



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Datum: 4. 12. 2020

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravila: Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

4. točka 17. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da se Občinski svet Občine Ajdovščina na 17. redni seji dne 17. 12. 2020 seznaní in obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina

Predlog

Na podlagi 115., 117. in 119. členov Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list 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 spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Kampel 114, Koper, pod številko projekta 24/19 in identifikacijsko številko 1419.

2. člen (vsebina odloka)

(1) OPPN vsebuje:

- opis prostorske ureditve
- funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor
- pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov
- načrt parcelacije
- zasnove projektnih rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
- začasna raba zemljišč
- etapnost izvajanja in odstopanja
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- pogoji za gradnjo enostavnih objektov
- prehodne in končne določbe

(2) Postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bil izveden, na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-282/2019/17 z dne 4. 8. 2020.

3. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

- (1) Ureditveno območje OPPN je v območju namenske rabe prostora z oznako prostorske enote: s, R; stavbno zemljišče, športne in rekreacijske ter zelene površine.
- (2) Na zemljiščih s parcelnimi št. 239, 240, 241, 242, 243/4, 243/5, 243/6, 1726 in 1727, vse k. o. 2392 Ajdovščina, se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja športne in rekreacijske ter zelene površine v območje površin za vzgojo in izobraževanje.
- (3) S tem OPPN se določajo pogoji za novogradnjo vrtca z zunanjimi igralnimi površinami, transformatorske postaje in javnega ekološkega otoka.
- (4) Z OPPN se uredijo dostopi in prometne površine, izgradnja potrebne komunalne infrastrukture ter pogoji priključevanja.
- (5) Z OPPN se spreminja podrobnejša namenska raba območja.
- (6) OPPN je podlaga za pripravo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

4. člen (sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje:
 - odlok,
 - mnenja pristojnih organov in institucij,
 - obrazložitev.
- (3) Grafični del OPPN vsebuje:
 - 1a. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
 - 1b. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe,
 - 2a. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000,
 - 2b. Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:1000,
 3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000,
 4. Ureditvena situacija, M 1:500,
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500,
 6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000,
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000,
 8. Načrt parcelacije, M 1:1000.

5. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,

5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta ter
6. povzetek za javnost.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen (ureditveno območje OPPN)

- (1) Ureditveno območje obsega parcele št. 239, 240, 241, 242, 243/4, 243/5, 243/6, 1726 in 1727, vse k. o. 2392 Ajdovščina, v velikosti 1,44 ha. Na severu je omejeno z zelenimi površinami mesta in individualno stanovanjsko pozidavo Gradišče, na vzhodu z občinsko cesto in športno rekreacijskimi površinami (bazen in kamp), na jugu z občinsko cesto in vodotokom Lokavšček ter na zahodu z zelenimi površinami mesta.
- (2) Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

7. člen (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Kontaktna območja predvidene ureditve so območje centralnih dejavnosti in površine za oddih, rekreacijo in šport.
- (2) Območje ureditve zajema del zelenih in rekreacijskih površin v mestu Ajdovščina. Leži na severozahodnem robu mesta Ajdovščina, na robu starega mestnega jedra, zahodno od obstoječega športno rekreacijskega centra Police, južno od Gradišča in severno od območja bivše tovarne Lipa.
- (3) Lego območja določa bližina pomembnejših mestnih institucij, šolskih ustanov, športno – rekreativnih in turističnih ter poslovno stanovanjskih dejavnost, kot so Športi center Police (ŠRC Police), Dijaški dom, Srednja šola Veno Pilon, Osnovna šola Danila Lokarja in Glasbena šola.
- (4) Na območju OPPN ni zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine ter območij ohranjanja narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja, naravne vrednote). Območje OPPN je opredeljeno kot erozijsko območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in posega v območje vodotoka Lokavšček.

8. člen (sprememba podrobnejše namenske rabe)

- (1) Na zemljiščih s parcelnimi št. 239, 240, 241, 242, 243/4, 243/5, 243/6, 1726 in 1727, vse k. o. 2392 Ajdovščina, se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja športnih in rekreacijskih ter zelenih površin v območje površin za vzgojo in izobraževanje. Sprememba podrobnejše namenske rabe je prikazana na grafični prilogi št. 1b »Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe«.
- (2) S Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina, kjer se je ugotovilo, da so izpolnjeni pogoji iz petega odstavka 117. člena ZUreP-2.

(3) Po sprejemu OPPN se ta sprememba vnese v občinski prostorski načrt po postopku, ki je določen z veljavno prostorsko zakonodajo.

9. člen

(dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)

(1) Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi, skladno z namembnostjo površin za vzgojo in izobraževanje:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objekta ali dela objekta.

(2) Poseg izven območja OPPN je dovoljen, če se pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture ter pripadajočih priključkov nanje, ki so potrebni za potrebe vrtca, izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od predvidene ter pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

10. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) V ureditvenem območju je skladno z 9. členom tega odloka dovoljena gradnja stavb, gradbeno inženirskih objektov in drugih gradbenih posegov.

(2) Skladno z enotno klasifikacijo objektov so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda 1 STAVBE:

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti

12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo

12650 Stavbe za šport

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

1260 Muzeji, arhivi in knjižnice.

Iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

21122 Samostojna parkirišča

22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Iz razreda 3: DRUGI GRADBENI POSEGI:

3111 Trajno reliefno preoblikovanje

3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

11. člen

(funkcije in oblikovanje območja ter objektov)

- (1) Na območju OPPN je predvidena gradnja vrtca z zunanjimi igralnimi površinami, transformatorske postaje in javnega ekološkega otoka.
- (2) Vrtec je zasnovan kot dvoetažni objekt P+1. Pritličje je na koti minimalno 112,80 m. n. v. in je lahko deloma vkopano.
- (3) Višina objekta je maksimalno 12,00 m od kote pritličja do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Nad maksimalno višino je možna postavitve senčnice, pergole, nadstreška, stopnišča ter tehnoloških naprav strojnih in drugih instalacij stavbe ter svetlobnikov.
- (4) Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Strehe v naklonu so lahko dvo ali večkapnice. Strehe se lahko izvedejo kot pohodna terasa, katera je lahko tlakovana ali ozelenjena. Na strehah so lahko svetlobniki.
- (5) Fasade naj bodo oblikovane sodobno glede na sodobne principe arhitekturnega oblikovanja objektov in grajeni s sodobnimi materiali. Pri dozidavah in nadzidavah objektov se morajo dozidani in nadzidani deli objekta oblikovati skladno z osnovnim objektom.

12. člen

(pogoji glede lege objektov)

- (1) Objekti in drugi posegi v prostor morajo biti odmaknjeni od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji.
- (2) Gradnja stavbe vrtca je dovoljena do gradbene meje, ki je prikazana v grafični prilogi 4. Ureditvena situacija. Gradbene meje objekt ne sme presegati, lahko pa se jo dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost. Gradbeno mejo lahko presegajo napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade, objekti pod nivojem terena, ipd.
- (3) Gradnja gradbeno inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbene meje in izven meje območja OPPN z izkazano pravico graditi.
- (4) Ne glede na zgornje določbe, mora znašati odmik transformatorske postaje in javnega ekološkega otoka od mej sosednjih zemljiških parcel minimalno 1,00 m. V soglasju z lastnikom sosednjega zemljišča se lahko gradi tudi v manjšem odmiku.

13. člen

(ureditev zunanjih površin)

- (1) Ureditev zunanjih površin v območju OPPN obsega ureditve površine zunanjih igrišč vrtca, površine za dostop in parkiranje in površina gospodarskega dvorišča, ki predstavlja dostavno in manevrirno površino za potrebe vrtca. Minimalna kota zunanje ureditve in manipulativnih površin mora biti 112,65 m. n. v..
- (2) Izvedba dela zunanje ureditve na jugozahodni strani območja OPPN (brežine, ograjni zidec, ipd) mora biti minimalno 0,50 m nad minimalno koto zunanje ureditve in manipulativnih površin.
- (3) Površine za dostop in parkiranje so severno in južno od objekta in vzdolž vzhodnega dela objekta. Parkirišča so organizirana na skrajni južni in severni strani gradbene parcele vrtca v neposredni bližini vhodov. Dostopne ploščadi za pešce se navezujejo na načrtovane pločnike cest.

(4) Na površinah gospodarskega dvorišča se nahajajo parkirišča za zaposlene in za lastna vozila vrtca. Na tej površini se nahaja tudi ekološki otok za potrebe vrtca. Površina je ograjena in zaprta z drsnimi vrati.

(5) Proste površine na parkiriščih se zatravijo in zasadijo. Dovoljena je oprema parkirnih mest in ostalih zunanjih površin s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju.

(6) V sklopu zunanjih ureditev je dopustno preoblikovanje terena, postavitve igral in druge opreme, izvajanje zasaditev, tlakovanje in drugo utrjevanje površin ter postavitve urbane opreme.

(7) Območje vrtca bo v celoti ograjeno z varovalno ograjo višine min 1,20 m.

14. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 10. členom tega odloka v oddaljenosti 4,0 m od mej zemljiških parcel drugih lastnikov. V soglasju z lastnikom sosednjega zemljišča se enostavni in nezahtevni objekti lahko gradijo tudi v manjšem odmiku.

(2) Zgoraj naveden odmik ne velja za gradnjo mejnih in opornih zidov ter ograj. Mejni in podporni zidovi ter ograje morajo biti od nekategoriziranih cest oddaljeni minimalno 0,5 m. Ostali mejni in podporni zidovi ter ograje se lahko gradijo na parcelno mejo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča in izkazano pravico graditi na obeh straneh parcelne meje. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi objekta na parcelno mejo ne soglašata, so mejni in podporni zid ter ograja lahko postavljeni največ do parcelne meje na način, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

(3) Zgoraj navedeni odmiki ne veljajo za izvedbo zunanjih ureditev, gradnjo gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, gradnjo objektov pod nivojem terena, ipd. Gradnja teh objektov oz. izvedba posegov v prostor je dovoljena največ do meje zemljiške parcele drugih lastnikov na način, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

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

PROMET

15. člen

(zasnova prometne infrastrukture)

(1) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:

- dveh priključkov na javno cestno omrežje,
- zunanjih parkirnih površin ter
- manipulativnih in intervencijskih površin.

16. člen

(motorni promet)

(1) Predvidena je izgradnja dveh novih priključkov na javno cestno omrežje, Na južni strani se območje priklaplja na bodočo povezovalno cesto med ulico Quiliano in regionalno cesto R3 -

609/2117 Ajdovščina - Predmeja ter na vzhodni strani z lokalne poti LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.

(2) Cesta LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče« se rekonstruira ter predvidi umestitev površin za kolesarje in pešce na zahodni strani cestišča.

(3) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu, ter
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa.

17. člen

(mirujoči promet ter intervencija in dostava)

(1) Parkirna mesta bodo urejena na severni strani in na južni strani ureditvenega območja. Dodatna parkirna mesta se zagotavljajo v neposredni bližini ob športnem kompleksu.

(2) Za parkiranje je treba predvideti zadostno število parkirnih mest, skladno s področno zakonodajo. V bližini vhodov se uredi parkirna mesta za osebe z invalidskimi vozički.

(3) Na ureditvenem območju je treba zagotoviti parkirna mesta za kolesa. Zunanja stojala za kolesa morajo biti smiselno razporejena po ureditvenem območju.

(4) Poti za intervencijska vozila (reševalna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj, ipd) so zagotovljene z internimi dostopnimi cestami ter iz javnih cest.

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

18. člen

(splošni pogoji)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- Praviloma morajo vsi vodi komunalne, energetske in druge infrastrukture potekati po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav.
- Trase komunalne, energetske in druge infrastrukture morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur.
- Gradnja komunalne, energetske in druge infrastrukture mora potekati usklajeno.
- Obstoječe komunalne, energetske in druge vode, ki se nahajajo na ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost ob upoštevanju veljavnih predpisov in pogojev upravljavcev.
- Poleg s tem odlokom določenih infrastrukturnih ureditev je dovoljena tudi gradnja druge gospodarske infrastrukture in priključkov nanjo, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb območja ali sistemskih potreb širšega območja pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe načrtovanih ureditev.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

19. člen

(kanalizacija)

- (1) Predviden je ločen sistem odvajanja fekalnih in meteornih voda.
- (2) Fekalne vode iz območja OPPN se odvajajo v obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka na vzhodni strani območja urejanja.
- (3) Meteorne vode iz območja OPPN se spelje v ponikovalnico skladno s Hidrološko hidravličnim elaboratom, ki ga je izdelalo podjetje Corus inženirji d. o. o., pod št. 175/19 - 203 v aprilu 2020 in mnenjem Direkcije RS za vode, Sektor območja Soče, št. 35024-132/2020-3 z dne 19. 11. 2020, pod sledečimi pogoji:
 - Ponikovalnica mora biti načrtovana za zadrževanje in ponikanje padavinskega odtoka z utrjenih površin (koeficient odtoka $K > 0,80$) s skupno kapaciteto ponikanja v velikosti $0,143 \text{ m}^3/\text{s}$ in skupnim volumnom minimalno 188 m^3 .
 - Zadrževanje in ponikanje vseh ostalih zatravljenih in tlakovanih površin v podtalju (vse zatravljene in tlakovane površine morajo zagotavljati koeficient odtoka $K < 0,30$).
 - Najnižja kota objekta vrtca mora biti minimalno 112,80 m. n. v..
 - Najnižja kota zunanje ureditve in manipulativnih površin mora biti minimalno 112,65 m. n. v..
 - Obstoječi in novi meteorni kanali ter propusti v vodotok Lokavšček preko levo obrežnega nasipa morajo biti opremljeni s protipovratnimi loputami (žabji pokrov, ipd...), da ne pride do vdora visokih vod iz struge na obravnavano lokacijo.
 - Ob izvedbi nove povezovalne ceste med ulico Quiliano in regionalno cesto R3 - 609/2117 Ajdovščina - Predmeja, je potrebno ohraniti oz. rekonstruirati obstoječ nasip na levem bregu minimalno 0,50 m nad koto stoletnih voda, skladno z vzdolžnim potekom stoletnih gladin na obravnavanem odseku Lokavščka.
- (4) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji pa je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik, očistiti v lovilcih olj in maščob.

20. člen
(zbiranje in odvoz odpadkov)

- (1) Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.
- (2) Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod je treba določiti glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov.
- (3) Prezemno mesto odpadkov mora biti na mestu dostopnem smetarskemu vozilu, na oddaljenosti največ 3 m od ustavljanja vozila. Med prevzemnim mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir. Površina prevzemnega mesta mora biti ravna in tlakovana. Zabojniki morajo biti zavarovani pred vplivi močne burje.
- (4) Dostop do prevzemnega mesta mora biti svetle širine vsaj 3 m in svetle višine vsaj 4 m.
- (5) Smetarsko vozilo 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.

21. člen
(oskrba s plinom)

(1) V bližini območja OPPN poteka obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar, odseka S36-PE90 in S35-PE110 ter puščeni odcep odsek S35A-PE110 na Ulici Quiliano.

(2) Predviden je nov plinovod dimenzije PE110, ki bo potekal od puščenega odcepa na obstoječem distribucijskem plinovodnem omrežju na Ulici Quiliano (odsek S35A-PE110) do območja OPPN ter se nadaljeval proti naselju Gradišče.

(3) Primarno ogrevanje objekta bo z reverzibilno toplotno črpalko zrak-voda, kot dodatni vir se predvidi plinski kotel.

(4) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

22. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje z električno energijo za predvidene objekte bo izvedeno z novim nizko napetostnim (v nadaljevanju NN) kablskim priključkom iz transformatorske postaje (v nadaljevanju TP), katero se premesti in umesti na novo lokacijo v območju urejanja.

(2) Odjemalci z nemirnim odjemom si morajo zagotoviti lastni tokokrog iz transformatorske postaje oziroma ustrezno odpraviti povratne vplive na omrežje.

(3) Za primer rezervnega in zanesljivejšega napajanja zahtevnejših porabnikov, si mora odjemalec zagotoviti rezervni vir napajanja oziroma sistem brezprekinitvenega napajanja. Za napajane novopredvidenih objektov na območju urejanj je potrebno zagotoviti energetski koridor za priključitev objektov na obstoječo in novopredvideno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo.

(4) V območju urejana se nadzemni sredjenapetostni (20 kV) daljnovod pokabli, oziroma prestavi v kolikor je potrebno zaradi predvidenih ureditev.

(5) V primeru večjega odjema je potrebno predvideti prostor za izgradnjo nadomestne transformatorske postaje ob obstoječi s priključnim sredjenapetostnim vodom ter nizkonapetostnim omrežjem.

(6) Koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo naj potekajo po javnih površinah.

(7) Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

(8) Kabelske trase naj se v največji možni meri načrtuje po predvidenih servisnih ali pešpoteh do novih objektov.

23. člen (javna razsvetljava)

(1) Vgrajene svetilke naj bodo skladne s predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaženja.

(2) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu z veljavnimi predpisi.

24. člen (vodovodna infrastruktura)

- (1) Vodno oskrbo območja je možno zagotavljati iz javnega vodovoda AC 125, ki poteka preko ceste na vzhodnem delu parcele.
- (2) Za priključno cev je potrebno uporabiti pocinkano plastificirano cev. V priključek je potrebno vgraditi vodomer z nadgradnjo za daljinsko odčitavanje, skladno s programom upravljavca.
- (3) Pri projektiranju mora projektant zagotoviti ustrezne odmike po pravilih stroke vodovoda od ostale infrastrukture. Pri utesnjenih situacijah je potrebno uporabiti pri križanjih zaščitne cevi za vodovod.

25. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) V OPPN je potrebno vključiti telekomunikacijsko infrastrukturo (nadaljevanju: TK), na način, da bodo do ureditvenih enot, ki tako infrastrukturo potrebujejo, speljane TK cevi (kabelska kanalizacija) ustreznih dimenzij in ki bodo zaključene ob ali na fasadah predvidenih objektov.
- (2) Novo projektirano kanalizacijo je potrebno navezati na obstoječo kabelsko kanalizacijo, ki se nahaja na vzhodnem delu OPPN ob občinski cesti LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.
- (3) Kabelske trase naj se v največji možni meri načrtuje po predvidenih servisnih ali pešpoteh do novih objektov, kjer se zaključijo s pomožnim kabelskim jaškom in priključno omarico ustrezne kapacitete.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

26. člen
(varovanje kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni objektov ali območij kulturne dediščine.

27. člen
(varstvo narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij.

28. člen
(varstvo okolja)

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

29. člen
(varstvo zraka)

- (1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.
- (2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:
- preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),

- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabi gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).

30. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

31. člen (varstvo voda in tal)

(1) Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale, pri tem je treba paziti na obstoječe odtočne jarke, ohranjanje oz. zagotavljanje njihove ustrezne pretočnosti in ustreznih odmikov zaradi vzdrževanja.

(2) Odvod padavinskih voda bo treba ustrezno urediti ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju.

(3) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo ter predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

(4) Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni 5 m od meje vodnega zemljišča vodotoka Lokavšček.

(5) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.

32. člen (svetlobno onesnaževanje)

(1) Za zmanjšanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo načrtovati uporabo takšnih svetil, ki omogočajo osvetljavo talnih površin, sam sistem osvetljevanja pa tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči ter uporabo žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe.

(2) Pri načrtovanju javne razsvetljave in osvetljevanja posameznih objektov se uporabi svetilke, v katerih prevladuje rumeni del spektra in ne UV ali modra svetloba, ki privlači pozitivno fototaktične žuželke (katere so pomemben člen v prehranjevalni verigi tudi naštetih zavarovanih vrst).

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

33. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter ukrepi za obrambo)

- (1) Območje OPPN leži na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in posega v območje vodotoka Lokavšček.
- (2) Za preprečitev poplavne nevarnosti je potrebno izvesti ukrepe iz 19. člena tega odloka.
- (3) Zasnova objektov in zunanje ureditve mora upoštevati Geološko geomehanski elaborat za vrtec Police), ki ga je izdelalo podjetje Corus inženirji d. o. o., pod št. 175/19 - 201 v aprilu 2020:
 - Konstrukcija objektov mora biti potresno varna za projektni pospešek tal 0,175 g s povratno dobo 475 let.
 - Izračune iz Geološko geomehanskega elaborata je potrebno ponovno preveriti v pri načrtu temeljenja.
 - Izkope gradbene jame in druga zemeljska dela je potrebno izvajati pod geomehanskim nadzorom. V primeru varovanja gradbena jame, je potrebno izdelati načrt varovanja gradbene jame oz. predvideti širok izkop pod ustreznimi nakloni.
 - Temeljna tla morajo biti prevzeta s strani geomehanika.
 - Vse končne brežine in nasipe je potrebno izvesti v naklonu maksimalno 2:3, ker zaradi geomehanskih karakteristik materialov lahko pride do lokalnih usadov.
- (4) Do vsakega objekta se omogoči dovoz za intervencijo in dostavo, ki mora biti brez višinskih ovir.

34. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije je treba s področja varstva pred požarom:
 - Opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja.
 - Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v veljavnih predpisih o varstvu pred požarom in pri tem upoštevati tudi določila, ki opredeljujejo:
 - zagotovitev potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
 - zagotovitev virov vode za gašenje;
 - zagotovitev neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.
- (2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Voda za gašenje bo zagotovljena iz novega vodovoda, na katerem so predvideni hidranti.

VII. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODSTOPANJA

35. člen

(etapnost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno po posameznih objektih in funkcionalnih sklopih. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami.

(2) V primeru etapne gradnje vrtca z zunanjimi igralnimi površinami je potrebno zemljišče v celoti opremiti za gradnjo oz. zgraditi javno prometno, komunalno, energetska in drugo infrastrukturo vključno s priključki.

36. člen

(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

(1) Število oddelkov vrtca se lahko prilagaja glede na potrebe, ob upoštevanju vseh normativov in določil veljavne zakonodaje.

(2) Objekti so lahko drugače oblikovani od prikazanih ob upoštevanju ostalih določb odloka. Možno je preoblikovanje in zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov ter etaž objektov. Višinski gabarit stavb se lahko poveča za +10%.

(3) Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

(4) Dopustna je drugačna umestitev objektov, igrišč in zunanjih površin od prikazane ob upoštevanju ostalih določil odloka.

(5) Posamezne parcele, ki so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu OPPN, se lahko delijo ali združujejo.

37. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu in zasnovi objektov ter za tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika.

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

38. člen

(začasna raba zemljišča)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

39. člen

(splošne obveznosti)

(1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.

(2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;
- zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
- v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;
- reševati odkupe zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen (prenehanje veljavnosti)

(1) S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, 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).

41. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled na Občini Ajdovščine.

42. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljata Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor in Medobčinska uprava Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda.

43. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti (15) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-2/19

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

Pravni podlagi za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina (v nadaljevanju: OPPN) sta Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; 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).

2. Obrazložitev sklepa:

Dopolnjen osnutek OPPN je bil razgrnjen v prostorih občinske stavbe v Ajdovščini v času od 29. junija 2020 do 3. septembra 2020 in v digitalni obliki na spletnih straneh Občine Ajdovščina <http://www.ajdovščina.si/>. Javna obravnava je bila izvedena v Dvorani prve slovenske vlade v Ajdovščini dne 8. julija 2020.

Na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-282/2019/17 z dne 4. 8. 2020 ni bila potrebna izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Po sprejemu stališč do pripomb in predlogov na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina 24. septembra 2020 je bil konec septembra 2020 izdelan predlog OPPN.

Na predlog OPPN so nosilci urejanja prostora v mesecu oktobru in novembru 2020 podali drugo mnenje.

Na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora je bil izdelan usklajen predlog OPPN konec novembra 2020.

Skladno s 115. členom ZUreP-2 občinski svet sprejme OPPN z odlokom.

Vsebina odloka po poglavjih:

- Poglavje »Uvodne določbe« vsebuje predmet in vsebino odloka, prostorske ureditve, ki se urejajo s prostorskim izvedbenim aktom, ter sestavne dele in priloge k OPPN.
- Poglavje »Prostorske ureditve« vsebuje ureditveno območje OPPN.
- Poglavje »Funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor« vsebuje določbe o vplivih in povezavah s sosednjimi enotami urejanja prostora, o spremembah podrobnejše namenske rabe, o dopustnih posegih in namembnosti znotraj območja ter o vrstah osnovnih objektov glede na namen.
- Poglavje »Pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov« vsebuje določbe o funkciji in oblikovanju območja ter objektov, pogoje glede lege objektov, določbe o ureditvi zunanjih površin ter pogoje za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov.
- Poglavje »Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključitve objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro« vsebuje določbe o zasnovi prometne infrastrukture, motornega prometa in mirujočega prometa ter pogoje za komunalno in energetska infrastrukturo, ki vsebuje splošne pogoje, javno kanalizacijo za odvod meteornih in fekalnih voda, zbiranje in odvoz odpadkov, oskrbo s plinom, elektroenergetsko omrežje, javno razsvetljavo, vodovodno infrastrukturo in telekomunikacijsko omrežje.
- Poglavje »Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varovanje kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin« vsebuje določbe o kulturni dediščini, ohranjanju narave, varstvu okolja, varstvu zraka, varstvu pred hrupom, varstvu voda in tal ter svetlobnem onesnaževanju.

- Poglavje »Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami« vsebuje določbe o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter ukrepih za obrambo in o varstvu pred požarom.
- Poglavje »Etapnost izvajanja in odstopanja« vsebuje določbe o etapnosti izvajanja, dovoljenih odstopanjih pri gradnji stavb ter odstopanjih pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin.
- Poglavje »Drugi pogoji za izvedbo prostorskih posegov« vsebuje določbe o začasni rabi zemljišča in splošnih obveznostih.
- V poglavju »Prehodne in končne določbe« so določbe o prenehanju veljavnosti, o vpogledu v OPPN, o nadzoru in o uveljavitvi odloka.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega odloka bo omogočil pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnjo vrtca Police v Ajdovščini ter bo imel finančne in druge posledice.

Pripravila:

Irena Raspor

Tadej Beočanin, l. r.
župan