



OBČINA AJDOVŠČINA

**Župan**

Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina  
t / 05 36 59 110  
e / [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)  
w / [www.ajdovscina.si](http://www.ajdovscina.si)

Datum: 2. 4. 2021

**Občinski svet Občine Ajdovščina**

**Zadeva:** Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini

**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 20. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 20. redni seji dne 15. 4. 2021 obravnava in sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko soslesko Lipa v Ajdovščini

Predlog

Na podlagi 115., 117., 119. in 282. 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 večstanovanjsko soslesko Lipa v Ajdovščini**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

1. člen  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko soslesko Lipa v Ajdovščini, ki ga je izdelalo podjetje OS ARHITEKTURA Katarina Šauperl s. p., Framska ulica 3, 2000 Maribor (datum marec 2021, št. proj. 16/2019), s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

2. člen  
(sestavni del OPPN)

(1) OPPN vsebuje:

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL

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

C. PRILOGE

1. Sklep

2. Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov občine

4. Seznam strokovnih podlag na katerih temeljijo rešitve

5. Nosilci urejanja prostora

6. Povzetek za javnost

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

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

## II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

### 3. člen (območje OPPN)

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

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

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

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

#### 4. člen (namenska raba)

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

### III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

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

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

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

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene stanovanju in dopolnilnim dejavnostim.

- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
- gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
  - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
  - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
  - rekonstrukcija objektov in naprav,
  - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
  - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
  - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
  - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste dopustnih objektov pozidava A:  
11220 Tri in večstanovanjske stavbe z dopolnilnimi dejavnostmi.
- (4) Vrste dopustni objektov pozidava B:  
11100 Enostanovanjske stavbe.
- (5) Vrste dopustni objektov pozidava C:  
11100 Enostanovanjske stavbe
- (6) Vrste dopustni objektov pozidava D:  
11220 Tri in večstanovanjske stavbe z dopolnilnimi dejavnostmi,  
1220 Poslovne in upravne stavbe,  
1230 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti.

#### IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

##### 7.člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj – pozidava A)

- (1) Pri postavitvi stanovanjskih stavb v prostor je potrebno upoštevati gradbeno linijo in gradbeno mejo.
- (2) Največji faktor zazidanosti je 0,4.
- (3) Višinski gabarit stanovanjskih objektov je maksimalno 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.
- (4) Kleti so v celoti vkopane in so lahko izvedene po celotni površini območja. Streha kleti je večinoma zazelenjena. Uvozne rampe v kletno etažo morajo biti prekrite ter zakrite pred pogledi s hortikulturno ureditvijo.
- (5) Strehe so ravne, v rahlem naklonu, dvokapne ali večkapne v naklonu od 20 do 25 stopinj. 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).
- (6) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

##### 8.člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj – pozidava B)

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

#### 9.člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj – pozidava C)

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

#### 10.člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj – pozidava D)

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

#### 11. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:

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

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

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

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

#### 13. člen (parcelacija)

Parcelacija je podrobneje opredeljena na risbi 2 grafičnega dela OPPN.

### **V. UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN**

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

- (1) Pri projektiranju cest je potrebno upoštevati zakonodajo s področja upravljanja občinskih cest.
- (2) Ceste znotraj območja OPPN morajo predvideti manipulativne površine in optimalno navezavo na glavne prometne povezave.
- (3) Vsi objekti morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bo zagotovljena prometna varnost na območju OPPN.
- (4) Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno infrastrukturo, morajo biti grajeni oziroma postavljeni skladno z določili 97., 98. in 99. člena Zakona o cestah (Ur. l. RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18), 21. člena Odloka o občinskih cestah v Občini Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 106/12, 9/16 in 27/17) ter Odlok o prostorsko ureditvenih

pogojih v Občini Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98, Ur. l. RS, št. 96/04, 92/05, 108/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12).

- (5) Pri umestitvi cestnega priključka na severnem delu območja OPPN na ulico Quiliano je potrebno zagotoviti ustrezno preglednost tudi z možnostjo posega na parcele, ki niso zajete v ureditvenem območju OPPN-ja. Poseg ne sme poslabšati pretočnosti lokalne ceste LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.
- (6) Krajevna cesta LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče« se na območju OPPN, kjer je predvidena pozidava A, rekonstruira tako, da se umesti površine za kolesarje in pešce na zahodni strani cestišča. Poseg ne sme poslabšati pretočnosti lokalne ceste LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.
- (7) Vsi uvozi v podzemne garaže morajo biti pokriti.

#### 15. člen (javna razsvetljava)

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

#### 16. člen (parkiranje)

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

#### 17. člen (dostava in intervencija)

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



## VI. UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

### 18. člen (splošno)

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

### 19. člen (vodooskrba)

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

### 20. člen (zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistemi se lahko priključi na obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka pa Gregorčičevi ulici. Predhodno je potrebno opredeliti količine odpadne vode (fekalne in meteorne) v novem naselju in preveriti, če obstoječa kanalizacija lahko odvaja predvidene nove količine odpadne vode.
- (2) Priključitev na obstoječi kolektor javne kanalizacije (fekalne in meteorne) mora biti izvedena vodotesno preko priključnega jaška.
- (3) Javna kanalizacija in kanalizacijski priključek mora biti grajena iz ustreznih materialov, ki zagotavljajo vodotesnost.
- (4) Kjer trasa javne kanalizacije poteka po zasebnih zemljiških parcelah, naj se zagotovi nemoten dostop za potrebe vzdrževanja javne kanalizacije.
- (5) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji.

- (6) Po končani gradnji mora investitor dostaviti na Komunalno stanovanjsko družbo Ajdovščina d.o.o. PID projektno dokumentacijo, geodetki posnetek novo zgrajenih vodov ter objektov kanalizacije v digitalni obliki, video posnetek ter dokazilo o pretočnosti in vodotesnosti kanalizacije ter dokazilo o zanesljivosti objektov javne kanalizacije.

21. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

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

22. člen  
(elektronske komunikacije)

Na celotnem območju je dopustno graditi skladno s Tehnično smernico TSG-V-006:2018 gradbene inženirske objekte 22242 – Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežje in pri tem vzpostaviti dostopovne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije na

prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

### 23. člen (plinovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN poteka obstoječe plinovodno omrežje na Župančičevi in Gregorčičevi ulici ter na Ulici Quiliano. Novo plinovodno omrežje naj se priključi na obstoječe plinovodno omrežje pod pogoji upravljalca plinovodnega omrežja.
- (2) Trasa novega plinovodnega omrežja naj poteka po trasi predvidenih cest in intervencijske poti v pločniku ali ob robu cestnega telesa.
- (3) Gradnjo novega plinovodnega omrežja lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema.
- (4) Priključitev novo načrtovanih in obstoječih stavb na plinovodno omrežje bo možna po pridobitvi soglasja za priključitev po Energetskem zakonu EZ-1.
- (5) Varovani pas plinovodnega omrežja je 5 m na vsako stran plinovoda. V 2,50 m pasu na obe strani plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globine 0,50 m.
- (6) Pri načrtovanju plinovodnega omrežja je potrebno upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1).

### 24. člen (zbiranje odpadkov)

- (1) Na območju OPPN je potrebno postaviti ustrezno število zbiralnic ločenih frakcij odpadkov, v katerih se bodo v štirikolesnih zabojnikih zbirali naslednji odpadki: ostanek komunalnih odpadkov, papir in kartonska embalaža, plastična embalaža skupaj s kovinsko in sestavljeno embalažo, steklena embalaža, biorazgradljivi kuhinjski odpadki. Zabojniki morajo biti v zbiralnici dodatno zavarovani pred vplivi močne burje z varovalnimi ograjami.
- (2) Zbiralnica je lahko tipska (betonski zidovi višine 0,90 m, širine 0,15 m in mrežasta ograja do višine zbiralnice 1,60 m) ali iz drugačnih materialov po predlogu projektanta glede na tip naselja, v pravokotni obliki, jugovzhodna dolžine 12,30 m in širine 4,00 m, jugozahodna in severozahodna dolžine 10,00 m in širine 4,00 m. Vhod v posamezno zbiralnico je širine 1,45 m, na krajši stranici, iz platoja, ki se ga uredi pred zbiralnico. Glede na število uporabnikov je potrebno na območju umestiti tri zbiralnice.
- (3) Zbiralnica mora biti na mestu dostopnem vozilu za odvoz odpadkov na oddaljenosti največ 3,00 m od ustavljanja vozila. Med prevzemnim mestom in mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir. Površina prevzemnega mesta mora biti ravna in utrjena.
- (4) Dostop do prevzemnega mesta mora biti vsaj 3,00 m svetle širine in 3,80 m svetle višine.
- (5) Vozilo za odvoz odpadkov mora imeti zagotovljeno obračališče.

## VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJE NARAVE

### 25. člen (kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN se nahajajo enote nepremične kulturne dediščine:

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

V neposredni bližini se nahaja enota nepremične kulturne dediščine:

- 1562 – Ajdovščina – Mestno jedro.

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

#### 26. člen (ohranjanje narave)

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

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

#### 27. člen (varstvo okolja)

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

- Odlagališča gradbenih materialov, parkirišča delovnih strojev, tovornih vozil in pretakališča goriv morajo biti urejena tako, da iztekanje odpadnih voda in nevarnih snovi v tla ne bo mogoče. Predvideni morajo biti tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja tudi iz mirujočih vozil.
- Oskrba delovnih strojev z gorivom in mazivi se lahko izvaja na prostoru, ki mora biti urejen tako, da onesnaženje tal in podzemne vode ni možno (ustrezno tesnjenje). Predvideni morajo biti tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja tudi iz mirujočih vozil.
- Začasna skladišča nevarnih snovi so na gradbišču prepovedana.
- Na delovišču se sme uporabljati le brezhibna delovna mehanizacija, ki mora biti, kjer je to mogoče, opremljena z lovilci olj in nevtralizacijskim sredstvom. V primeru okvare je potrebno mehanizacijo nemudoma odstraniti iz območja gradbišča.
- Redno se mora preverjati puščanja motornih olj, maziv ipd. na delovnih strojih in napravah.
- Dovoljena je la uporaba kemijskih stranišč, razen v primeru, ko je odvodnjavanje urejeno v javno kanalizacijo.
- V času sušnega in vetrovnega vremena naj se območja odprtih delov vlaži. Gradbenih del kot so ruševine in nalaganje sipkega tovora naj se ne izvaja v vetrovnem vremenu (burja).
- Na severi strani območja pozidave A, ob stiku OPPN s skladiščno halo, se ne umešča otroških igrišč, temveč se prednostno umešča zelene površine. Pas omenjene zelene površine naj se ozeleni z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.
- Čas obratovanja gradbišča: le v dnevnem času od 7:00-18:00.
- Delež najbolj hrupnih del (rušenje, odvozi, izkopi, utrjevanje za temelje, ipd.) ne sme presežati 5% delovnih dni v kontekstu celotnega časa gradnje objektov na območju OPPN.

- Stanovalci bližjih stanovanjskih objektov na Gregorčičevi in Župančičevi ulici ter na Ulici Quiliano, naj bodo pravočasno in natančno obveščeni o poteku izvajanja najbolj hrupnih del. Izvajalec del naj zbira pritožbe in ukrepe.
- Investitor, ki naroči graditev objekta, mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del na gradbišču hranijo ali začasno skladiščijo odpadke, ki nastanejo pri gradbenih delih, ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacije seznama odpadkov.
- Investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja in da je zbiralcu gradbenih odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem ali prevozniku gradbenih odpadkov za njihovo odpremo. Če hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike.
- Nevarne odpadke je potrebno zbirati ločeno (prepovedano je mešanje nevarnih odpadkov z ostalimi odpadki). Določeno mora biti ustrezno opremljeno mesto na območju gradbišča (izven gradbene jame) za začasno skladiščenje nevarnih odpadkov, skladiščne posode za nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odpornih na skladiščene snovi), zaprte in ustrezno označene (oznaka odpadka, oznaka nevarnosti), s čimer bo preprečeno iztekanje ali izpiranje nevarnih snovi v tla in podtalnico.
- Zagotovljen mora biti reden odvoz z območja gradbišča, pri čemer mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov in nevarne odpadke oddajo pooblašteni organizaciji za zbiranje nevarnih odpadkov, kar mora biti tudi ustrezno evidentirano. Prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen).
- Skladiščenje nevarnih kemikalij, ki se uporabljajo pri gradnji in ki so kot nevarne opredeljene skladno z določili Zakona o kemikalijah, mora ustrezati veljavnim normativom, da se preprečijo škodljivi vplivi na podtalnico in okolje.
- Spoštovanje splošnih zakonskih ukrepov za varstvo arheoloških ostalin, ki predpisujejo ustrezno ravnanje in ukrepanje v primeru naključne najdbe, vključno z izvedbo predhodnih arheoloških raziskav (PAR).

#### 28. člen (varstvo tal)

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

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

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

#### 30. člen (varstvo pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost nastanka požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V

kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

- (2) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.
- (3) Na ureditvenem območju OPPN poteka javno vodovodno omrežje. Na območju predvidenega posega se uredi zunanje hidrantno omrežje. Voda, potrebna za gašenje, se zagotavlja iz hidrantnega omrežja in s prevozom vode z gasilskimi vozili.
- (4) Stavbe morajo biti projektirane in grajena tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.
- (5) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati zahteve glede zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter predvidet potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

#### 31. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

### IX. VAROVANJE ZDRAVJA

#### 32. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

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

#### 33. člen

(varstvo pred hrupom)

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

#### 34. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Gradnja objektov ali naprav, ki so vir elektromagnetnega sevanja (nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo), ne sme

presegati obremenitev okolja, ki jih določajo veljavni predpisi s področja elektromagnetnega sevanja.

## X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 35. člen (obveznosti investitorjev)

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

### 36. člen (obveznosti v času gradnje)

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

### 37. člen

(faznost)

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

38. člen  
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna so odstopanja od zasnove elektroenergetske infrastrukture, če gre za tehnične rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, in če s takšnimi odstopanji soglaša upravljavec te infrastrukture.

## **XI. KONČNE DOLOČBE**

39. člen  
(prenehanje veljavnosti)

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

40. člen  
(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled na Občini Ajdovščina.

41. člen  
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo gradbeni inšpektorji.

42. člen  
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-1/19

Datum:

**Tadej Beočanin, l. r.**  
**župan**



## OBRAZLOŽITEV

### 1. Pravni temelj:

Pravni podlagi za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini (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 odloka:

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. Na območju OPPN Lipa je načrtovana sprememba namenske rabe območja iz območja za proizvodne dejavnosti v območje za centralne dejavnosti oziroma za umestitev večstanovanjskih objektov na območje opuščene industrijskega kompleksa Lipa.

Dopolnjen osnutek OPPN in okoljsko poročilo za OPPN sta bila razgrnjena v prostorih občinske stavbe v Ajdovščini v času od 29. junija 2020 do 24. novembra 2020 in v digitalni obliki na spletnih straneh Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) <http://www.ajdovščina.si/>. Javna obravnava je bila izvedena v Dvorani prve slovenske vlade v Ajdovščini dne 30. junija 2020.

Na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-374/20219/8 z dne 1. 4. 2020 je bila potrebna tudi izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Po sprejemu stališč do pripomb in predlogov na 17. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina 17. decembra 2020 je bil konec januarja 2021 izdelan predlog OPPN.

Na predlog OPPN so nosilci urejanja prostora v mesecu februarju in marcu 2021 podali drugo mnenje.

Na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora je bil izdelan usklajen predlog OPPN v marcu 2021.

Ministrstvo za okolje in prostor je dne 17. 3. 2021 izdalo odločbo št. 35409-149/2020/19, da so vplivi izvedbe plana na okolje sprejemljivi ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, navedenih v okoljskem poročilu in 27. členu predloga odloka.

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

Vsebina odloka po poglavjih:

- Poglavje »Uvodne določbe« vsebuje predmet odloka, sestavne dele OPPN in priloge k OPPN.
- Poglavje »Ureditveno območje OPPN« vsebuje ureditveno območje OPPN s podatki o parcelah in namenska raba območja.
- Poglavje »Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor« vsebuje opis prostorske ureditve ter vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov.
- Poglavje »Urbanistično in arhitekturno oblikovanje« vsebuje določbe o urbanističnem in arhitekturnem oblikovanju novogradenj v primeru pozidav A, B, C in D, določbe o nezahtevnih in enostavnih objektih, določbe o urejanju zunanjih površin in določbe o parcelaciji.
- Poglavje »Urejanje prometnih površin« vsebuje določbe o gradnji in urejanju cestnega omrežja, javni razsvetljavi, parkiranju in dostavi ter intervenciji.
- Poglavje »Urejanje in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo« vsebuje splošne določbe, vodo oskrbo, zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda,

elektroenergetsko omrežje, elektronske komunikacije, plinovodno omrežje in zbiranje odpadkov.

- Poglavje »Varstvo kulturne dediščine in ohranjanje narave« vsebuje določbe o kulturni dediščini in ohranjanju narave.
- Poglavje »Varstvo okolja in naravnih dobrin, obramba, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami« vsebuje določbe o varstvu okolja, varstvu tal, varstvu vodnih virov in podtalja, varstvu pred požarom ter varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- Poglavje »Varovanje zdravja« vsebuje določbe o kakovosti zunanjega zraka, varstva pred hrupom, varstvo pred elektromagnetnem sevanju.
- Poglavje »Obveznost investitorjev in izvajalcev« vsebuje obveznosti investitorjev, obveznosti v času gradnje, faznost ter dopustna odstopanja od načrtovanih prostorskih ureditev.
- V poglavju »Končne določbe« so določbe o prenehanju veljavnosti, o vpogledu v OPPN, o nadzoru in o uveljavitvi odloka.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka:**

Sprejem predlaganega odloka bo omogočil spremembo namembnosti iz območja za proizvodne dejavnosti v območje za centralne dejavnosti ter pridobitev gradbenih dovoljenj in izgradnjo večstanovanjskih objektov, vključno z gospodarsko javno infrastrukturo. Imel bo finančne in druge posledice za Občino Ajdovščina.

Pripravila:

Irena Raspor

**Tadej Beočanin, l. r.**  
**župan**

### **POROČILO ODBORA**

Na 21. seji dne 1. 4. 2021 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko sososko Lipa v Ajdovščini ter sprejel pozitivno mnenje k predlaganemu besedilu odloka, zato predlaga, da ga občinski svet obravnava in sprejme.

**Kazimir Čebren, l. r.**  
**predsednik odbora**