

STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA VEČSTANOVANJSKO SOSESKO LIPA

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.
Linhartova 11a
2000 Maribor

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:
OS ARHITEKTURA
Katarina Šauperl s.p.
Linhartova 11a
2000 Maribor

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

Številka projekta:
16/2023

Datum izdelave:
oktober 2023

Faza:
STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OPPN

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

VSEBINA ELABORATA

I. TEKSTUALNI DEL

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 PREDSTAVITEV PROJEKTNE NALOGE

1.2 FAZNOST IZDELAVE OPPN

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 Javna razsvetljava

3.2.4 Telekomunikacijska infrastruktura

3.2.5 Komunalna infrastruktura

3.2.6 Odpadki

3.3 PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ

3.3.1 Varstvo kulturne dediščine

3.3.2 Naravo varstvo in varstvo gozdov

3.3.3 Poplavno ogrožena območja

3.3.4 Erozijsko ogrožena območja in območja vodnih virov

3.3.5 Zaščita pred hrupom

3.3.6 Zaščita pred požarom

3.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

3.5 PRIKAZ PROBLEMOV V PROSTORU

4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM VARIANTNIH ZASNOV UMEMITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

4.1 PRIKAZ VARIANTNIH REŠITEV

4.2 IZBIRA IN UTEMELJITEV NAJUSTREZNEJŠE VARIANTE

II. GRAFIČNI DEL

risba 1	Izsek iz OPN	
risba 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	m 1:500
risba 3A, 3B	Ureditvena situacija	m 1:500
risba 4A, 4B	Prikaz omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	m 1:500
risba 5A, 5B	Načrt parcelacije	m 1:500

I. TEKSTUALNI DEL

1. PREDSTAVITEV

1.1 PREDSTAVITEV PROJEKTNE NALOGE

Pobudnik želi na delu obravnavanega območja zgraditi večstanovanjsko sosenko, ki jo bodo dopolnjevale centralne dejavnosti.

Območje strokovnih podlag za pripravo OPPN leži po OPN v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko sosenko Lipa v Ajdovščini (v nadaljevanju: OPPN) ter delno v območju, ki je z OPN opredeljeno kot območje CU- osrednja območja centralnih dejavnosti in IG – gospodarske cone.

Veljavni OPPN zajema štiri različna območja, ki so označena kot območja pozidave A, B, C in D. S spremembo in dopolnitvijo OPPN se na severu doda območje pozidave D ter spremembe na območju pozidave B, C in D. Območja pozidave so prikazana na sliki 1.

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN je:

Pozidava A:

- ni sprememb.

Pozidava B:

- oblikovanje se prilagodi ureditveni enoti »e« iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10-22-popr.; v nadaljevanju: OPN).

Pozidava C:

- namesto vrstnih hiš se predvidi javno parkirišče z možnostjo garaže;
- vsaj 5% parkirnih mest je potrebno urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb;
- javno parkirišče je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami ali zasaditi po 1 drevo na 6 PM in jih členiti s spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi.

Pozidava D:

- dopusti se gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb;
- dopusti se vse objekte glede na enoto urejanja prostora »CU – osrednja območja centralnih dejavnosti« iz OPN;
- uskladiti je potrebno določbe o minimalnem številu parkirnih mest.

Nova pozidava E:

- razširi se območje OPPN proti severu;
- sprememba podrobnejše namenske rabe iz območja gospodarskih con IG v osrednja območja centralnih dejavnosti: ob ulici Quiliano se do potoka Lokavšček nariše enak profil cesta / kolesarska steza / pločnik, preostali del se nameni depojem, razstavnemu prostoru, igralnicam.... Zelene površine ob potoku Lokavšček ostajajo.

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

2.1 NAVEDBA PRAVNE PODLAGE

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)(Uradni list RS, št. 199/21)

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) – delno podaljšanje uporabe (glej 301. Člen ZUreP-2 in 341. čeln ZUreP-3); (Pravilnik o občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu – objavljen predlog)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr., v nadaljevanju: OPN) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini (Uradni list RS, št. 67/21; v nadaljevanju: OPPN)

Z OPPN se trenutno ureja južni del obravnavanega območja strokovnih podlag, ki se deli v štiri območja pozidave:

POZIDAVA A

- Vrste dopustnih objektov: 11220 Tri in večstanovanjske stavbe z dopolnilnimi dejavnostmi,
- Pri postavitvi stanovanjskih stavb v prostor je potrebno upoštevati gradbeno linijo in gradbeno mejo,
- Največji faktor zazidanosti je 0,4,
- Višinski gabarit stanovanjskih objektov je maksimalno K+P+3 ob standardni bruto višini stanovanjske etaže, ki ne presega 3,50 m na višino posamezne etaže oziroma skupna višine 14,00 m nad koto $\pm 0,00$ m pritličja. Tretja etaža večstanovanjske stavbe mora biti umaknjena od gradbene linije ali od gradbene meje v notranjost objekta najmanj za 1,50 m, razen komunikacijskega dela objekta (dvigalo, stopnice ipd.), ki lahko sega največ do gradbene linije ali do gradbene meje. Na terasah v tretjem nadstropju ni dovoljeno postavljanje nadstreškov, pergol ipd,
- 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 prekrите ter zakrite pred pogledi s hortikulturno ureditvijo,
- Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 20 do 25 stopinj. Na njih je dovoljeno nameščanje klimatov in drugih naprav, ki služijo za delovanje objekta ter sončnih elektrarn pod pogojem, da ne presegajo maksimalnega višinskega gabarita stanovanjskih objektov. Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo),
- Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

POZIDAVA B

- Vrste dopustni objektov: 11100 Enostanovanjske stavbe,
- Lega obstoječih stanovanjskih objektov je podrobneje opredeljena na grafični prilogi – funkcionalno oblikovalski pogoji,
- Obstoječe stavbe se lahko rekonstruira in dograjuje do faktorja zazidanosti parcele 0,4,
- Odmiki novo zgrajenih objektov od parcelne meje morajo biti večji od 4 m. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča so lahko odmiki tudi manjši,
- 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,
- Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 20 do 25 stopinj,
- Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo),
- Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

POZIDAVA C

- Vrste dopustni objektov: 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 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,

- Največji faktor zazidanosti je 0,7,
- 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,
- Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 18 do 25 stopinj,
- Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo),
- Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

POZIDAVA D

- Vrste dopustni objektov: 11220 Tri in večstanovanjske stavbe z dopolnilnimi dejavnostmi, 1220 Poslovne in upravne stavbe in 1230 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- Pri postavitvi novih stavb v prostor je potrebno upoštevati gradbeno linijo,
- Največji faktor zazidanosti je 0,5,
- Višinski gabarit novih objektov ne smejo presegati višine stavbe Okrajnega sodišča Ajdovščina oziroma objekta na parceli št. 302/1 k. o. 2392 Ajdovščina,
- Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 18 do 25 stopinj,
- Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo),
- Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave novih objektov veljajo enaki pogoji kot za novogradnje,
- Obstoječe legalno zgrajene stavbe je dovoljeno rekonstruirati in dozidati.

Severni del območja (predvidena pozidava E – slika 1) je z OPN opredeljeno kot območje CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in del kot IG – gospodarske cone.

V OPN je opredeljeno, da za območja, ki so opredeljena kot območja območje CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, veljajo naslednji prostorsko izvedbeni pogoji:

DOPUSTNE DEJAVNOSTI:

- terciarne dejavnosti;
- kvartarne dejavnosti;
- poslovni prostori (npr. pisarne);
- bivanje oziroma stanovanja;
- proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje in brez zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigoveštvo in sorodne dejavnosti...).

VRSTE DOPUSTNIH STAVB

- 111 Enostanovanjske stavbe,
- 112 Večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,

- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
 - 12420 Garažne stavbe,
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - 12620 Muzeji in knjižnice,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
 - 12650 Stavbe za šport,
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev policistov in gasilcev s spremljajočim programom,
 - 24110 Športna igrišča, garderobe,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, in njim sorodni objekti.
- Dopustne dodatne vrste objektov glede na namen za krajevne potrebe območja:
- 12303 Bencinski servisi,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča, dopustna za potrebe osnovne dejavnosti,
 - 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (površina do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta) in njim sorodni objekti.

V OPN je opredeljeno, da za območja, ki so opredeljena kot območja območje IG – gospodarske cone, veljajo naslednji prostorsko izvedbeni pogoji:

DOPUSTNE DEJAVNOSTI:

- proizvodne dejavnosti;
- trgovina, storitve, gostinstvo;
- gradbeništvo;
- poslovni prostori (npr. pisarne);
- kvartarne dejavnosti;
- šport in rekreacija;
- v območju bivanje ni dopustno.

VRSTE DOPUSTNIH STAVB

- 12303 Bencinski servisi,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za znanstvenoraziskovalno delo za potrebe dejavnosti tehnološkega parka,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev policistov in gasilcev s spremljajočim programom,
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo zbirni center za odpadke in njim sorodni objekti.

Dopustne dodatne vrste objektov glede na namen za krajevne potrebe območja:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas in njim sorodni objekti.

Namenska raba IG – gospodarske cone bi se s pripravo OPPN spremenila v namensko rabo CU – območja centralnih dejavnosti. 130. člen ZUreP-3 določa, da občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora:

- na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom;
- za umestitev proizvodne naprave, ki pretvarja obnovljive vire energije v električno energijo, toploto za ogrevanje in hlajenje ali v pogonska, tekoča in plinasta bio-goriva (v nadaljnjem besedilu: proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije) vključno z objekti in napravami energetske infrastrukture, ki so potrebne za povezavo proizvodne naprave z distribucijskim sistemom, ali napravami za shranjevanje energije, v skladu s predpisi s področja energije.

SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE:

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.

Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine

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.

MANJ INTENZIVNA NAMENSKA RABA PROSTORA:

Območji 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 je načrtovana manj intenzivna raba prostora, kot je predvidena po veljavnem prostorskem aktu.

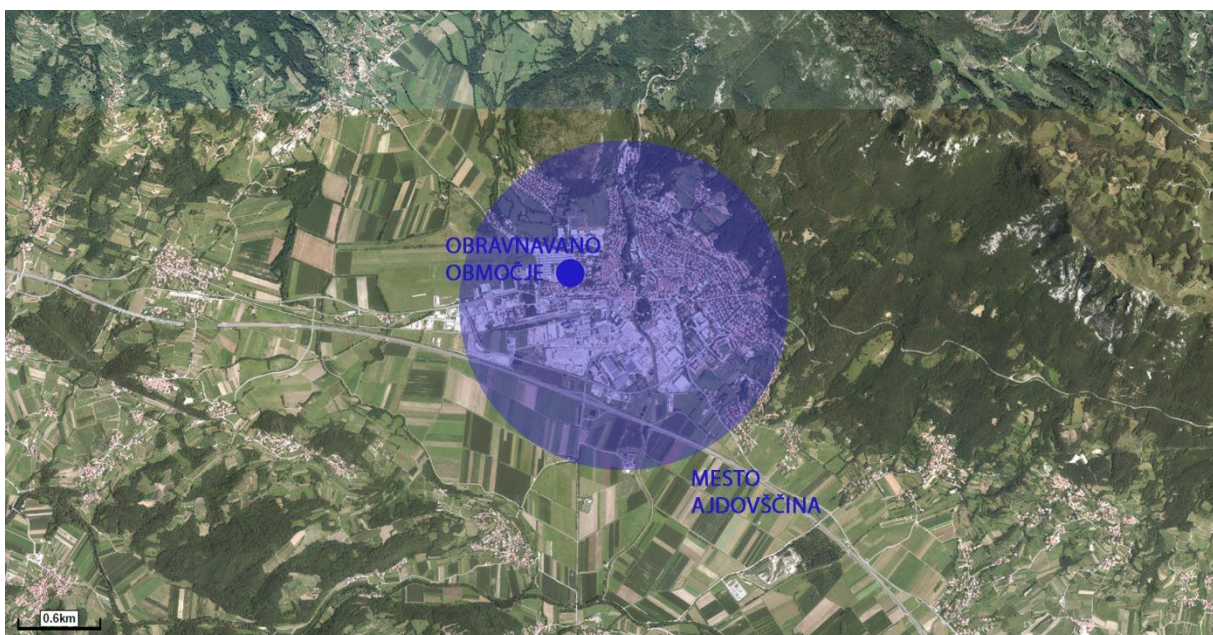
Sprememba namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v površine za osrednja območja centralne dejavnosti izpolnjujejo pogoje iz 130. člena ZUreP-3.

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

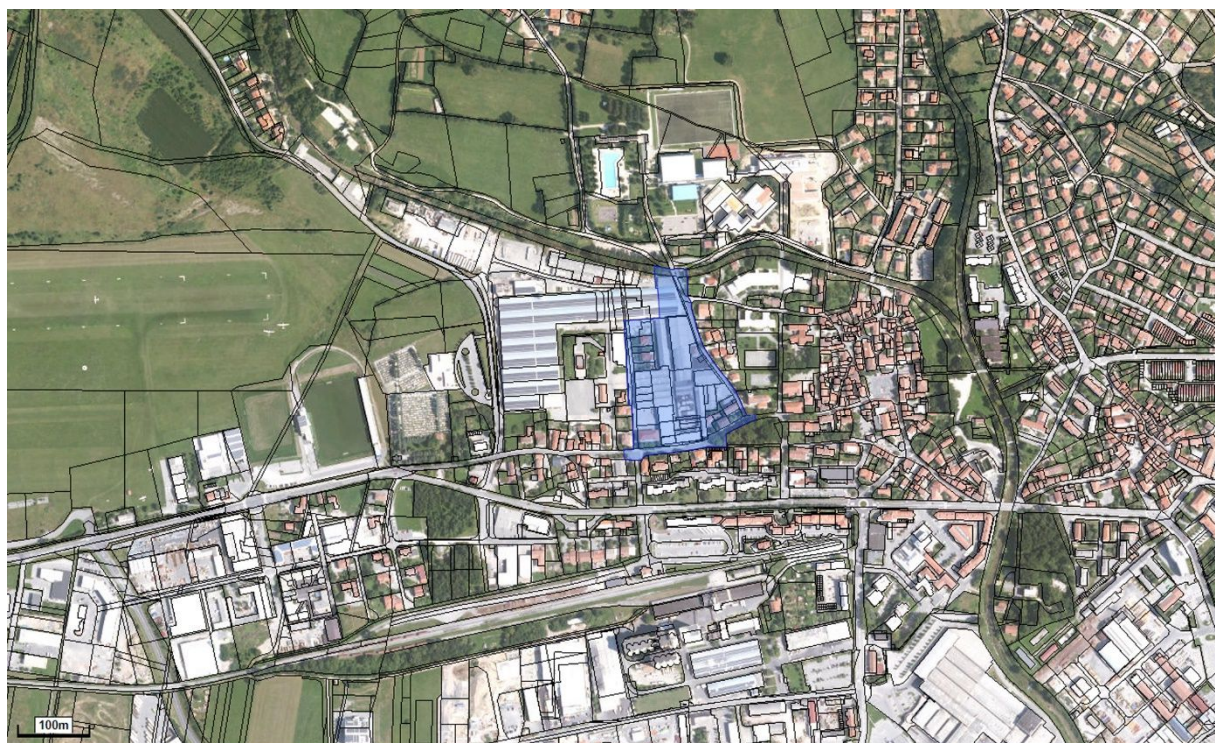
3.1 OPIS OBMOČJA IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO OPPN

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 in potokom Lokavšček. Na zahodu je območje omejeno z Župančičevo ulico, ki poteka v smeri sever – jug in je navezana na Gregorčičevo ulico.



Slika 3: Širše območje, vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso



 obravnavano območje

Slika 4: Širše območje, vir: 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 29.883 m², ki obsega zemljiške parcele v katastrski občini 2392 Ajdovščina:

številka zemljiške parcele	obseg	površina v m ²
1692/1	del	510 od 10399
297/159	celota	1545
297/160	celota	308
297/77	celota	106
252	celota	246
272	celota	267
297/161	celota	31
297/162	celota	7
296	celota	1205
297/79	celota	105
297/80	celota	21
297/109	celota	22
297/108	celota	29
297/101	celota	235
297/107	celota	5
297/114	celota	1429
297/115	celota	4
297/103	celota	86
297/102	celota	75
297/148	celota	451
297/113	celota	73
297/149	celota	142
297/146	celota	265
297/96	celota	56
308/2	celota	12
308/4	celota	64
308/5	celota	48
309/5	celota	4
309/4	celota	308
312/4	celota	113
315/4	celota	24
318/2	celota	10
320/1	celota	22
309/3	celota	142
308/3	celota	172
297/97	celota	67
297/147	celota	192
320/2	celota	436

















312/1	celota	877
305	celota	458
306	celota	279
303	celota	462
304	celota	336
297/98	celota	418
297/99	celota	945
297/132	celota	1
297/133	celota	42
297/117	celota	260
297/126	celota	92
297/134	celota	376
297/150	celota	73
297/100	celota	29
297/116	celota	106
297/152	celota	65
297/151	celota	636
297/153	celota	2333
297/105	celota	51
297/81	celota	53
297/110	celota	648
297/111	celota	85
297/84	celota	76
297/7	celota	141
299/1	celota	308
295/1	celota	266
295/2	celota	130
297/118	celota	214
297/119	celota	71
297/120	celota	148
297/121	celota	101
297/122	celota	122
297/123	celota	119
297/124	celota	107
297/125	celota	152
297/127	celota	67
297/128	celota	65
297/129	celota	65
297/130	celota	65
297/131	celota	38
302/2	celota	803
297/136	celota	10
297/137	celota	32
297/138	celota	67
297/139	celota	411

297/156	celota	646
297/157	celota	26
297/145	celota	77
297/142	celota	73
297/143	celota	64
299/2	celota	78
299/3	celota	105
295/7	celota	141
295/3	celota	65
295/8	celota	47
291/2	celota	542
291/4	celota	22
291/3	celota	244
293/1	celota	518
294	celota	277
297/88	celota	238
301/6	celota	23
297/86	celota	181
297/85	celota	254
297/38	celota	227
297/66	celota	459
297/45	celota	117
297/37	celota	436
297/67	celota	232
301/4	celota	2
301/5	celota	63
301/1	celota	107
1721/4	celota	13
302/1	celota	1056
1721/6	del	2510 od 5721

3.2 PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Območje izhodišč za pripravo 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.

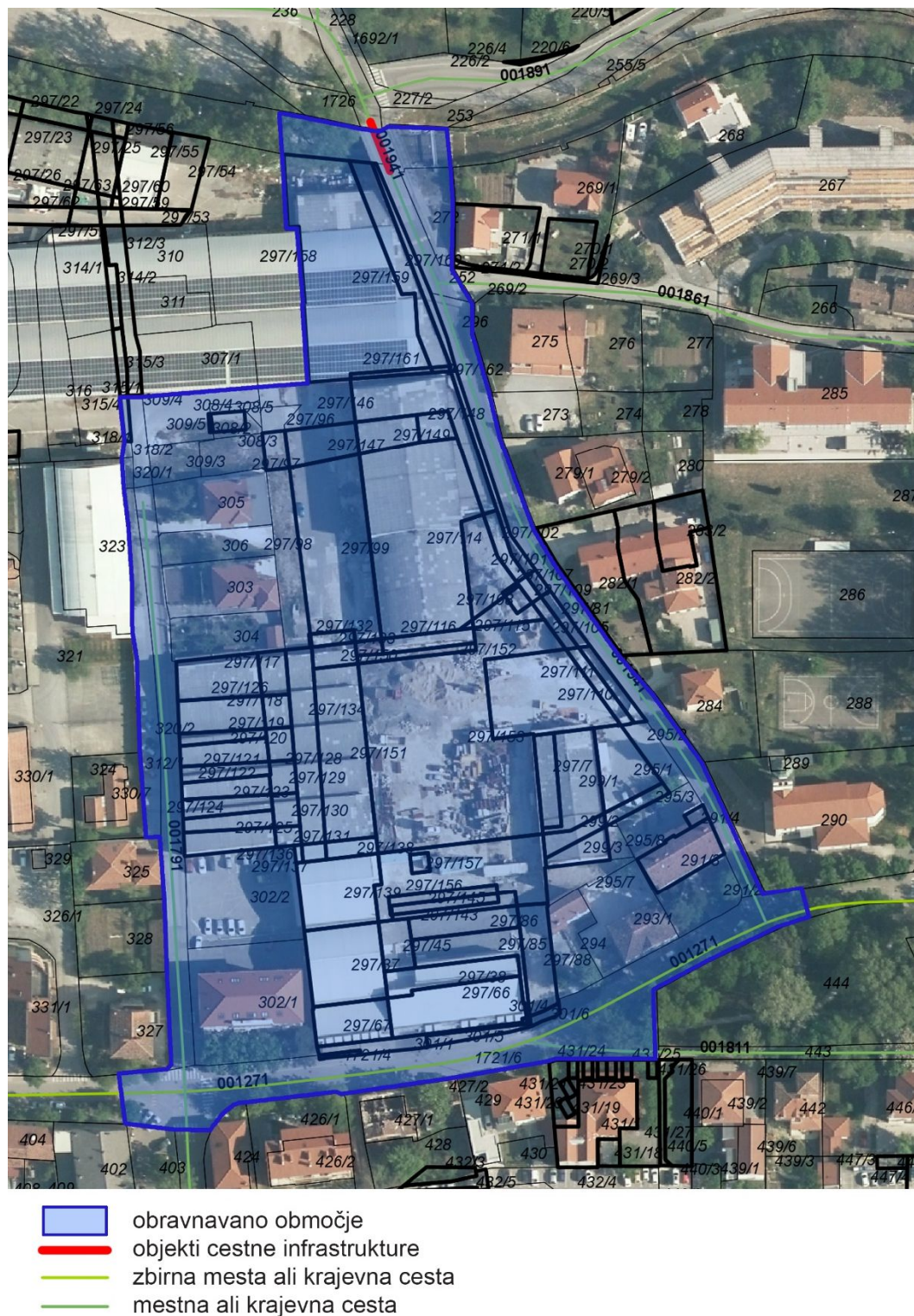


	obravnavano območje		Vodovod		Zemeljski plin
	Najdena parcela		Kanalizacija		Žičnica
	Državna cesta		El. energija		Pristanišče
	Občinska cesta		El. komunikacije		Letališče
	Nekategorizirana cesta		Vodna infrastruktura		Nafta
	Gozdna cesta		Toplotna energija		ARSO objekti
	Planinska pot		Odpadki		
	Železnica				

Slika 6: Območje z obstoječimi komunalnimi vodi, vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

3.2.1 Prometna infrastruktura

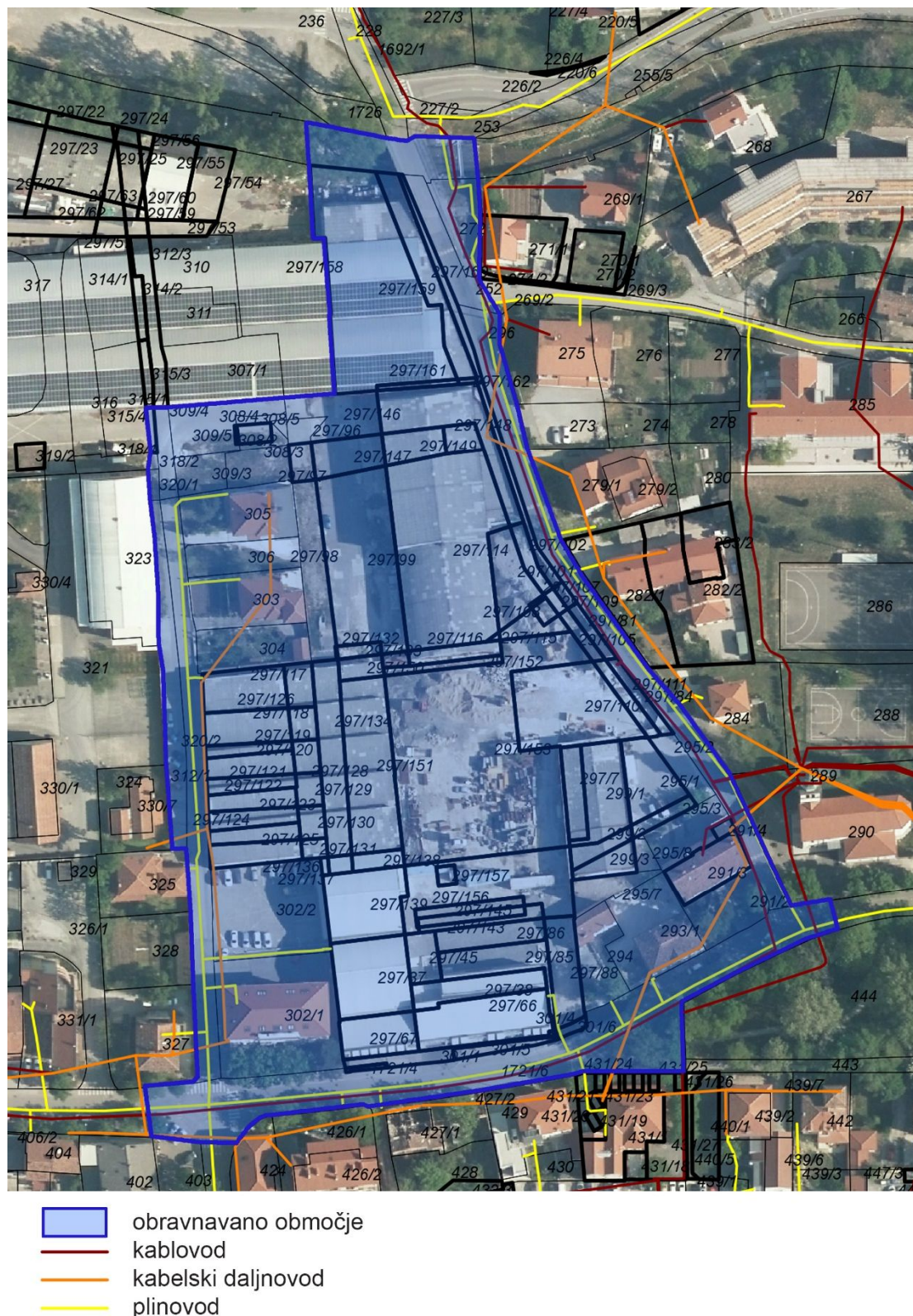
Na vzhodni in severni strani je območje dostopno preko ozke Ulice Quiliano. Na zahodni strani je območje dostopno preko Župančičeve ulice in na jugu preko Gregorčičeve ulice. Povezava med vzhodnim in zahodnim ter severnim in južnim delom območja je neurejena. Obravnavano območje je nujno potrebno navezati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



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

3.2.2 Energetska infrastruktura

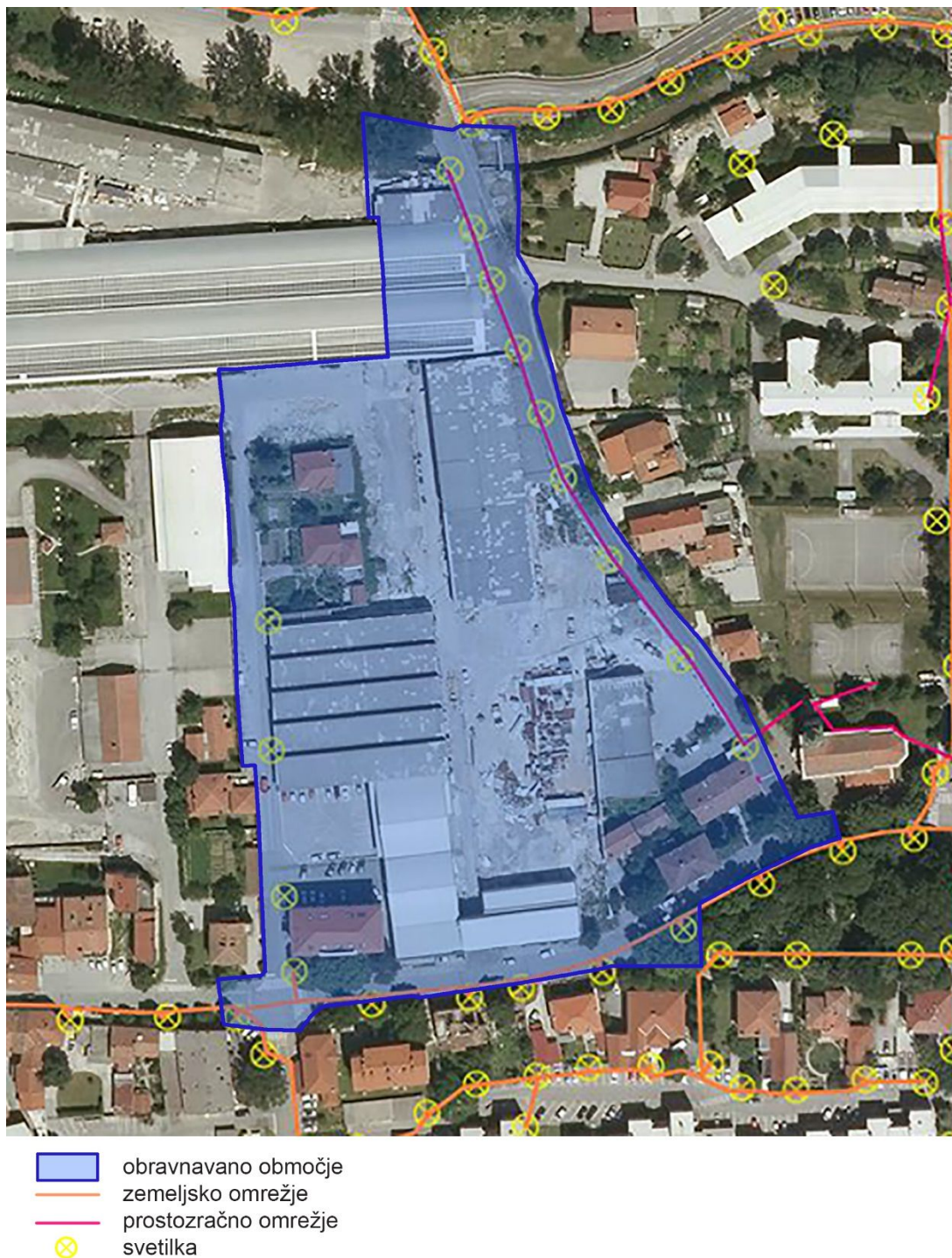
Na obravnavanem območju so elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Primorska d.d. in plinovod v lasti Adriaplin d.o.o. Ob območju poteka obstoječi plinovod in elektroenergetsko omrežje na katerega se lahko območje naveže.



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

3.2.3 Javna razsvetljava

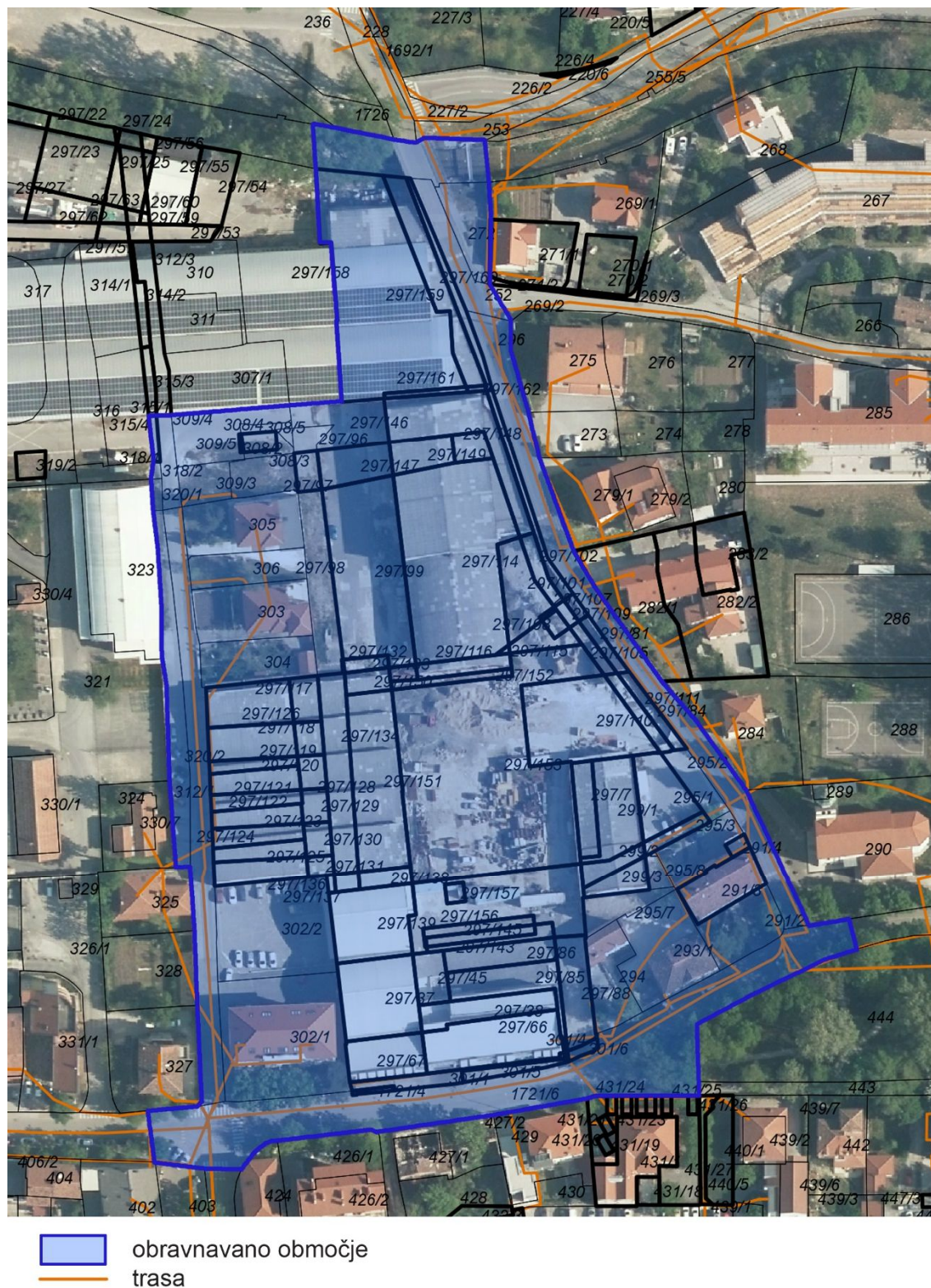
Ceste, ki se navezujejo na obravnavano območje so dobro opremljene z javno razsvetljavo.



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

3.2.4 Telekomunikacijska infrastruktura

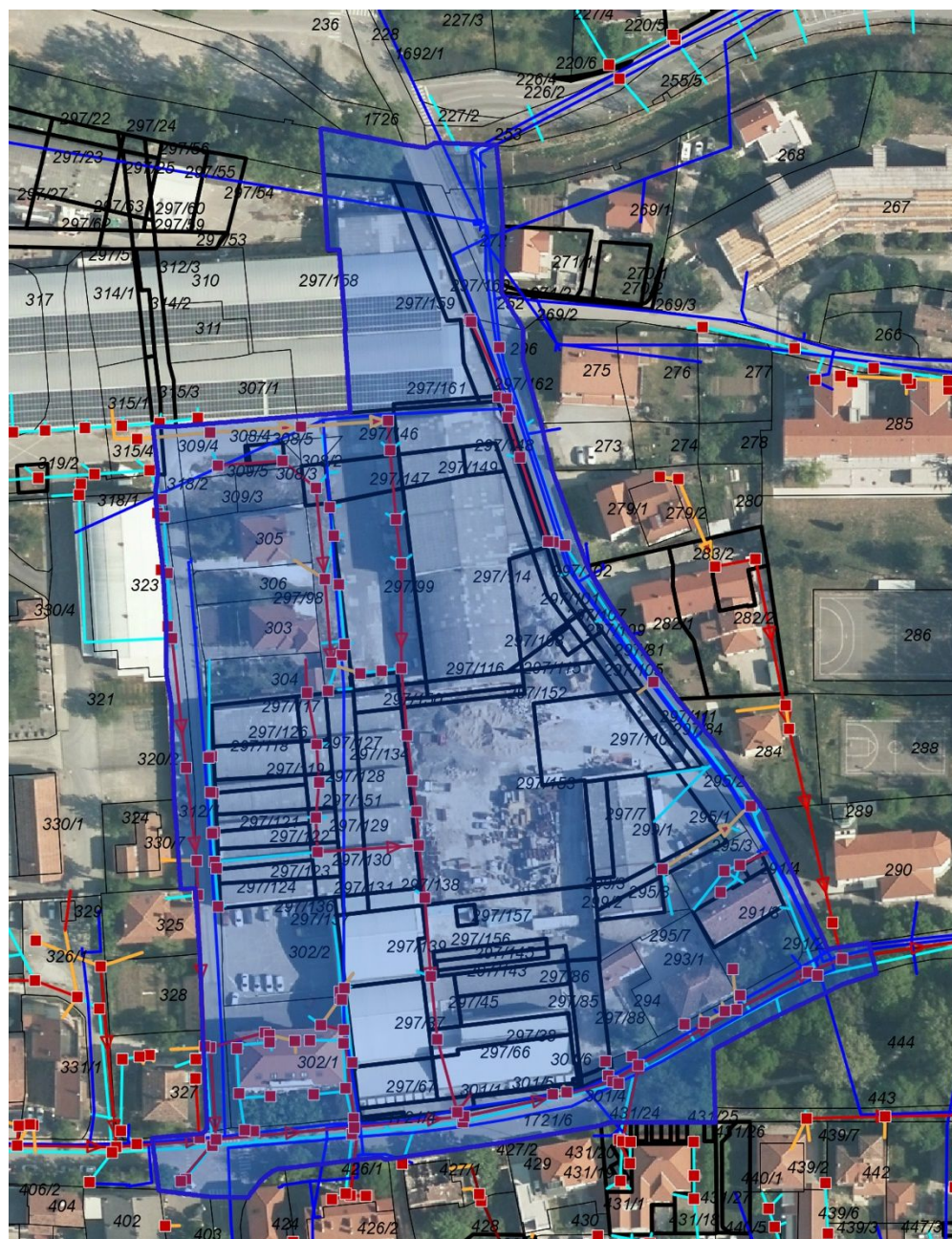
Na in ob obravnavanem območju se nahajajo vodi elektroenergetskih komunikacij v upravljanju podjetij Telekom Slovenije d.d., Omrežje Podjetje za širokopasovne komunikacijske storitve d.o.o. in Freetel komunikacije d.o.o.



Slika 10: 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.



- obravnavano območje
- vodooskrbna cev
- fekalni kanalizacijski vod
- mešani kanalizacijski vod
- meteorni vod
- hišni kanalizacijski priključek
- kanalizacijski jašek

Slika 11: 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 12: Komunalna infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>

3.3.2 Naravno 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

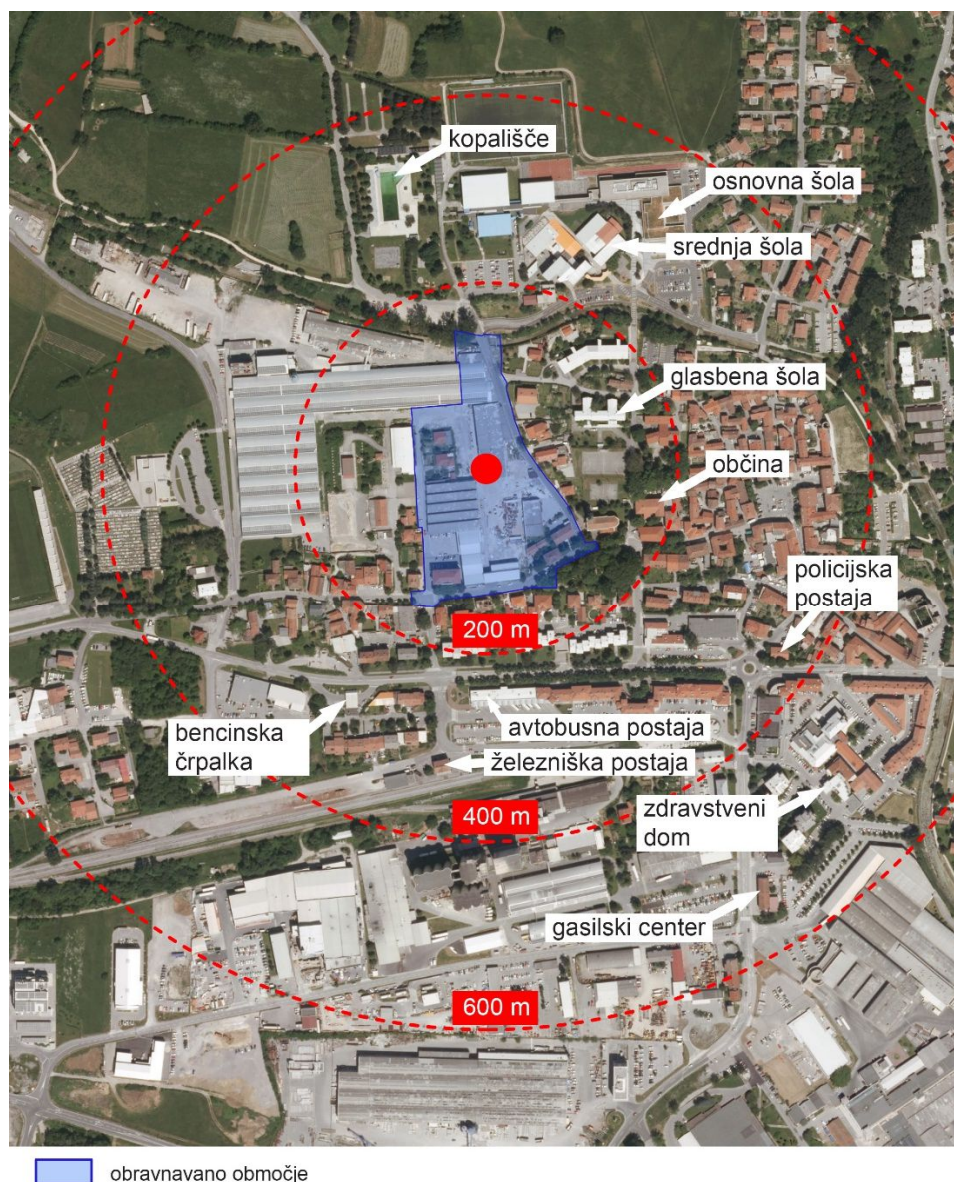
Območje izhodišč za pripravo OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.

3.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Vse pomembnejše družbene infrastrukture se nahajajo znotraj radija 600 m od centra obravnavanega območja.

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 tudi športno igrišče in parkovne površine.



Slika 13: Družbena infrastruktura, vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

3.5 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. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM VARIANTNIH ZASNOV UMEMITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

Predmet strokovnih podlag za pripravo OPPN je območje, ki se nahaja v neposredni bližini starega mestnega jedra mesta Ajdovščina.

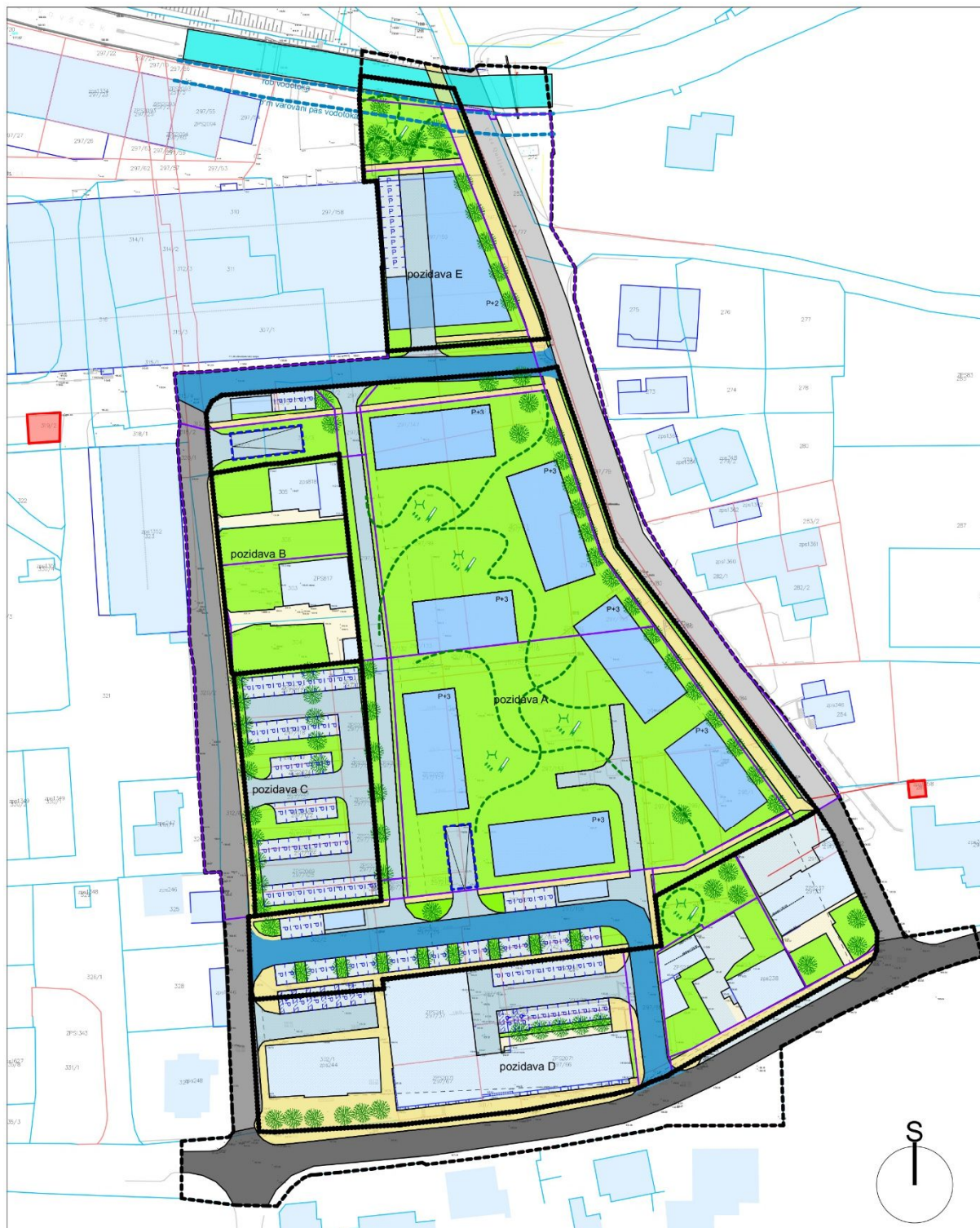
Območje obdelave zajema zemljiške parcele številka 1692/1 (del), 297/159, 297/160, 297/77, 252, 272, 297/161, 297/162, 296, 297/79, 297/80, 297/109, 297/108, 297/101, 297/107, 297/114, 297/115, 297/103, 297/102, 297/148, 297/113, 297/149, 297/146, 297/96, 308/2, 308/4, 308/5, 309/5, 309/4, 312/4, 315/4, 318/2, 320/1, 309/3, 308/3, 297/97, 297/147, 320/2, 312/1, 305, 306, 303, 304, 297/98, 297/99, 297/132, 297/133, 297/117, 297/126, 297/134, 297/150, 297/100, 297/116, 297/152, 297/151, 297/153, 297/105, 297/81, 297/110, 297/111, 297/84, 297/7, 299/1, 295/1, 295/2, 297/118, 297/119, 297/120, 297/121, 297/122, 297/123, 297/124, 297/125, 297/127, 297/128, 297/129, 297/130, 297/131, 302/2, 297/136, 297/137, 297/138, 297/139, 297/156, 297/157, 297/145, 297/142, 297/143, 299/2, 299/3, 295/7, 295/3, 295/8, 291/2, 291/4, 291/3, 293/1, 294, 297/88, 301/6, 297/86, 297/85, 297/38, 297/66, 297/45, 297/37, 297/67, 301/4, 301/5, 301/1, 1721/4, 302/1, 1721/6 (del) vse k.o. 2392 Ajdovščina. Velikost obravnavanega območja meri 29.883 m².

4.1 PRIKAZ VARIANTNIH REŠITEV

V obeh variantah se s predvideno strukturo pozidave zapolnjuje obstoječe neurejene proizvodne površine. V obstoječem okoliškem vzorcu v sami parcelaciji ni zaznati kompozicije, ki bi jo bilo smiselno nadaljevati. Obe varianti zagotavljata novo neposredno prometno povezavo med zahodno in vzhodno občinsko cesto na severnem delu območja. Obe varianti tvorita ugodno razmerje med prometnimi površinami in površinami, ki so namenjene gradnji novih večstanovanjskih objektov. Razporeditev je v varianti B bolj prepletena. V obeh variantah je mirujoči promet za stanovalce predviden pod stavbami v podzemni garaži in na zahodnem delu območja v nivoju terena.



Slika 14: VARIANTA A



Slika 15: VARIANTA B

4.2 IZBIRA IN UTEMELJITEV NAJUSTREZNEJŠE VARIANTE

PARCELACIJA:

Bolj optimalna je parcelacija variante A, saj je na razpolago več odprtega prostora.

STRUKTURA POZIDAVE:

Bolj enotno in urejeno strukturo pozidave ima varianta A.

OBLIKOVANJE PROMETNEGA OMREŽJA:

Obe varianti se navezujeta na obstoječo javno pot. V obeh variantah se na zahodnem delu območja uredijo parkirne površine za mirujoči promet. V varianti A so parkirni prostori razporejeni tako, da se zagotovi več novih parkirnih mest.

OSONČENOST IN VEDUTE:

V obeh variantah je zagotovljena optimalna osončenost zemljiške parcele.

KVALITETA ODPRTEGA BIVALNEGA PROSTORA:

Obe varianti imata novo povezavo v smeri vzhod - zahod na severnem delu območja in novi dostop do območja na južnem in zahodnem delu območja. V obeh variantah se ob vodotoku uredijo parkovne zelene površine.

SKLEP:

Varianta A ima več kvalitet, saj zagotavlja optimalnejšo parcelacijo, enotno in urejeno strukturo pozidave, prometno omrežje vzpostavlja povezavo samo potrebno povezavo v smeri vzhod – zahod na severnem delu območja, omogoča optimalno osončenost in pogled na dominantno v prostoru ter omogoča kvaliteten odprti bivalni prostor.

II. GRAFIČNI DEL

risba 1	Izsek iz	
risba 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	m 1:500
risba 3A, 3B	Ureditvena situacija	m 1:500
risba 4A, 4B	Prikaz omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	m 1:500
risba 5A, 5B	Načrt parcelacije	m 1:500



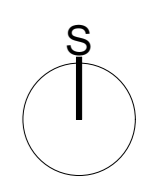
- | | |
|-------------------------------|--|
| območje obdelave | intervencijska, dovozna cesta |
| obstoječe stavbe | površine za mirujoči promet |
| meja katastrske občine | površine za pešce in kolesarje |
| nove parcelne meje | utrjena površina |
| predvidena stavba | zelenica |
| pomožna stavba | vodotok |
| transformatorska postaja | mere v m |
| območje pozidave | parkirno mesto 2,5 x 5,0 m |
| meja območja A, B, C, D, E | parkirno mesto za invalide 3,5 x 5,5 m |
| obstoječa zbirna mestna cesta | drevo |
| obstoječa mestna cesta | poti |
| rekonstruirana mestna cesta | igrala |
| cesta | pokrit uvoz |

OS ARHITEKTURA
 Katarina Šauperl s.p.
 Linhartova 11a
 2000 Maribor
 GSM: 041 376 818
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

Številka projekta: 16/2023
 investitor: OBČINA AJDOVŠČINA
 Cesta 5. maja 6a
 5270 Ajdovščina
 projekt: STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SPREMEMB
 IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA
 PROSTORSKEGA NAČRTA ZA VEČSTANOVANJSKO
 SOSESKO LIPA

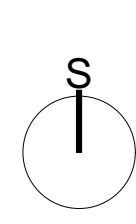
vsebine risbe: **UREDITVENA SITUACIJA**


odgovorna vodja: Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh.
 projekta: ZAPS PA 1602
 merilo: 1:500
 datum: oktober 2023 risba št.: 3A





- | | |
|-------------------------------|--|
| območje obdelave | intervencijska, dovozna cesta |
| obstoječe stavbe | površine za mirujoči promet |
| meja katastrske občine | površine za pešce in kolesarje |
| nove parcelne meje | utrjena površina |
| predvidena stavba | zelenica |
| pomožna stavba | vodotok |
| transformatorska postaja | mere v m |
| območje pozidave | parkirno mesto 2,5 x 5,0 m |
| meja območja A, B, C, D, E | parkirno mesto za invalide 3,5 x 5,5 m |
| obstoječa zbirna mestna cesta | drevo |
| obstoječa mestna cesta | poti |
| rekonstruirana mestna cesta | igrala |
| cesta | pokrit uvoz |

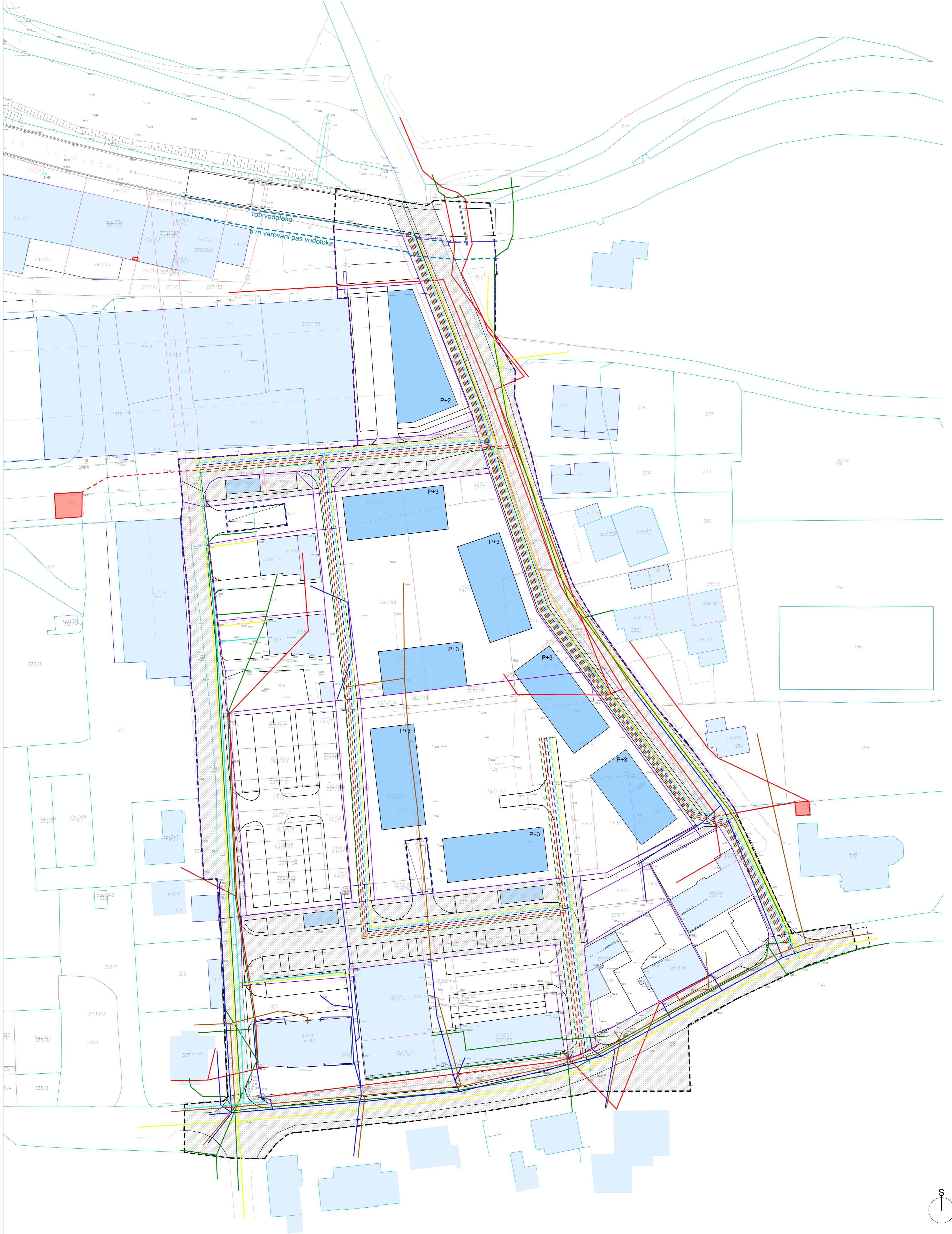



OS ARHITEKTURA
 Katarina Šauperl s.p.
 Linhartova 11a
 2000 Maribor
 GSM: 041 376 818
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta: 16/2023
 investitor: **OBČINA AJDOVŠČINA**
 Cesta 5. maja 6a
 5270 Ajdovščina
 projekt: STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SPREMEMB
 IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA
 PROSTORSKEGA NAČRTA ZA VEČSTANOVANJSKO
 SOSESKO LIPA

vsebina risbe: **UREDITVENA SITUACIJA**

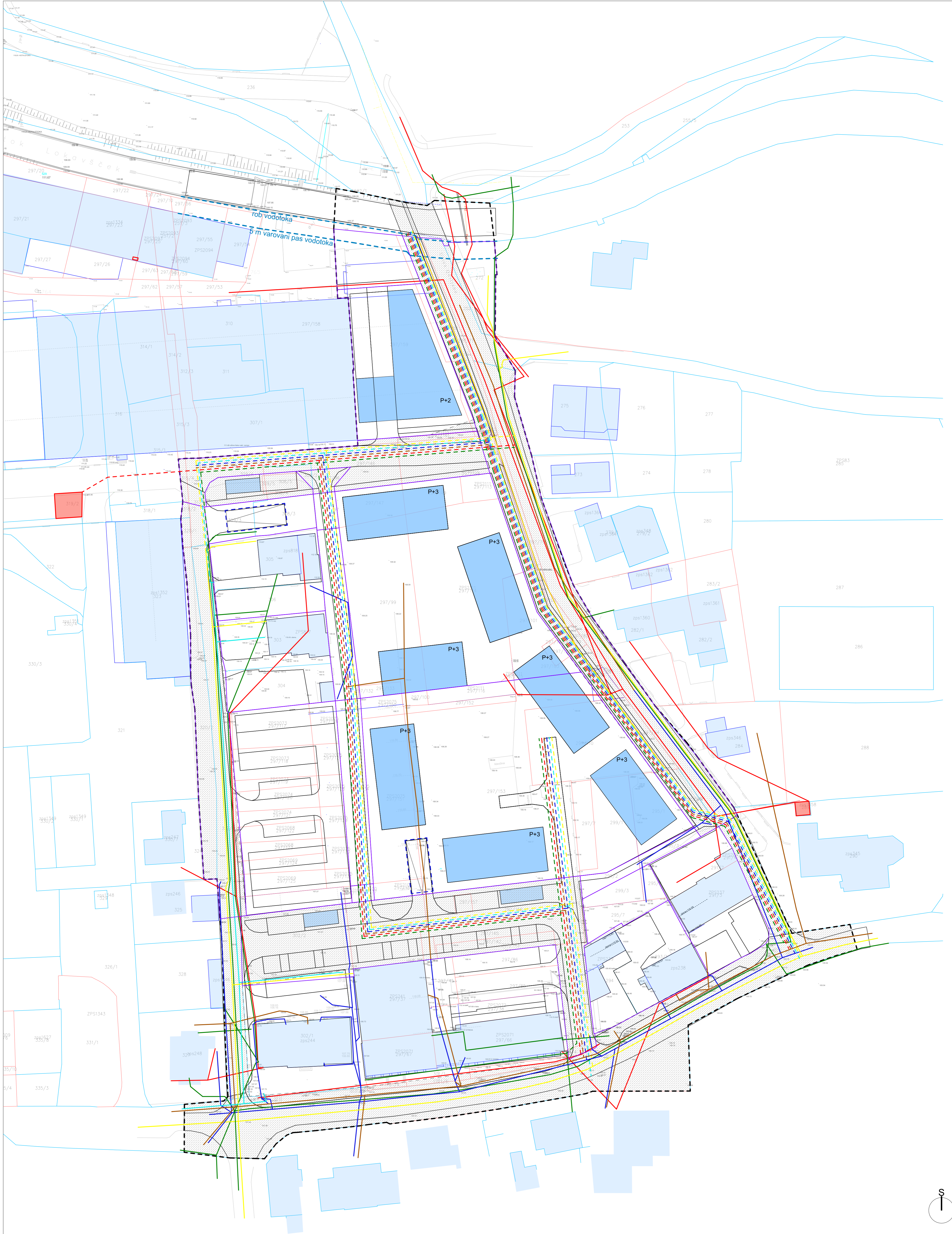
odgovorna vodja: Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh.
 projekta: ZAPS PA 1602
 merilo: 1:500
 datum: oktober 2023 risba št.: **3B**



- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| območje obdelave | meteorna kanalizacija - obstoječe |
| obstoječe stavbe | fekalna kanalizacija - obstoječe |
| meja katastrske občine | mešana kanalizacija - obstoječe |
| nove parcelne meje | elektronske komunikacije - obstoječe |
| predvidena stvba | plinovod - predvideno |
| pomožna stavba | elektrovod - predvideno |
| transformatorska postaja | javna razsvetljava - predvideno |
| površina za javno dobro | vodovod - predvideno |
| plinovod - obstoječe | meteorna kanalizacija - predvideno |
| elektrovod - obstoječe | fekalna kanalizacija - predvideno |
| javna razsvetljava - obstoječe | mešana kanalizacija - predvideno |
| vodovod - obstoječe | elektronske komunikacije - predvideno |

OS ARHITEKTURA
 Katarina Šauperl s.p.
 Linhartova 11a
 2000 Maribor
 GSM: 041 376 818
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

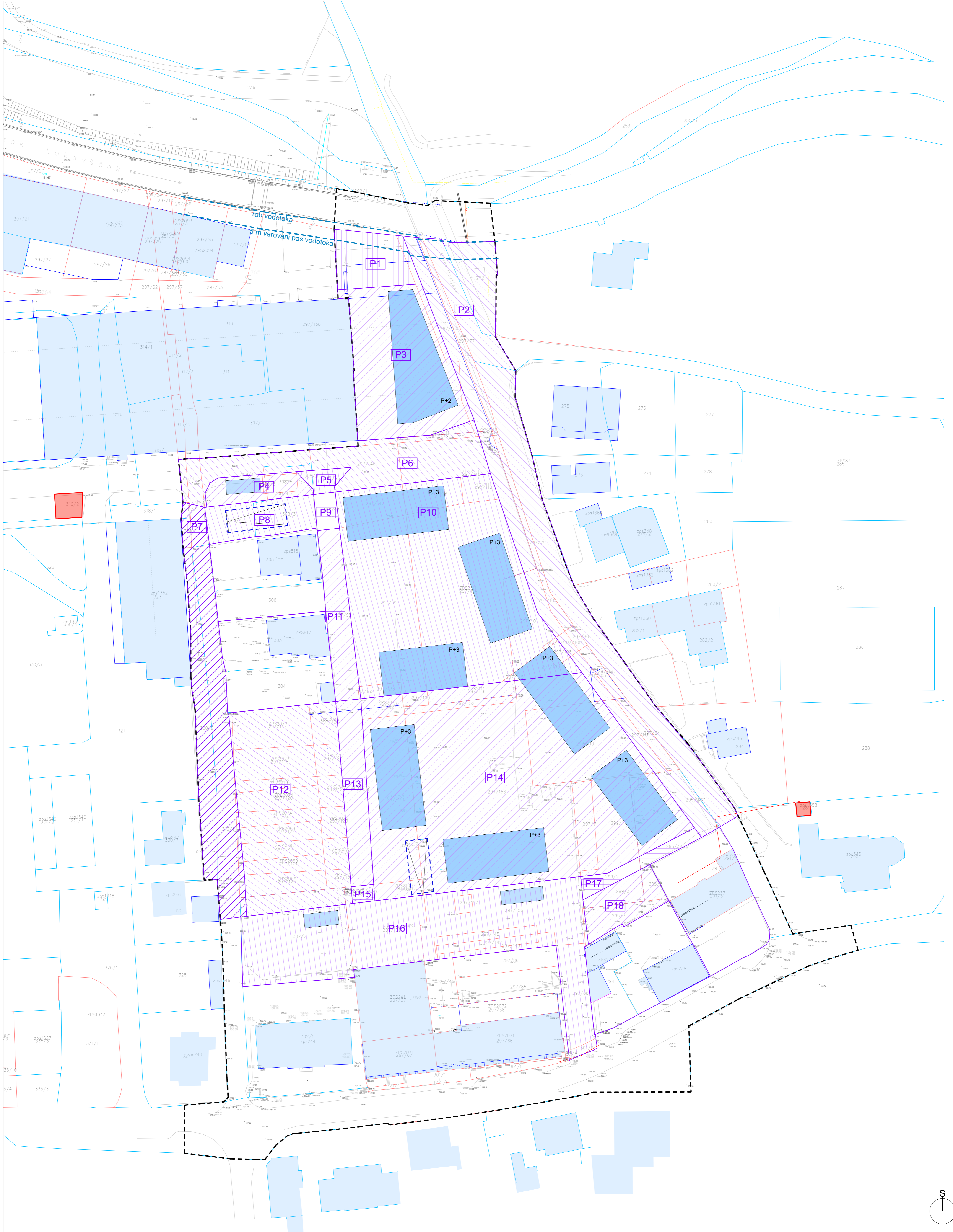
Številka projekta:	16/2023
investitor:	OBČINA AJDOVŠČINA Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
projekt:	STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA VEČSTANOVAJSKO SOSESKO LIPA
vsebina risbe:	PRIKAZ OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER GRAJENO JAVNO DOBRO
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA 1602
merilo:	1:500
datum:	oktober 2023
risba št.:	4A



- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| območje obdelave | meteorna kanalizacija - obstoječe |
| obstoječe stavbe | fekalna kanalizacija - obstoječe |
| meja katastrske občine | mešana kanalizacija - obstoječe |
| nove parcelne meje | elektronske komunikacije - obstoječe |
| predvidena stvba | plinovod - predvideno |
| pomožna stavba | elektrovod - predvideno |
| transformatorska postaja | javna razsvetljava - predvideno |
| površina za javno dobro | vodovod - predvideno |
| plinovod - obstoječe | meteorna kanalizacija - predvideno |
| elektrovod - obstoječe | fekalna kanalizacija - predvideno |
| javna razsvetljava - obstoječe | mešana kanalizacija - predvideno |
| vodovod - obstoječe | elektronske komunikacije - predvideno |

OS ARHITEKTURA
 Katarina Šauperl s.p.
 Linhartova 11a
 2000 Maribor
 GSM: 041 376 818
 e-nastav: katarina@osarhitektura.si

številka projekta:	16/2023
investitor:	OBČINA AJDOVŠČINA Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
projekt:	STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA VEČSTANOVANJSKO SOSESKO LIPA
vsebine risbe:	PRIKAZ OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER GRAJENO JAVNO DOBRO
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh.
merilo:	ZAPS PA 1602
datum:	1:500
	oktober 2023
	risba št.: 4B



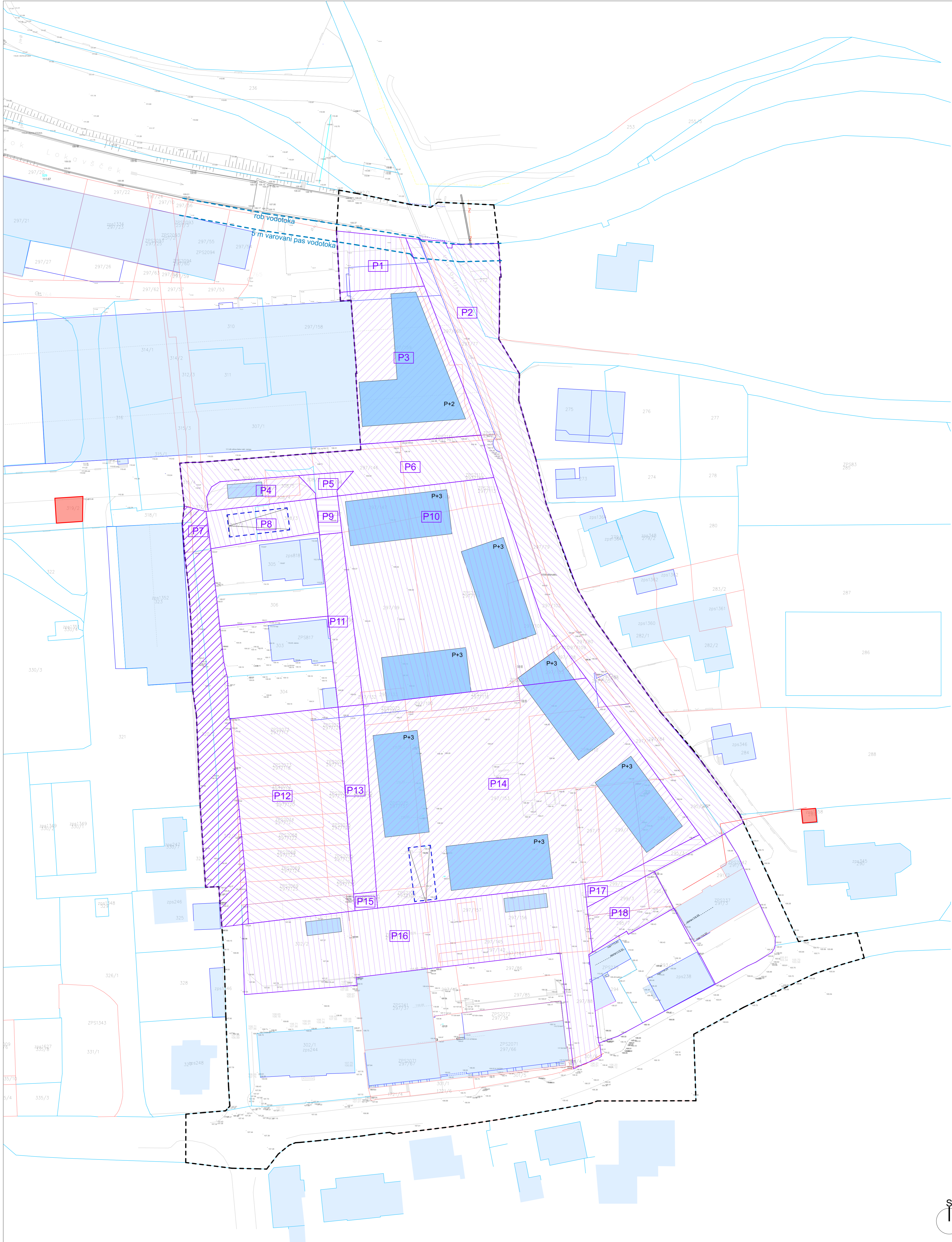
- območje obdelave
- obstoječe stavbe
- meja katastrske občine
- nove parcelne meje
- predvidena stlba
- pomožna stavba
- transformatorska postaja
- nova parcelacija

OS ARHITEKTURA
 Katarina Šauperl s.p.
 Linhartova 11a
 2000 Maribor
 GSM: 041 376 818
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

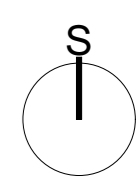
številka projekta: 16/2023
 investitor: OBČINA AJDOVŠČINA
 Cesta 5. maja 6a
 5270 Ajdovščina
 projekt: STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SPREMEMB
 IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA
 PROSTORSKEGA NAČRTA ZA VEČSTANOVAJSKO
 SOSESKO LIPA

vsebine risbe: **NAČRT PARCELACIJE**

odgovorna vodja: Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh.
 projekta: ZAPS PA 1602
 merilo: 1:500
 datum: oktober 2023 risba št.: 5A



- območje obdelave
- obstoječe stavbe
- meja katastrske občine
- nove parcelne meje
- predvidena stlba
- pomožna stavba
- transformatorska postaja
- nova parcelacija



OS ARHITEKTURA
 Katarina Šaupert s.p.
 Linhartova 11a
 2000 Maribor
 GSM: 041 376 818
 e-nastov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta: 16/2023
 investitor: **OBČINA AJDOVŠČINA**
 Cesta 5. maja 6a
 5270 Ajdovščina
 projekt: STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO SPREMEMB
 IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA
 PROSTORSKEGA NAČRTA ZA VEČSTANOVANJSKO
 SOSESKO LIPA

vsebine risbe: **NAČRT PARCELACIJE**

odgovorna vodja: Katarina Šaupert, univ.dipl.inž.arh.
 projekta: ZAPS PA 1602
 merilo: 1:500
 datum: oktober 2023 risba št.: **5B**