



Na podlagi 115. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 7. korespondenčni seji sprejel

## **ODLOK**

### **o spremembah in dopolnitvah**

### **Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II**

#### **1. člen**

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17) se v 1. členu dodata nov četrti in peti odstavek, ki se glasita:

»(4) V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-324/2016/, datum 17. 5. 2021 ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

(5) Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 2001.«.

#### **2. člen**

V 2. členu se besedilo četrtega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»(4) Priloge:

1. Smernice nosilcev urejanja prostora:

- Občina Ajdovščina, št. 3503-001/2020, datum 2. 3. 2021,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167-572/2021/2 (1507), datum 12. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/K, datum 10. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/V2, datum 18. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/O, datum 17. 3. 2021,
- Elektro Primorska d. d., št. 3022, datum: 6. 4. 2021, SODO d.o.o., št. SODO-279/14-MM, datum 31. 3. 2014,
- Telekom Slovenije d. d., št. 93517 – NG/224-RS, datum 15. 3. 2021,
- Adriaplin d.o.o., št. 837/21-KP, datum 8. 4. 2021,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35020-61/2021-2, datum 14. 4. 2021.

2. Mnenja nosilcev urejanja prostora:

- Občina Ajdovščina, št. 3503-1/2020-110, datum 2. 6. 2021,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167 - 572 /2021/ 8 (1507), datum 3. 6. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/V2, datum 3. 6. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/O, datum 3. 6. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/K, datum 3. 6. 2021,
- Elektro Primorska d. d., št. 2924, datum: 3. 6. 2021,
- Telekom Slovenije d. d., št. 96950 – NG, 1062-RS, datum 3. 6. 2021,
- Adriaplin d.o.o., št. 1278/21-KP, datum 2. 6. 2021,

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021.

3. Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

4. Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.«.

### **3. člen**

V prvem odstavku 3. člena se za besedo »Območje« doda kratica »OPPN«.

V drugem odstavku 3. člena se število »3,9« nadomesti s številom »3,7«.

V tretjem odstavku 3. člena se črtajo številke parcel:

»1387/1, 1387/2, 1387/3, 1390/12, 1391, 1393/1, 1393/2, 1395, 1428/4, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/8, 1436/1, 1436/3, 1443, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13«,

In dodajo nove številke parcel, ki se glasijo:

»1387/3, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1387/8, 1387/9, 1390/3, 1390/4, 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1393/5, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1405/1, 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1443/1, 1443/2, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 1655/11, 1656/10, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13«.

### **4. člen**

V prvem odstavku 4. člena se celotno besedilo nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Območje je razdeljeno na 3 zazidalne in 9 ureditvenih enot.«

Dodata se nov drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»(2) Zazidalne enote so označene z oznakami S, M in Z.

(3) Ureditvene enote so označene z oznakami A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 in A9.«

Besedilo dosedanjega drugega odstavka, ki postane četrti odstavek, se nadomesti z besedilom:

»Zazidalne enote so namenjene gradnji stavb. Ureditvene enote so namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture in zunanjim ureditvam.«

Dosedanji tretji odstavek se črta.

### **5. člen**

V prvem odstavku 5. člena se pred piko doda besedna zveza »in ostalih objektov«.

### **6. člen**

V četrtem odstavku 6. člena se beseda »Uredi« nadomesti z besedo »Predvidi«.

Doda se nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Objekti v enoti M se lahko povežejo z objekti v območju obstoječega doma starejših oseb.«.

### **7. člen**

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen  
(gradnje in ureditve)

(1) V območju OPPN so dovoljene vse vrste gradenj objektov, ki so navedeni v tem členu. Vrste stavb so navedene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) V celotnem območju OPPN so dovoljeni objekti, ki so:

- 21 Objekti prometne infrastrukture: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico;
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport,, rekreacijo in prosti čas za potrebe območja OPPN;
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 3 Drugi gradbeni posegi, razen 32130 Objekti za oglaševanje, informacijski panoji.

(3) Zazidalna enota S je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe;
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN;
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča, nadstrešnice.

(4) Zazidalna enota M je namenjena gradnji doma za starejše osebe. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše osebe;
- 12112 Gostilne restavracije in točilnice: za potrebe območja OPPN;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: za potrebe območja OPPN;
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skupna bruto tlorisna površina vseh tovrstnih stavb do 100 m<sup>2</sup>;
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča, nadstrešnice.

(5) Zazidalna enota Z je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe;
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN;
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča, nadstrešnice.

(6) Ureditvena enota A1 je namenjena ureditvi javnih prostih površin, drevoredov, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(7) Ureditveni enoti A2 in A5 sta namenjeni ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Ti dve enoti sta rezervirani za ureditev bodoče cestne in infrastrukturne povezave jugovzhodno od območja OPPN.

(8) Ureditvena enota A3 je namenjena ureditvi vrtičkov za stanovalce na območju OPPN. Vrtički se urejajo smiselno, skladno s Sklepom o dispoziciji pozidave urejanja vrtičkov na območju mesta Ajdovščina – Kresnice (Občinski svet Občine Ajdovščina, št. 350-004/2013, 8. 3. 2013). Stavbe oziroma drugi objekti oziroma oprema, v katero je mogoče vstopiti, niso dovoljeni.

(9) Ureditvena enota A4 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda.

(10) Ureditvena enota A5 je namenjena ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. V tej enoti se ohranja peš povezava jugovzhodno od območja OPPN.

(11) Ureditvena enota A6 je namenjena obvodni ureditvi potoka, zadrževalnika padavinskih voda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(12) Ureditvena enota A7 je namenjena ureditvi parkirišča, zelenih površin, drevoreda, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(13) Ureditvena enota A8 je namenjena obvodni ureditvi odvodnega jarka, zadrževalnika (A) padavinskih voda, drevoreda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Zadrževalnik in drevored morata biti odmaknjena od vozišča ceste vsaj 8,5 m.

(14) Ureditvena enota A9 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda, parkirnih površin, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(15) Parkirnih oziroma garažnih mest ni dovoljeno ograjevati ali obzidovati.«

## 8. člen

V tretjem in četrtem odstavku 8. člena se kratica »OV« nadomesti s kratico »A3«.

## 9. člen

V prvem odstavku 9. člena se črta beseda »določen«.

Besedilo drugega odstavka se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»(2) Parcelne meje med zasebnimi zemljišči lahko potekajo tudi drugače, vendar ob upoštevanju regulacijskih linij.«

Tretji odstavek se črta.

## 10. člen

V prvem odstavku 10. člena se v tretjem stavku pred piko doda besedilo, ki se glasi:

», in delov objektov, ki so namenjeni podzemni garaži«.

V prvem odstavku se doda nov četrti stavek, ki se glasi:

»Stavbe v ureditveni enoti M lahko presežejo gradbeno mejo za 1,0 m na dolžini 3,0 m.«.

Besedilo petega odstavka se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»(5) V zazidalni enoti S so fasadni zidovi najvišje stanovanjske etaže odmaknjeni najmanj 2,0 m od vzdolžnih zidov etaže pod njo, če je kota njenih tal v 7,0 m visokem pasu pod najvišjo dopustno višino stavbe.«

V osmem odstavku se črta število »2«.

Deveti, deseti in enajsti odstavek se črtajo.

V dvanajstem odstavku, ki postane deveti odstavek, se črta tretji stavek.

Trinajsti in štirinajsti odstavek postaneta deseti in enajsti odstavek.

## 11. člen

V 11. členu se črta šesti odstavek.

Dodajo se nov šesti, sedmi in osmi odstavek, ki se glasijo:

»(6) V zazidalni enoti M je faktor zelenih površin najmanj 30%.

(7) V zazidalni enoti S je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščenem terenu.

(8) V zazidalni enoti Z je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščenem terenu.«

## 12. člen

V prvem stavku prvega odstavka 12. člena se za oklepajem doda beseda »dvokapnica,«.

V drugem odstavku se črta številka »100« in doda številka »200«.

V četrtem odstavku se črta številka »20« in doda številka »15«.

## 13. člen

V četrtem odstavku 14. člena se v drugem stavku besedilo »omrežje elektronskih komunikacij se izvede« nadomesti z besedilom »vodi elektronskih komunikacij se izvedejo«.

## 14. člen

V 15. členu se za šestim odstavkom doda nov sedmi odstavek, ki se glasi:

»(7) Dovoz za obiskovalce do ureditvene enote M je praviloma z glavne ulice.«

## 15. člen

Besedilo prvega odstavka 16. člena se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Na odprtih površinah zazidalnih enot S in Z je dovoljenih največ 70 % predvidenih parkirnih mest.«

Dodata se nov drugi, tretji, četrti in peti odstavek, ki se glasijo:

»(2) Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in sicer:

- 1,5 parkirnega mesta na stanovanje do 50 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine,
- 2 parkirnega mesta na stanovanje od 50 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine,
- 3 parkirnega mesta na stanovanje nad 100 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine,

(3) Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na oskrbovano stanovanje.

(4) Za stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na 5 zaposlenih in 1 parkirno mesto na 5 postelj.

(5) Vsaj 10% parkirnih mest mora biti javno dostopnih in na voljo obiskovalcem.«

Dosedanji drugi odstavek postane šesti odstavek.

Dosedanji tretji odstavek se črta.

## 16. člen

V 17. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Obvezna je ureditev javnih peš povezav, ki so označene kot os prehodnosti prostora.«

Črta se dosedanji peti odstavek.

Dosedanji drugi, tretji in četrti odstavek postanejo tretji, četrti in peti odstavek.

## 17. člen

V 18. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Vzдолž državne ceste se kolesarska povezava uredi na površini ločeni od cestnega vozišča.«

## 18. člen

V 20. členu se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Kanalizacija odpadnih voda prečka državno cesto preko parcele št. 2114/2 k. o. 2380 Šturje oziroma 1901/9 k. o. 2392 Ajdovščina.«

### **19. člen**

Besedilo tretjega odstavka 21. člena se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»(3) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina in Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.«

V četrtem odstavku se besedilo »35024-84/2017-8, datum 25. 9. 2017« nadomesti z besedilom »35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021«.

V petem odstavku se beseda »soglasje« nadomesti z besedo »mnenje«.

V drugi alineji sedmega odstavka se črta številka »343« in doda številka »370«.

V tretji alineji sedmega odstavka se črta številka »359« in doda številka »391«.

### **20. člen**

V tretjem odstavku 22. člena se črta zadnji stavek.

Dodajo se nov četrti, peti in šesti odstavek, ki se glasijo:

»(4) Če v ureditveni enoti S število uporabnikov na ekološki otok preseže 200, je treba umestiti še dodaten ekološki otok.

(5) V zazidalni enoti M je za potrebe doma starejših občanov dovoljena tudi umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe.

(6) Ekološki otoki morajo biti postavljeni na mestu dostopnem vozilom za odvoz odpadkov, brez robnikov in drugih ovir ter z zagotovljenim obračališčem.«

### **21. člen**

V 26. členu se dodata nov drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»(2) Obstoječi vodi elektronskih komunikacij se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

(3) V območju OPPN je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.«.

### **22. člen**

V 30. členu se črta besedilo »Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10« in doda novo besedilo, ki se glasi »Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19«.

### **23. člen**

Na koncu prvega odstavka 35. člena se doda stavek, ki se glasi:

»Dopustna je gradnja posameznih objektov sočasno z gradnjo javnega infrastrukturnega omrežja«.

Črtajo se peti, šesti in sedmi odstavek.

Osmi in deveti odstavek postaneta nova peti in šesti odstavek.

V novem petem odstavku se za rimsko številko »II« doda besedna zveza »in III«.

#### **24. člen**

V 36. členu se črta tretji odstavek.

Četrty odstavek postane tretji odstavek.

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Osi drevoredov se lahko premaknejo do 0,5 m.«

#### **25. člen**

Z uveljavitvijo tega odloka na območju OPPN preneha veljati:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Uradno 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).

#### **26. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3503-1/20

Datum: 10. 6. 2021

**Tadej Beočanin**  
župan

