

---

## TEKSTUALNI DEL

### VSEBINA

1. **Opis prostorske ureditve**
  - 1.1. Opis programa dejavnosti
  - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
2. **Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra**
3. **Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**
4. **Etapnost in možna odstopanja**

## 1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina (v nadaljevanju: OPPN) je izgradnja novega vrtca, katerega bodo obiskovali prvenstveno otroci staršev iz zahodnega dela mesta Ajdovščina in okoliških vasi v dolini. Poleg tega se bo v Vrtec Police trajno selilo 5 oddelkov, ki so sedaj urejeni v vrtcu Ob Hublju in oddelek vrtca, ki je sedaj urejen na podružnični šoli Lokavec.

V sklopu izdelave OPPN za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina so predvideni naslednji posegi:

- Gradnja vrtca,
- Ureditev zunanjih površin,
- Gradnja ceste in prometnih površin,
- Gradnja komunalne javne infrastrukture za potrebe vrtca.

### 1.1 Opis programa dejavnosti

V okviru veljavnih standardov in normativov je treba zagotoviti otrokom in njihovim vzgojiteljicam/-em ustrezno in prijetno igralno/delovno okolje v funkcionalni, kakovostni, energetske varčni in zdravi stavbi, ki izpolnjuje predpisane pogoje za izvajanje predšolskega programa.

Območje OPPN se nahaja znotraj površin za šport in rekreacijo ter zelene površine. V sklopu izdelave OPPN je predvidena sprememba namenske rabe prostora, in sicer iz površin za šport in rekreacijo ter zelene površine v površine za vzgojo in izobraževanje.

Kontaktne območja predvidene ureditve so površine za šport in rekreacijo ter zelene površine ter površine stanovanj. V bližini se nahajajo pomembnejše institucije, šolske ustanove ter poslovno stanovanjske dejavnosti.

Območje OPPN se trenutno ureja na podlagi določil Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur.gl. št. 7/97, Ur.l. RS, št. 96/04) ter Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Ur.gl.št. 1/98, Ur.l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur.l.RS, št. 96/04).

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

Predmetni OPPN je skladen z nadrejenimi prostorskimi akti, in sicer:

- z občinskimi razvojnimi programi,
- s cilji prostorskega razvoja občine,

- s pravnimi in varstvenimi režimi,
- z določili ZUreP-2.

#### **Skladnost z občinskimi razvojni program:**

Gradnja otroškega vrtca v mestu Ajdovščina je skladna s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, sprejeto v letu 2017, kjer sta v prioriteti »3 Družbeno odgovorna« določena cilja »zagotovljena ustrezna infrastruktura na področju vzgoje in izobraževanja in »kakovostni programi in storitve na področju vzgoje in izobraževanja«. Predvidena ukrepa za realizacijo zastavljenih ciljev sta »večanje fleksibilnosti in dostopnosti programov predšolske vzgoje« in »izboljšanje infrastrukturnih pogojev za izvajanje dejavnosti«. Poleg ciljev, zapisanih v Strategiji razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, je občina posebej za področje predšolske vzgoje sprejela strateški dokument Načrt razvoja predšolske vzgoje za obdobje 2017-2023 (sprejet v juniju 2017 in noveliran v juniju 2019), v katerem si je zadala naslednje cilje:

- vsako leto zagotoviti dovolj prostorskih kapacitet za vključitev v vrtec vseh otrok iz občine Ajdovščina, katerih starši ali skrbniki bodo to želeli (brez odklonjenih otrok);
- povečati delež vključenosti predšolskih otrok drugega starostnega obdobja v vrtec in sicer na 85% vključenih otrok te starosti do leta 2023;
- uskladitev igralne površine skladno z normativi do leta 2023.

Med ukrepi za realizacijo navedenih ciljev je v Načrtu predvidena gradnja novega vrtca v mestu Ajdovščina do leta 2022.

#### **Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine**

Med cilji prostorskega razvoja občine je, po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina navedena usklajena namenska raba prostora in smotrna porazdelitev dejavnosti za učinkovit in stabilen razvoj občine ter pomoč mladim družinam, zlasti na področju varstva otrok.

#### **Skladnost s pravnimi in varstvenimi režimi**

Predvidena lokacija vrtca Ajdovščina je stavbno zemljišče, namenjeno športu in rekreacij ter zelenim površinam, ter ni v območju kulturne dediščine, območju ohranjanja narave in območju varstva voda. Ob robu območja potekata kategorizirani občinski cesti in javna kanalizacija, na severovzhodnem delu območja pa potekata javni vodovod in projektiran srednje-napetostni električni vod.

#### **Skladnost z določili ZUreP-2**

V sklopu izdelave OPPN je predvidena sprememba namenske rabe prostora, in sicer iz površin za šport in rekreacijo ter zelene površine v površine za vzgojo in izobraževanje. Sprememba namenske rabe je skladna z določili petega odstavka 117. člena ZUreP-2, ki določa, da občina lahko z OPPN spremeni na delu ali na celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine,
- skladna s pravnimi režimi in
- gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.

Območje površin za vzgojo je po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18) v III. stopnji varstva pred hrupom, kar je enako kot površine za šport in rekreacijo, vendar so po Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17) določeni dodatni, za rabo prostora manj intenzivni pogoji. Zemljišče vrtca mora biti na taki lokaciji, kjer hrup in koncentracija škodljivih snovi v zraku ne presežeta maksimalno dovoljenih mej, predpisanih za stanovanjska naselja. Lokacija vrtca naj se zbližuje in, če je le mogoče, dopolnjuje s podobnimi zavodi, šolami ali z rekreacijskimi površinami in parki. Predvidena lokacija otroškega vrtca Ajdovščina se na vzhodni strani stika z rekreacijskimi površinami, na zahodni strani pa z zelenimi površinami mesta Ajdovščina.

## 1.2 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin

Območje OPPN obsega parcele št. 239, 240, 241, 242, 243/3, 243/4, 1726 in 1727, vse k.o. 2392 Ajdovščina, in meri cca 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.

Predvidena je gradnja novega vrtca, ki bo prostorsko in funkcionalno ustrezal veljavnim pravilnikom ter bo zgrajen po sodobnih principih sonaravne gradnje, z naravi prijaznimi materiali, materiali boljše kvalitete, z uporabo obnovljivih virov energije in bo zagotavljal ustrezne prostore za otroško varstvo, namenjene sodobni predšolski pedagogiki, z vsemi spremljajočimi, pomožnimi prostori ter izvedbo ustrezne zunanje ureditve (izvedbo otroškega igrišča, gospodarskega dvorišča, dostopov in parkirišča). Izhodišče pri načrtovanju rešitve je ustvariti prostor, ki bo funkcionalen in bo poleg nemotenega dela nudil domiselno okolje za igro, učenje, raziskovanje in druženje. Zunanje površine bodo namenjene igralnim površinam ter dvorišču, parkirišču, dovozom in dostopom.

Prostorska ureditev območja OPPN temelji na izhodiščih, da se ustvari funkcionalen prostor, ki bo nudil domiselno okolje za igro, učenje, raziskovanje in druženje. Umestitev predvidenega vrtca mora stremeti k zagotavljanju optimalne funkcionalne zasnove za objekt in zunanje površine. Predvideni vrtec bo predstavljal samostojno in zaključeno celoto z optimalno izkoriščenostjo prostora, ob upoštevanju ambientalnih vrednot okolja.

Znotraj celotnega območja OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,

- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objekta ali dela objekta.

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov:

**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.

Obravnavano območje se celovito ureja, in sicer se:

- Uredi vrtec z upoštevanjem vseh veljavnih zakonskih in podzakonskih aktov s področja načrtovanja in gradnje objektov za vzgojo in izobraževanje z obvezno ureditvijo zunanjih igralnih površin (otroška igrišča, športne površine, itd.), gospodarskega dvorišča, parkirnih površin za zaposlene v vrtcu in starše in druge potrebne gospodarske javne infrastrukture ter priključkov nanjo.
- Preuredi obstoječa cesta Gradišče v dostopno cesto k načrtovani prostorski ureditvi vrtca, vključno z dopustno ureditvijo dodatnih dostopov in parkirnih površin znotraj območja OPPN.
- Uredi drugo gospodarsko javno infrastrukturo, kot je gradnja notranjih povezovalnih cest, pločnikov, vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija, visoko in nizkonapetostni vodi električne energije, telefonija, javna razsvetljava ... in določi pogoje glede priključevanja objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo.

Oblikovanje vrtca naj nadgrajuje izbrano lokacijo ob upoštevanju veljavnih zakonskih in podzakonskih predpisov s področja načrtovanja in projektiranja objektov za vzgojo in izobraževanje predšolskih otrok (vrtcev). Upoštevajo naj se naravne danosti prostora (osončenje, burja, ipd.). Pri oblikovanju naj se upošteva predvsem kategorijo glavnega uporabnika: predšolski otroci.

Predvideni vrtec bo pretežno pritličen, le deloma enonadstropen.

Načrtovana streha objekta je lahko večkapnica poljubnih naklonov, enokapnica, dvokapnica, ravna streha in zelena streha. Dopustna je ureditev sončnih elektrarn na strehi objekta. Fasada objekta mora biti oblikovana iz sodobnih materialov ob upoštevanju veljavnih zakonskih in podzakonskih predpisov s področja načrtovanja in projektiranja objektov za vzgojo in izobraževanje predšolskih otrok (vrtcev).

Zemljišče okrog vrtca se ogradi z varnostno ograjo. Dopustna je višina ograje do 2,20 m, ob upoštevanju veljavnih zakonskih in podzakonskih predpisov s področja načrtovanja in projektiranja objektov za vzgojo in izobraževanje predšolskih otrok (vrtcev).

Dopustna je druga ureditev zunanjih površin, ob upoštevanju veljavnih zakonskih in podzakonskih predpisov s področja načrtovanja in projektiranja objektov za vzgojo in izobraževanje predšolskih otrok (vrtcev). Na zelenih površinah med igrišči in cesto oziroma parkiriščem se obvezno zasadi zeleni pas, ki služi kot protizvočna in protiprašna zaščita.

Parkirne površine se uredi ob predvidenih dostopnih cestah ob upoštevanju veljavnih zakonskih in podzakonskih predpisov s področja načrtovanja in projektiranja objektov za vzgojo in izobraževanje predšolskih otrok (vrtcev).

Dopustna je ureditev pešpoti in kolesarskih stez.

Dopustna je gradnja potrebne gospodarske javne infrastrukture in pomožnih infrastrukturnih, energetskih in komunalnih objektov.

Dopustna je gradnja pomožnih vadbenih objektov, kolesarskih stez, pešpoti, spominskih obeležij in urbane opreme.

## **2 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA**

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi interno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljavci, kot tudi med seboj.

Obstoječe stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi komunalnih katastrov posameznih nosilcev urejanja prostora in na podlagi geodetskega načrta.

Objekti bodo priključeni na obstoječe omrežje komunalne infrastrukture. Meteorne vode se spelje v ponikovalnico, varnostni preliv ponikovalnice pa v Lokavšček, preko obstoječega iztoka. Območje se bo napajalo z zemeljskim plinom in bo vezano na telekomunikacijsko omrežje.

Znotraj ureditvenega območja sta predvidena dva uvoza, ki se bosta navezala na obstoječe ceste. Zagotovljeni bodo dovozi do parkirnih površin ter dostava in intervencija.

Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

Peš promet se lahko odvija po vseh površinah. Skladno s tem je treba prometne površine opredeliti kot območje umirjenega prometa in ga kot takšno označiti s predpisano prometno signalizacijo.

### **3 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

Znotraj območja OPPN ni območij ohranjanja narave in kulturne dediščine.

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolje.

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Požarno varnost bo potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi. Predvidena gradnja mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve (erozivnost ter plazovitost terena) ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje. Projektni pospešek tal je 0,175 g.

### **4 ETAPNOST IN MOŽNA ODPANJA**

Dovoljena je etapna gradnja. Vsaka etapa mora predstavljati zaključeno funkcionalno celoto: stavba z vsemi funkcionalnimi površinami in priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

V OPPN so določena možna odstopanja. Podana so odstopanja v smislu fleksibilnejše izrabe območja glede parcelacije, postavitve stavb in ureditve javne gospodarske infrastrukture.

## GRAFIČNI DEL

- 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