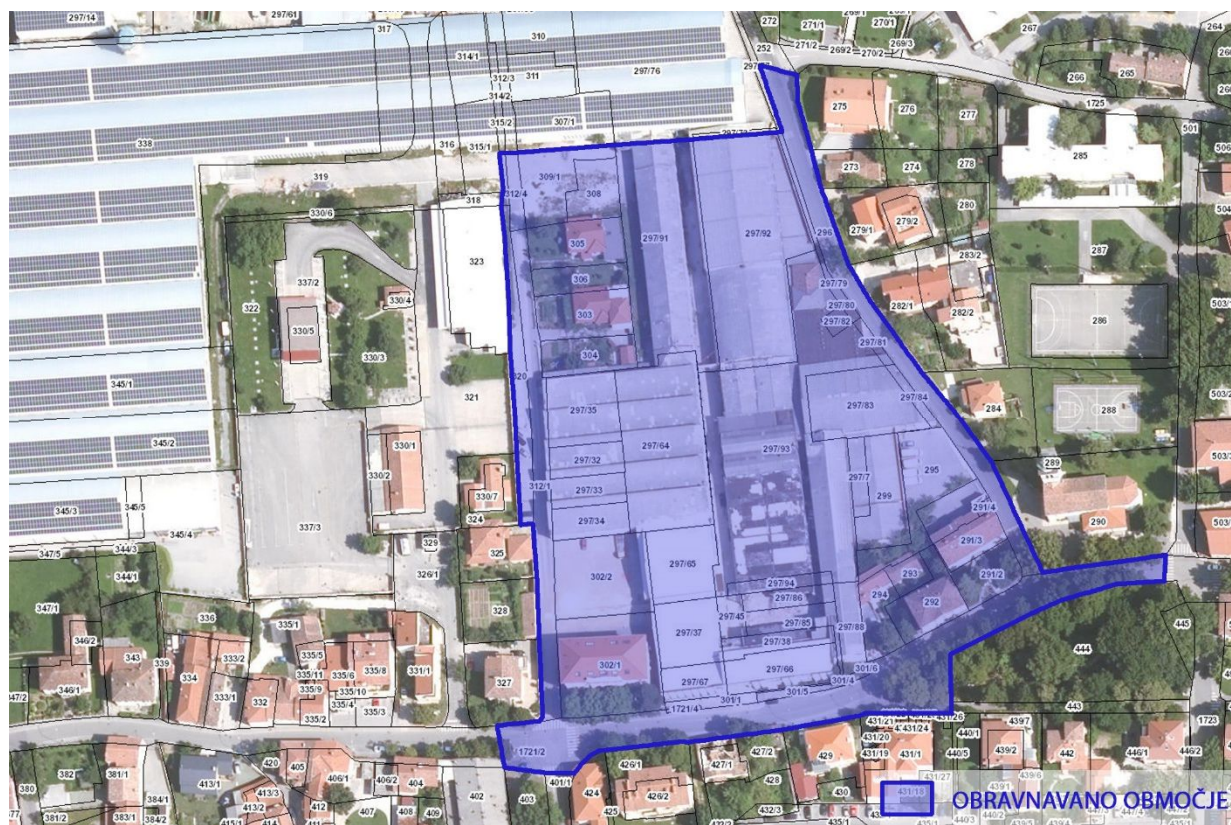
### 3.1.2 Ožje območje

Predmet izhodišč za pripravo OPPN je območje veliko 27.276 m<sup>2</sup>, ki obsega zemljiške parcele v katastrski občini 2392 Ajdovščina:

številka zemljiške parcele	del	površina v m <sup>2</sup>
295	celota	649
296	celota	1205
279/7	celota	141
297/64	celota	1519
297/65	celota	519
297/79	celota	105
297/80	celota	21
297/81	celota	53
297/82	celota	56
297/83	celota	733
297/84	celota	76
297/88	celota	238
297/91	celota	1972
297/92	celota	2206
297/93	celota	3597
297/94	celota	138
299	celota	491
301/6	celota	23
302/2	celota	803



308	celota	297
309/1	celota	447
312/1	celota	877
312/4	celota	113
320	celota	458
1721/2	del	2768
315/2	del	25
318	del	11
305	celota	453
306	celota	279
303	celota	462
304	celota	336
297/35	celota	546
297/32	celota	249
297/33	celota	241
297/34	celota	259
302/1	celota	1056
297/37	celota	436
297/67	celota	232
1721/4	celota	13
301/1	celota	107
301/5	celota	63
301/4	celota	2
297/66	celota	459
297/38	celota	227
297/85	celota	254
297/86	celota	181
297/45	celota	117
291/3	celota	244
291/2	celota	542
293	celota	130
292	celota	388
294	celota	277
291/4	celota	22



Slika 4: Ožje območje, vir: [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

### 3.2 PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Območje OPPN leži v bližini stanovanjske pozidave. Iz spodnje slike in kartografskega dela je razvidno, da je na obravnavanem območju opremljenost s komunalnimi in energetskimi vodi dobra. Za opremljanje območja je potrebno pridobiti smernice nosilcev urejanja prostora.

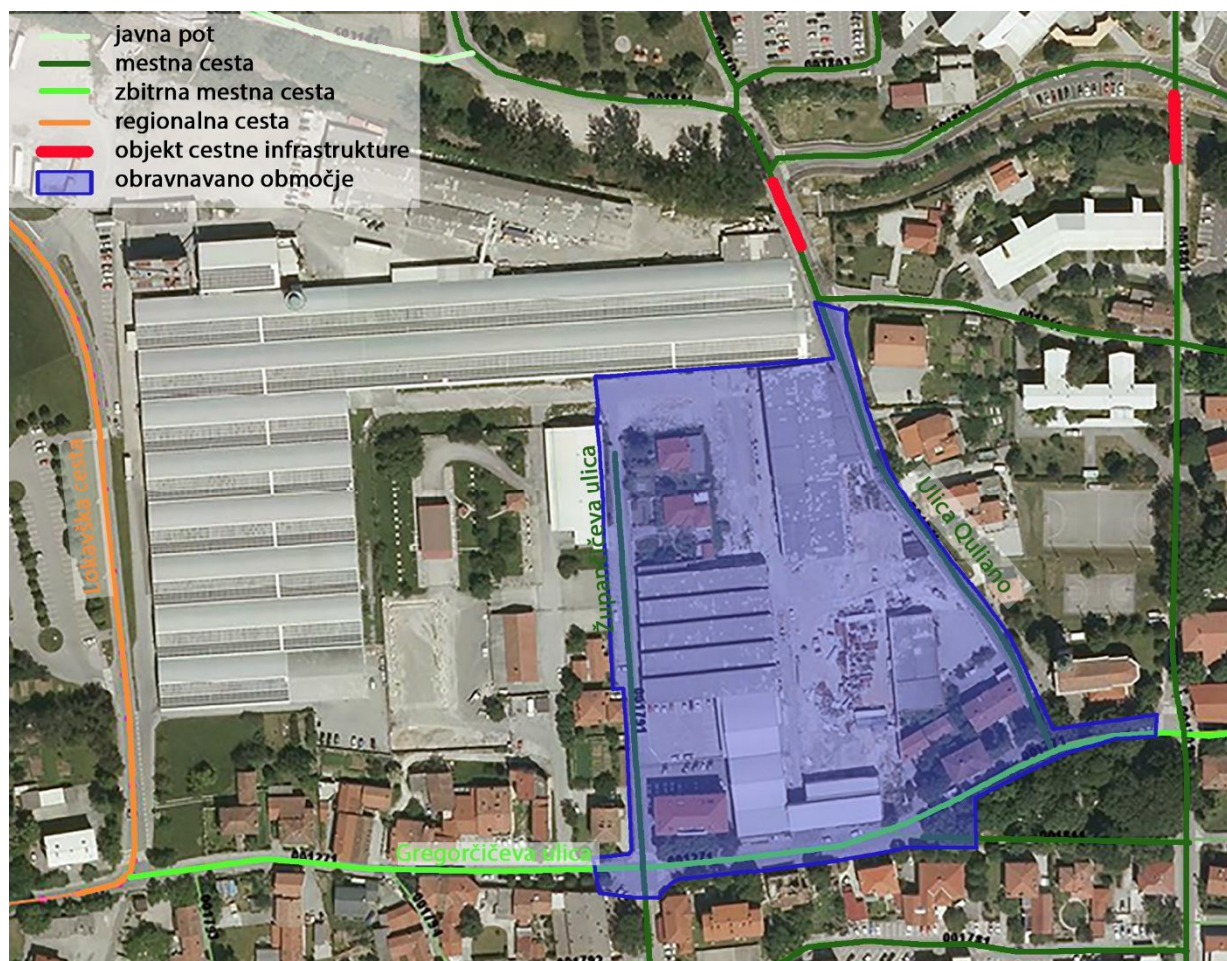


Slika 5: Območje z obstoječimi komunalnimi vodi, vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.6325787796482146#>



### 3.2.1 Prometna infrastruktura

Na vzhodni strani je območje dostopno preko ozke Ulice Quiliano. Na zahodni strani je območje dostopno preko Župančičeve ulice in na jugu preko Gregorčičeve ulice. Povezava med vzhodnim in zahodnim ter severnim in južnim delom območja je neurejena. Obravnavano območje je nujno potrebno navezati na obstoječe ulice, ki ga obdajajo.



Slika 6: Prometna infrastruktura vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>

### 3.2.2 Energetska infrastruktura

Na obravnavanem območju so elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Primorska d.d. in plinovod v lasti Adriaplin d.o.o. Ob območju poteka obstoječe plinovodno in elektroenergetsko omrežje na katerega se lahko območje naveže.

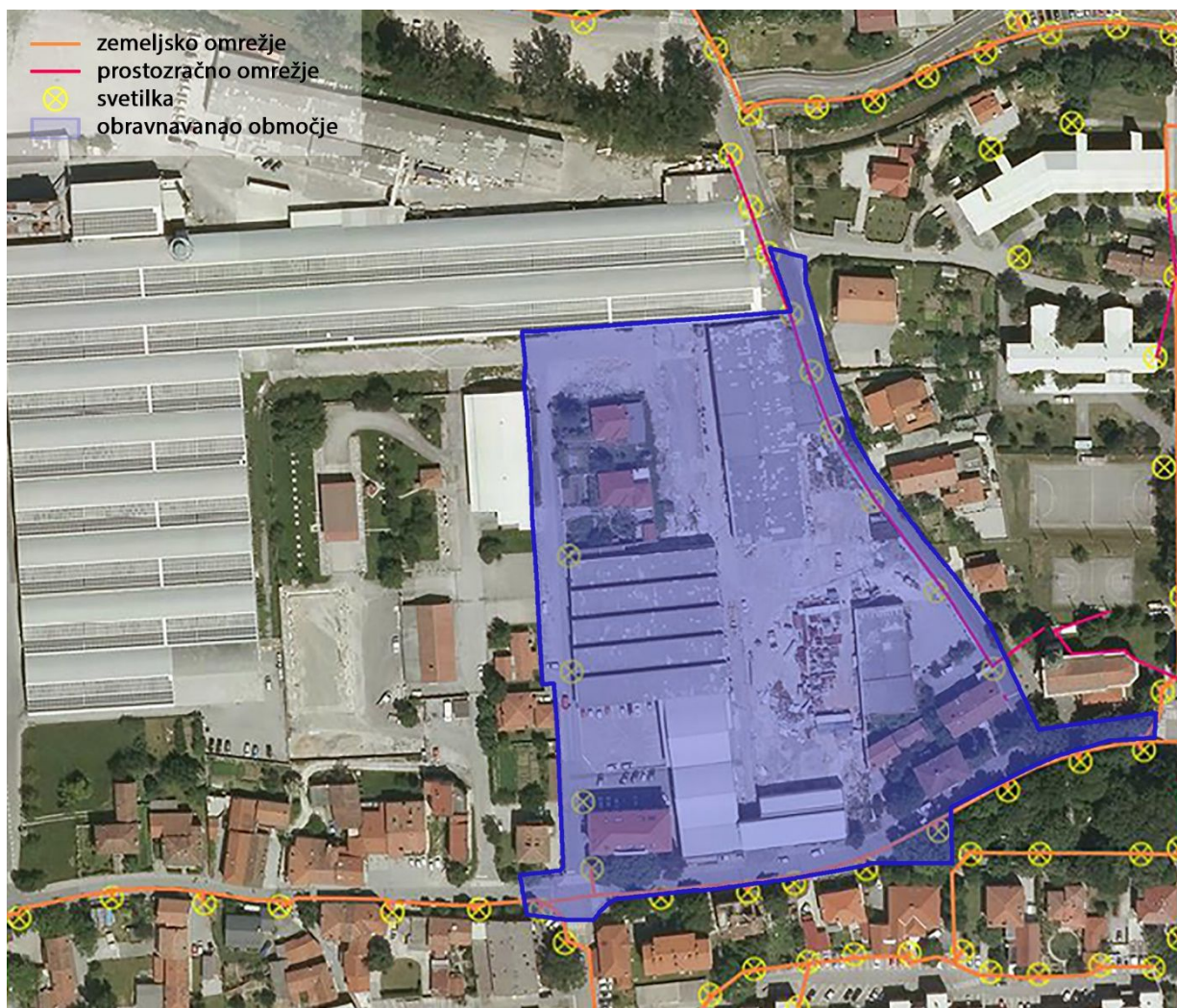


Slika 7: Energetska infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>



### 3.2.3 Javna razsvetljava

Ceste, ki se navezujejo na obravnavano območje, so dobro opremljene z javno razsvetljavo.



Slika 8: Energetska infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>

### 3.2.4 Elektronske komunikacije

Rob obravnavanega območja ima dobro dostopnost do telekomunikacijskega omrežja.

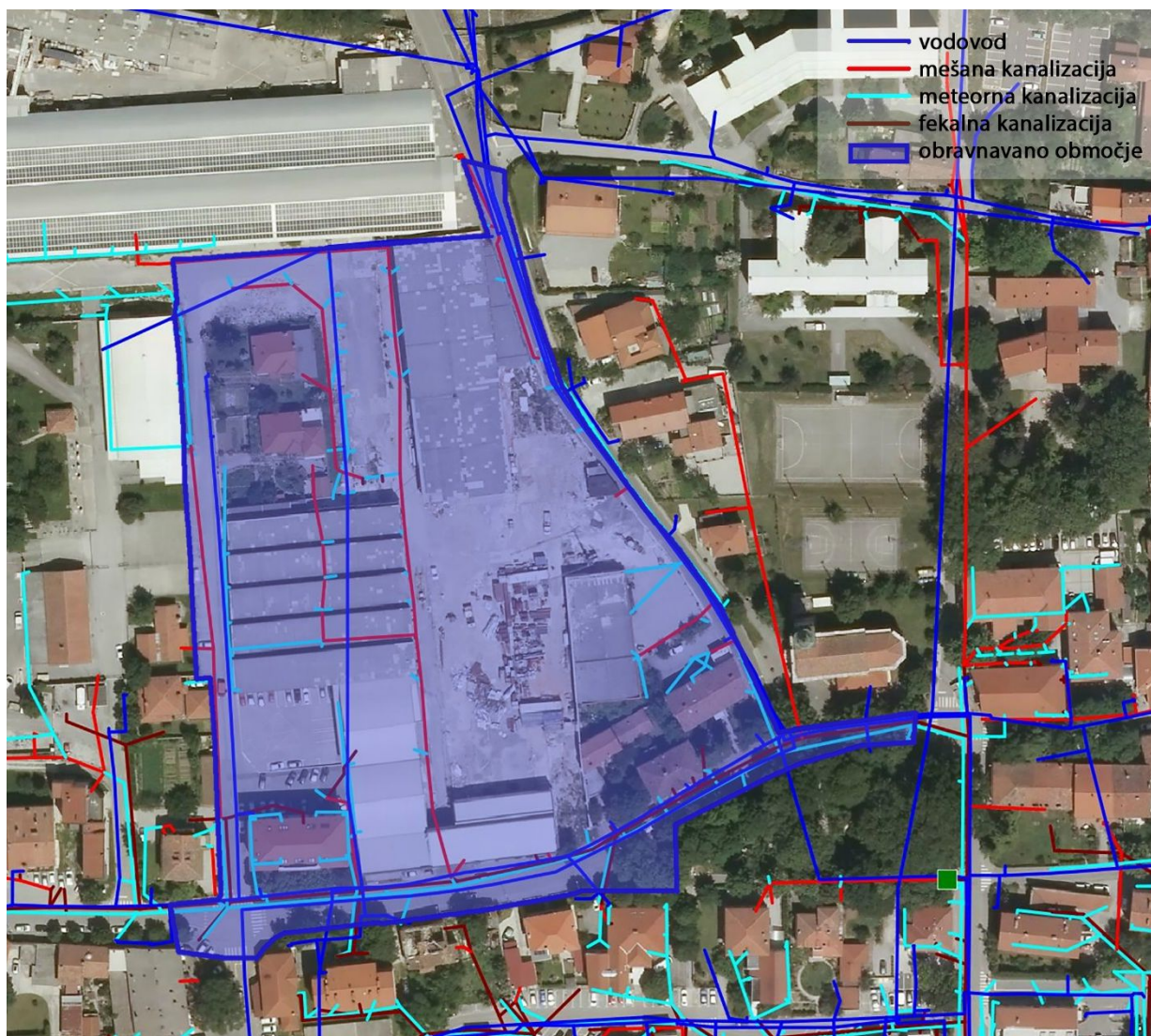


Slika 9: Telekomunikacijska infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>



### 3.2.5 Komunalna infrastruktura

Preko obravnavanega območja po sredini v smeri sever – jug poteka mešana kanalizacija in vodovodno omrežje. Meteorna kanalizacija poteka na vzhodnem robu območja ter na zahodnem ter južnem robu tam kjer se območje stika z Gregorčičevo in Župančičevo ulico.



Slika 10: Komunalna infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>

### 3.2.6 Odpadki

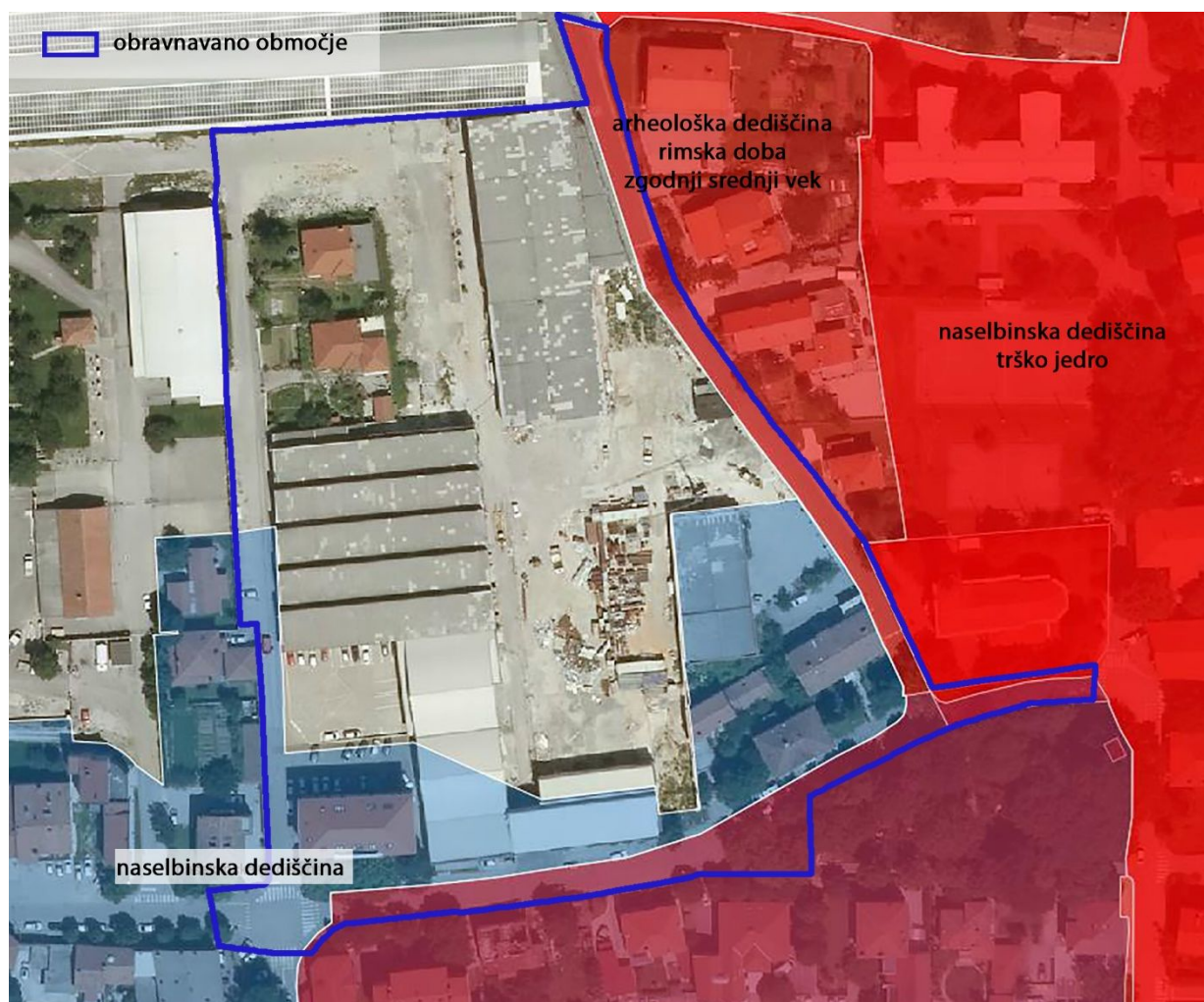
Zbiranje odpadkov je urejeno individualno. Odpadki se zbirajo v tipskih namenskih zabojnikih za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih prazni pristojna komunalna služba.



### 3.3 PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ

#### 3.3.1 Varstvo kulturne dediščine

Vzhodni in južni del obravnavanega območja se delno nahaja na območju, ki je v skladu z varstvom kulturne dediščine varovan kot naselbinska in arheološka dediščina. Na južnem delu se nahaja območje, ki je varovano kot naselbinska dediščina in obsega tudi del južnega dela obravnavanega območja.



Slika 11: Komunalna infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>

#### 3.3.2 Naravo varstvo in varstvo gozdov

Obravnavano območje se nahaja izven območij, ki so varovana ali zavarovana z naravovarstveno zakonodajo.

#### 3.3.3 Poplavno ogrožena območja

Obravnavano območje se nahaja izven območja poplavne ogroženosti.

### **3.3.4 Erozijsko ogrožena območja in območja vodnih virov**

Območje se nahaja v erozijskem območju, kjer so predvideni zahtevnejši zaščitni ukrepi.

Obravnavano območje se nahaja izven območja vodnih virov.

### **3.3.4 Zaščita pred hrupom**

Območje izhodišč za pripravo OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.

### 3.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

V radiju od 500 m od obravnavanega območja se nahaja obstoječi otroški vrtec. Drugi otroški vrtec se nahaja v radiju do 1500 m.

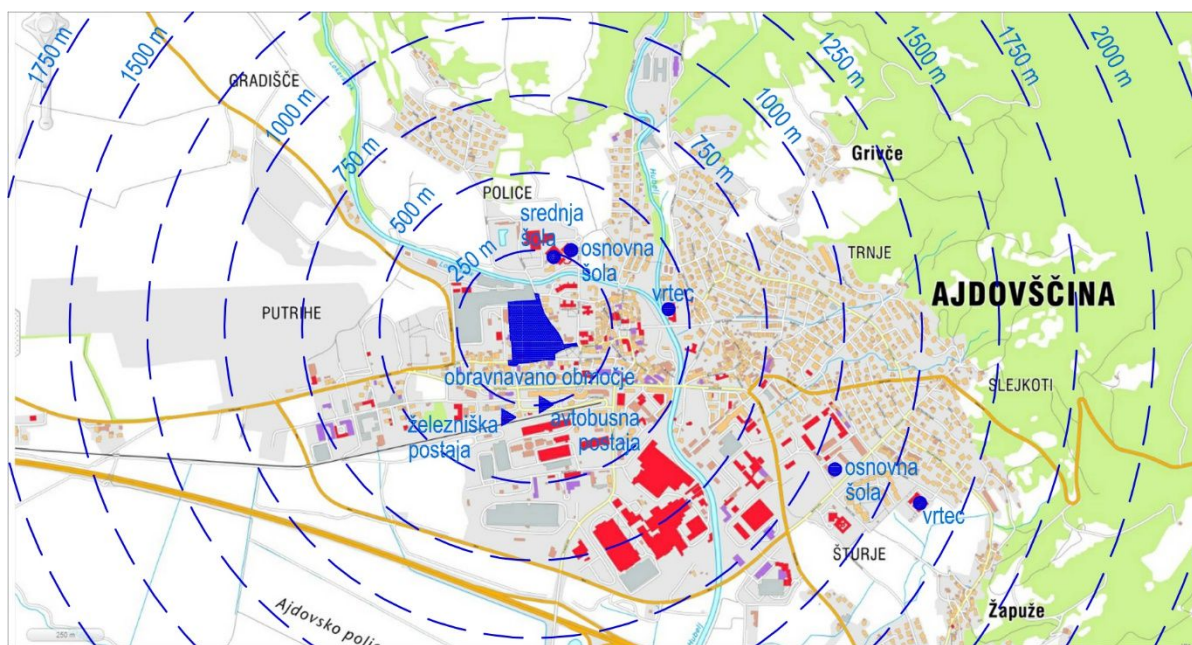
Najbližja osnovna šola se od obravnavanega območja nahaja v radiju do 500 m in druga osnovna šola se nahajata v radiju do 1250 m od obravnavanega območja.

Najbližja srednja šola se od obravnavanega območja nahaja v radiju 250 m.

Glavna avtobusna postaja se od obravnavanega območja nahaja v radiju 250 m. V radiju do 500 se nahaja železniška postaja z železniško progo proti Novi Gorici.

Na obravnavanem območju je predvidenih približno 190 stanovanjskih enot, v katerih bodo predvidoma 4 uporabniki, kar predstavlja skupaj 760 novih prebivalcev. Upošteva se, da je delež otrok v starostni skupini od 1 do 5 let v povprečju 6% prebivalstva. Na predvidenem območju se pričakujejo od 46 otrok takšne starosti, ki bodo koristili objekt predšolske vzgoje. Upošteva se, da je delež otrok v starosti od 6 do 14 let v povprečju % prebivalstva. Na predvidenem območju se pričakuje od 61 otrok, ki bodo obiskovali osnovno šolo. Glede na število predvidenega povečanja števila otrok v izobraževalno – vzgojnih ustanovah se zaradi povečanja števila prebivalstva preveri razpoložljive kapacitete v obstoječih vzgojno izobraževalnih objektih.

V neposredni bližini obravnavanega območja se nahaja športno igrišče in parkovne površine.

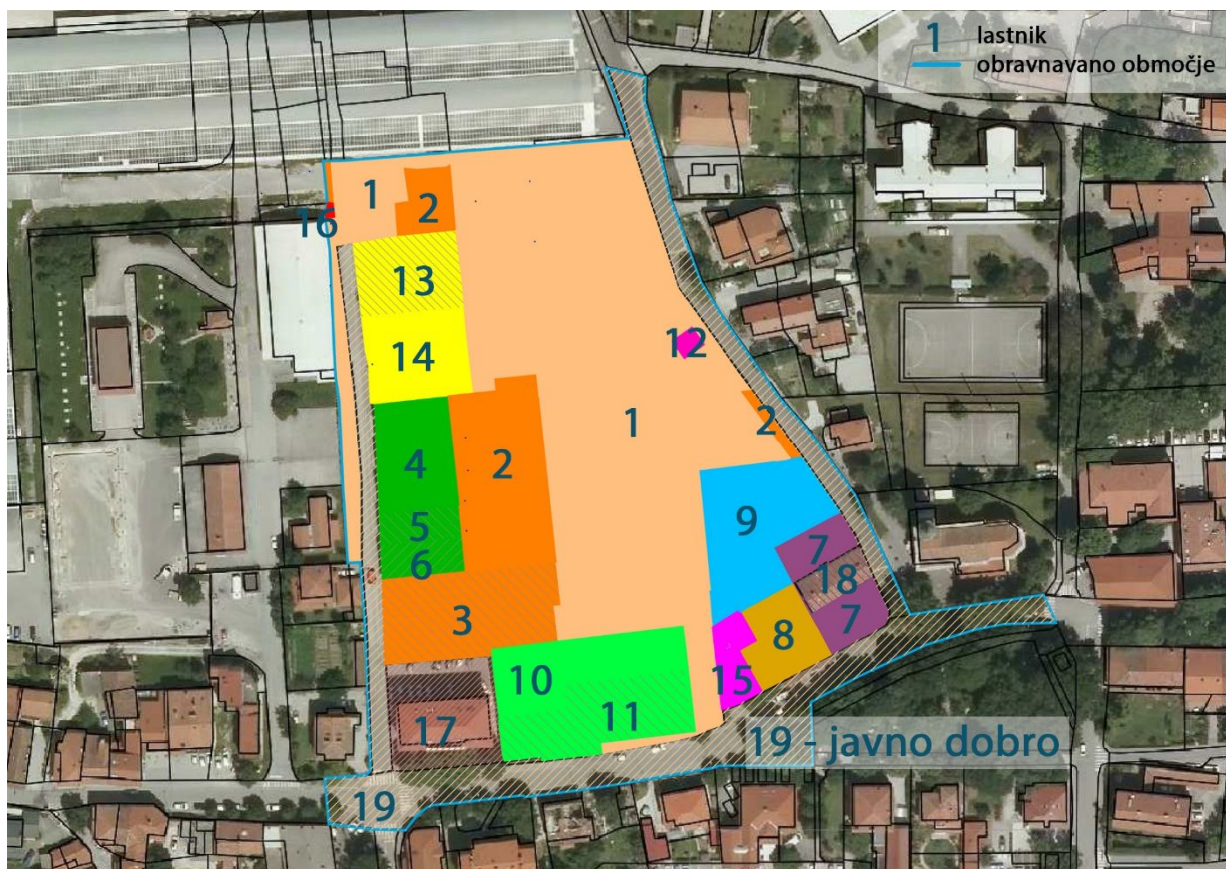


Slika 12: Družbena infrastruktura, vir: [http://www.geopedia.si/#T105\\_x415830.46875\\_y82854.2734375\\_s16\\_b4](http://www.geopedia.si/#T105_x415830.46875_y82854.2734375_s16_b4)



### 3.5 PRIKAZ LASTNIŠTVA

Večinski delež obravnavanega območja je v lasti naročnika. Naročnik je v risbi označen kot lastnik 1.



Slika 13: Prikaz lastništva

### 3.6 PRIKAZ PROBLEMOV V PROSTORU

- predvidena pozidava predstavlja sanacijo območja z obstoječimi propadajočimi proizvodnimi halami,
- dostopnost do območja je ni urejena, zato je potrebno območje neposredno prometno navezati na obstoječo cestno infrastrukturo, ki meji na obravnavano območje in urediti smiselne cestne povezave,
- potrebna je izvedba parcelacije, saj obstoječa zasnova parcelne strukture ni funkcionalna,
- razviti je potrebno morfološko zasnovo, ki bo odgovarjala obstoječim danostim v prostoru, saj obstoječa morfologija pozidave nima jasno izražene kompozicije. Pri tem se je treba nasloniti na obstoječo morfologijo tako, da bo nova ureditev izboljšala obstoječo zasnovo naselja,
- urediti je potrebno igrišče za otroke,
- obravnavano območje je potrebno komunalno opremiti z navezavo na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je razpoložljiva.

#### **4. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE**

- Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del prostorske planske enote St 11p Damiševo naselje (del), št. 03/2019, ki jih je izdelalo podjetje OS ARHITEKTURA, Katarina Šauperl s.p.
- Geodetski načrt št. 110-5-19, ki ga je izdelalo geodetsko podjetje Gromap d.o.o., Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica.

## 5. NOSILCI UREJANJA PROSTORA

### 5.1 SEZNAM SMERNIC, MNENJ IN ODLOČB

NUP	SMERNICE	1. MNENJE
Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za okolje <b>Sektor za celovito presojo vplivov na okolje</b> Dunajska cesta 48	Odločba št.: 35409-374/20219/8 Datum: 1. 4. 2020 iz katere je razvidno, da <b>JE POTREBNO IZVESTI</b> celovito presojo vplivov na okolje	
1 <b>Ministrstvo za kulturo</b> Maistrova ulica 10 1000 Ljubljana	Številka: 35012-38/2019/7 Datum: 31.1.2020	
3 <b>Komunalno stanovanjska družba Ajdovščina d.o.o.</b> Goriška cesta 23b 5270 Ajdovščina E-naslov: info@ksda.si	Številka: 1452/1111/512/K 1452/1111/512/VI Datum: 14.4.2020	
4 <b>Občina Ajdovščina</b> Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina E-naslov: obcina@ajdovscina.si	Številka: 3505-1/2019  Datum: 4.3.2020	
5 <b>Elektro Primorska d.d. PE Nova Gorica</b> Erjavčeva 22 5000 Nova Gorica E-naslov: info@elektro-primorska.si	Številka: 2743 Datum: 10.2.2020	
6 <b>Telekom Slovenije d.d. PE Nova Gorica</b> Cesta 25. junija 1p 5000 Nova Gorica E-naslov:	Številka: 17610203- 00151202005250022  Datum: 18.5.2020	
7 <b>Adriaplin d.o.o.</b> Dunajska cesta 7 1000 Ljubljana E-naslov: info@adriaplin.si	Številka: DK-280/20  Datum: 17.2.2020	



## **5.2. ODLOČBA, SMERNICE IN MNENJA**

### 5.3 ANALIZA SMERNIC

#### **Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino**

Na območju urejanja ter v območju vplivov novih posegov na okolje se nahajajo enote nepremične kulturne dediščine:

- 9462 - Ajdovščina – Vilska četrt Putrhe
- 3 - Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra

V neposredni bližini se nahaja enota nepremične kulturne dediščine:

- 1562 – Ajdovščina – Mestno jedro

V času pred izdajo gradbenega dovoljenja bo potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave v obliki strojnih testnih jarkov. Arheološke raziskave, ki jih bo predpisal ZVKDS OE Nova Gorica, bo potrebno izvesti tudi ob rušenju objektov in odstranjevanju temeljev. V OPPN mora biti posebej opredeljeno, da je potrebno predhodno izvesti raziskave.

#### **Komunalno stanovanjska družba d.o.o.**

##### **KANALIZACIJA**

Na območju OPPN je potrebno predvideti ločen sistem kanalizacije (fekalna in meteorna kanalizacija), ki se priključi na obstoječi vod na južnem delu območja v Gregorčičevi ulici. Nova kanalizacija se izvede vodotesno in preko priključnega jaška, pri križanjih z ostalo komunalno infrastrukturo je potrebo upoštevati ustrezne odmike.

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno preveriti kapacitete obstoječih vodov, zagotoviti nemoten dostop za potrebe vzdrževanja na zasebnih zemljiških parcelah ter pridobiti pozitivno mnenje s strani upravljalca.

Po končani gradnji kanalizacijskega sistema je investitor dolžen na KSD d.o.o. dostaviti PID projektno dokumentacijo, geodetski posnetek novo zgrajenih vodov ter objektov kanalizacije v digitalni obliki, videoposnetek ter dokazilo o pretočnosti in vodotesnosti kanalizacije ter dokazilo o zanesljivosti objektov javne kanalizacije.

##### **ZIRANJE KOMUNALNIH ODPADKOV**

Potrebno je poskrbeti za ločeno zbiranje odpadkov. V ta namen je na obravnavano območje potrebno umestiti 4 zbiralnice. Zbiralnice so lahko tipske (betonski zidovi višine 0,90 m, širine 0,15 in mrežasta ograja do skupne višine zbiralnice 1,60 m) ali iz drugačnih materialov po predlogu projektanta glede na tip naselja, v pravokotni obliki, dolžine 9,30 m in širine 4,00 m, z vhodom 1,45 m na krajši stranici.

Zbiralnica mora biti umeščena v prostor tako, da je oddaljenost od ustavljanja vozila za odvoz odpadkov največ 3,00 m. Med prevzemnim mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir. Površina prevzemnega mesta mora biti gladka in utrjena.

Dostop do prevzemnega mesta mora biti svetle širine vsaj 3,00 m in višine vsaj 3,80 m.

Vozilo za odvoz odpadkov mora imeti zagotovljeno obračališče. Obračališče mora biti izvedeno v obliki črke T z najmanjšim zunanjim radijem 6,60 m. Notranji najmanjši radij dostopne poti do prevzemnega mesta za komunalne odpadke v križišču ali krivini mora biti 6,50 m.

## VODOVOD

Pri projektiranju morajo biti zagotovljeni ustrezni odmiki objektov in ostale infrastrukture od javnega vodovoda. Pri križanjih je potrebno upoštevati ustrezne odmike in zaščite.

Za javni vodovod profila DN 80 in več je potrebno predvideti cevi in nodularne litine. Za manjše premere pocinkane cevi izolirane s trdo PVC izolacijo ali PE-HD cevi 12 bar v zaščitnih ceveh.

Po izgradnji vodovoda ali ostalih infrastruktur v neposredni bližini vodovoda je potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti ter posnetek v digitalni obliki dostaviti na KSD d.o.o., ki vodi kataster komunalnih naprav.

Pred pričetkom gradbenih del v neposredni bližini javnega vodovoda je potrebno KSD d.o.o. zaprositi za zakoličenje obstoječega vodovoda.

### **Občina Ajdovščina**

Prometna ureditev ureditvenega območja mora predvideti najprimernejše manipulativne površine znotraj območja in navezavo na glavne prometne povezave ter zagotavljati prometno varnost na območju.

Potrebno je upoštevati tehnične normative, standarde in predpise s področja cestogradnje in prometa.

Z OPPN je potrebno zagotoviti posege tudi izven območja obdelave za zagotavljanje prometne varnosti.

V primeru fazne gradnje je potrebno posamezne faze opredeliti tako, da bodo funkcionalno zaključene enote.

### **Elektro Primorska d.d.**

K vlogi za pridobitev mnenja na osnutek OPPN je potrebno predložiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati zakonodajo in tehnične predpise.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in pred izgradnjo posameznih objektov je potrebno pridobiti soglasja za priključitev na distribucijsko omrežje.

Potrebno je predvideti prostor za izgradnjo nadomestne transformatorske postaje ob obstoječi s priključnim srednje napetostnim vodom ter nizkonapetostnim omrežjem. Koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo naj potekajo po javnih površinah.

Načrtovane trase naj potekajo v pločniku oziroma ob robu cestnega telesa, če v pločniku to ni mogoče.

### **Telekom Slovenije d.d.**

Potrebno je predvideti izgradnjo TK kabelske kanalizacije in ustreznega TK omrežja do vseh novo zgrajenih stavb.

Pri vseh posegih je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.

Za obravnavano območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo.

Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, predstavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in predstavitve TK omrežja ter nadzornika krije investitor gradnje na določenem območju. Vsa dela izvede Telekom Slovenije d.d.

**Adriaplin d.o.o.**

Na obravnavanem območju poteka obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar.

Za večstanovanjsko sosesko Lipa se predvidi ogrevanje z zemeljskim plinom v kombinaciji z obnovljivimi viri energije.

Predvidi se gradnja plinovodnega omrežja znotraj območja OPPN po trasah predvidenih cest in predvidene intervencijske poti.

## **6. POVZETEK ZA JAVNOST**